

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión
consolidado correspondientes al ejercicio terminado al 31
de diciembre de 2020



Balcón de Europa (Arganda del Rey - Madrid)



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las existencias	
<p>El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, distribuidas por todo el territorio nacional, registradas bajo el epígrafe de existencias cuyo valor a 31 de diciembre de 2020 es de 1.982.565 miles de euros, que representan aproximadamente el 68% del total de activos del Grupo.</p>	<p>Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las existencias.</p> <p>Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las existencias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p>
<p>El Grupo valora sus existencias al menor de su coste, calculado éste tal y como se dispone en la nota 2.8b), y el valor neto de realización a partir del valor razonable de las existencias, dotando, en su caso, la corrección valorativa correspondiente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada y que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS. • Realización de pruebas selectivas para contrastar que los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones sean conformes con las características urbanísticas de los activos valorados. • Comprobación de la adecuación de las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, contrastando comparables.
<p>El valor razonable de las existencias del Grupo es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, que son realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) (véase nota 2.2).</p>	<p>Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta materia.</p>
<p>En las notas 6.e y 9 de las cuentas anuales consolidadas se menciona que los valoradores externos del Grupo, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios, han incluido una "incertidumbre material de valoración" siguiendo los Estándares Globales de Valoraciones RICS como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19. Por consiguiente, consideran que debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.</p>	<p>Como consecuencia del trabajo realizado, consideramos que los procedimientos de valoración de las existencias realizados por la dirección de la Sociedad dominante, teniendo en cuenta la incertidumbre indicada en los informes de valoración de los expertos independientes como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19 y que se encuentra desglosada en la nota 9 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, son razonables. Asimismo, consideramos como suficiente la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta materia.</p>
<p>En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha registrado un deterioro neto en el estado de resultados consolidado de 116.550 miles de euros recogidos bajo el epígrafe "Variaciones de provisiones de tráfico", notas 9 y 16.</p>	
<p>El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor razonable y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, fundamentalmente el método residual dinámico, utilizando comparables de mercado a modo de contraste, hace que la valoración de las existencias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.</p>	

Cuestiones clave de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 11% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.8.a) aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en el estado de resultados consolidado del ejercicio 2020 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 12.364 miles de euros, según lo descrito en la nota 6.

El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 321.306 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por *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), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

En las notas 6.e y 9 de las cuentas anuales consolidadas se menciona que los valoradores externos del Grupo, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios, han incluido una "incertidumbre material de valoración" siguiendo los Estándares Globales de Valoraciones RICS como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19. Por consiguiente, consideran que debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor razonable y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, fundamentalmente el método residual dinámico, utilizando comparables de mercado a modo de contraste, hace que la valoración de las existencias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada y que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar que datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones sean conformes con las características urbanísticas de los activos valorados.
- Comprobación de la adecuación de las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, contrastando comparables.

Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta materia.

Como consecuencia del trabajo realizado, consideramos que los procedimientos de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por la dirección de la Sociedad dominante, teniendo en cuenta la incertidumbre indicada en los informes de valoración de los expertos independientes como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19 y que se encuentra desglosada en la nota 6.e de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, son razonables. Asimismo, consideramos como suficiente la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta materia.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 22 de febrero de 2021.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 25 de mayo de 2020 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores del Grupo por un periodo de un año, para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Servicios prestados

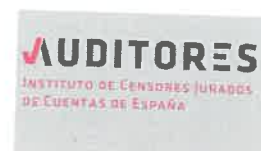
Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se describen en la nota 22 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

22 de febrero de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00121

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Activos no corrientes			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		1.503	1.629
Inversiones inmobiliarias	6	321.306	334.090
Inversiones en empresas asociadas	7	54.853	61.125
Cuentas a cobrar	8 y 10	11.106	95.675
Activos por impuestos diferidos	15	86.525	95.612
Total activos no corrientes		<u>475.293</u>	<u>588.131</u>
Activos corrientes			
Existencias	9	1.982.565	1.902.343
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	8 y 10	3.175	25.081
Administraciones públicas deudoras	10 y 15	17.116	5.003
Otros activos financieros	8 y 10	114.409	18.667
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	334.039	139.698
Total activos corrientes		<u>2.451.304</u>	<u>2.090.792</u>
Total activos		<u>2.926.597</u>	<u>2.678.923</u>

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
PATRIMONIO NETO	12		
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital social		1.092.070	1.092.070
Prima de emisión		1.328.323	1.328.323
Otras reservas		(795)	(742)
Ganancias acumuladas		(247.009)	(84.028)
Reservas en sociedades por puesta en equivalencia		(2.870)	(2.665)
Acciones en patrimonio propias		(2.696)	(2.801)
Otras aportaciones de socios		12.881	10.995
Otros instrumentos de patrimonio neto		633	387
Ajustes por cambios de valor		(781)	(775)
Socios externos		-	79
Total patrimonio neto		2.179.756	2.340.843
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisiones	13	14.582	10.061
Deuda financiera	8 y 14	217.389	94.983
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	23.948	13.928
Pasivos por impuestos diferidos	15	6.478	9.481
Total pasivos no corrientes		262.397	128.453
Pasivos corrientes			
Provisiones	13	26.588	19.041
Deuda financiera	8 y 14	215.884	53.468
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	229.891	126.866
Administraciones públicas acreedoras	15	12.081	10.252
Total pasivos corrientes		484.444	209.627
Total pasivos		746.841	338.080
Total patrimonio y pasivo		2.926.597	2.678.923

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresadas en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ventas	16	147.871	161.508
Coste de las ventas	16	(124.757)	(141.412)
Gastos de personal	16	(14.700)	(14.995)
Amortizaciones		(496)	(387)
Servicios exteriores		(17.408)	(18.936)
Variación de las provisiones de tráfico	16	(122.129)	5.955
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(12.364)	6.983
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias		(41)	3.886
Otras ganancias o pérdidas		(1)	(6)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		<u>(144.025)</u>	<u>2.596</u>
Ingresos financieros		2.303	1.964
Gastos financieros		(13.540)	(9.325)
Gastos financieros capitalizados		4.104	2.531
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		(6.283)	(205)
RESULTADO FINANCIERO		<u>(13.416)</u>	<u>(5.035)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>(157.441)</u>	<u>(2.439)</u>
Impuesto sobre las ganancias	15	(6.083)	(2.057)
RESULTADO DEL PERIODO		<u>(163.524)</u>	<u>(4.496)</u>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<u>(163.524)</u>	<u>(4.494)</u>
Resultado atribuido a socios externos		-	(2)
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)			
- Básica	4	<u>(1,0798)</u>	<u>(0,0297)</u>
- Diluida	4	<u>(1,0798)</u>	<u>(0,0297)</u>

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Resultado del ejercicio	(163.524)	(4.496)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		
Coberturas de flujos de efectivo	(8)	(275)
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	2	69
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos	(6)	(206)
Resultado Global Total del Ejercicio	(163.530)	(4.702)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(163.530)	(4.700)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	-	(2)

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Expresadas en miles de euros)



	Capital Social	Prima emisión acciones	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Socios externos	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2020	1.092.070	1.328.323	(742)	(84.028)	(2.665)	(2.801)	10.995	387	(775)	79	2.340.843
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(163.524)	-	-	-	-	(6)	-	(163.530)
Resultado neto del periodo	-	-	-	(163.524)	-	-	-	-	(6)	-	(163.530)
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	-	(53)	-	-	105	1.886	246	-	-	2.184
Plan de participación de empleados	-	-	(53)	-	-	105	-	246	-	-	298
Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	-	1.886	-	-	-	1.886
Otros movimientos	-	-	-	543	(205)	-	-	-	-	(79)	259
Movimientos puesta en equivalencia	-	-	-	-	(205)	-	-	-	-	-	(205)
Otros	-	-	-	543	-	-	-	-	-	(79)	464
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1.092.070	1.328.323	(795)	(247.009)	(2.870)	(2.696)	12.881	633	(781)	-	2.179.756

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integral de las cuentas anuales consolidadas

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Expresadas en miles de euros)



	Capital Social	Prima emisión acciones	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Socios externos	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2019	1.092.070	1.378.298	(546)	(79.523)	(2.675)	(3.732)	9.109	575	(569)	83	2.393.090
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(4.494)	-	-	-	-	(206)	(2)	(4.702)
Resultado neto del periodo	-	-	-	(4.494)	-	-	-	-	-	(2)	(4.496)
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(206)	-	(206)
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(49.975)	(196)	-	-	931	1.886	(188)	-	-	(47.542)
Adquisición de acciones propias	-	-	(196)	-	-	931	-	-	-	-	735
Distribución de Prima de Emisión	-	(49.975)	-	-	-	-	-	(188)	-	-	(50.163)
Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	-	1.886	-	-	-	1.886
Otros movimientos	-	-	-	(11)	10	-	-	-	-	(2)	(3)
Movimientos puesta en equivalencia	-	-	-	(10)	10	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	(2)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.092.070	1.328.323	(742)	(84.028)	(2.665)	(2.801)	10.995	387	(775)	79	2.340.843

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integral de las cuentas anuales consolidadas

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS
EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
 (Expresadas en miles de euros)

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		(157.441)	(2.439)
Ajustes al resultado:			
Amortización del Inmovilizado		496	387
Variación de provisiones	16	122.129	(5.955)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	12.364	(6.983)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		41	(3.886)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		6.283	-
Ingresos financieros		(2.303)	(1.964)
Gastos capitalizados		(4.104)	(2.531)
Gastos financieros		13.540	9.325
Otras ganancias o pérdidas		1	6
Resultado ajustado		(8.994)	(14.040)
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias	9	(195.086)	(49.822)
- Cuentas a cobrar		11.084	(10.940)
- Otros activos financieros		(347)	(9.263)
- Cuentas a pagar		121.921	67.006
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(7.450)	(7.963)
- Cobros de intereses		417	77
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(3.097)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(78.455)	(28.042)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Inmovilizado Intangible		(325)	(467)
Inmovilizado Material		(45)	(617)
Inversiones inmobiliarias		(1.308)	(1.432)
Créditos a empresas asociadas		(3.095)	-
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias		-	10.279
Otros activos financieros		(5.891)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(10.664)	7.763
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	440
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
<u>Emisión</u>			
Emisión Deudas con entidades de crédito		363.827	114.882
Otros pasivos financieros		19.400	-
<u>Devolución y amortización de:</u>			
Devolución deudas con entidades de crédito		(96.467)	(52.322)
Otros pasivos financieros		(3.300)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Pago de dividendos		-	(49.974)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		283.460	13.026
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
	11	194.341	(7.253)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		139.698	146.951
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		334.039	139.698

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integral de las cuentas anuales consolidadas

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en miles de Euros)

1. INTRODUCCIÓN, BASES DE PRESENTACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y OTRA INFORMACIÓN

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 reestructuración 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 (ver apartado b).

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 inscribió 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 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 Quintanavides, número 13, Parque Empresarial Vía Norte.

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.

b) Información financiera relativa a los activos y pasivos aportados a la Sociedad en el momento de su constitución

La Sociedad adquiere las obligaciones de la antigua Metrovacesa que forman parte del Patrimonio Escindido. La Sociedad, por tanto, continúa con todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a la antigua Metrovacesa.

La titularidad del Patrimonio Escindido corresponde a Metrovacesa, S.A. (anteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.) y queda legitimada de forma automática y sin solución de continuidad para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos, de disposición, dominio y gravamen. La entrega del Patrimonio Escindido se formalizó el 18 de febrero de 2016 con la escritura de aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias de los accionistas, si bien al definirse como una operación bajo control común donde se aportaba una rama de actividad que calificaba como negocio se registraron la totalidad de las transacciones desde el 1 de enero de 2016, siendo por tanto esta fecha la considerada a efectos contables. En este caso los valores aportados fueron los valores predecesores bajo los que estaban registrados en la aportante.

Las masas patrimoniales indicadas en dichas escrituras son las siguientes:

ACTIVOS	<u>18/02/2016</u>
Inversiones en empresas de grupo y asociadas	122.868
Existencias	775.819
Cuentas a cobrar con empresas de grupo y asociadas	148.143
Otros Activos financieros corrientes	102.805
Total activos	1.149.635
PASIVOS	
Cuentas a pagar con empresas de grupo y asociadas	43.699
Otros pasivos	66.081
Total pasivos	109.780
Activos Netos	1.039.855

c) Operaciones relevantes del ejercicio 2020

- Programa de incentivos a largo plazo

En relación a la salida a Bolsa, la Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., aprobó un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación era fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad Dominante (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto sería abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serían entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. En febrero de 2020 la Sociedad Dominante ha procedido al abono de 12.279 acciones entre los beneficiarios.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

Con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios realizaron una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP.

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de ellos se inició en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizó el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones “equity settle”.

El primer ciclo del LTIP tenía un importe máximo aprobado de 3.040 miles de euros, de los cuales 869 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finalizó a 31 de diciembre de 2020. Tras haber realizado la revaluación de las diferentes métricas no se ha devengado importe alguno a favor de los beneficiarios.

El segundo ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.520 miles de euros, de los cuales 179 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021.

El tercer ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.548 miles de euros, de los cuales 75 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad, así como en relación con la evolución de la cotización de las acciones de la competencia y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad Dominante ha registrado una provisión de 337 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del LTIP.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante, el importe registrado en los estados financieros asciende a 436 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio”.

- Venta de suelo terciario

En el mes de marzo de 2020, la Sociedad Dominante del Grupo firmó escritura de venta de una parcela situada en Madrid por 47.676 miles de euros (importe similar al valor de mercado del suelo), habiendo recibido en el momento de la escritura 15.378 miles de euros y dejando aplazado 23.067 miles de euros al mes de agosto de 2020 y 9.231 miles de euros a la aprobación de un estudio de detalle. Como garantía de pago, la Sociedad Dominante exigió la constitución de una condición resolutoria. Llegado el mes de agosto de 2020, el comprador no pudo hacer frente a sus obligaciones de pago, por lo que se iniciaron los trámites para la ejecución de la condición resolutoria, así como una salida pactada. A 31 de diciembre de 2020, no se ha ejecutado por parte del Registro de la Propiedad la condición resolutoria, habiéndose instado a la Sociedad Dominante a solicitar la ejecución de la misma por la vía judicial.

Los Administradores han revertido la venta de la parcela y han registrado nuevamente el suelo en el activo de la Sociedad Dominante.

- Aportaciones de Socios

A 31 de diciembre de 2020 se ha registrado un derecho de cobro con los Accionistas mayoritarios por el cual aportarán efectivo por importe de 3.772 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.886 miles de euros han sido registrados en el estado de resultados consolidado.

- Acuerdo de venta llave en mano

Durante el mes de septiembre de 2020, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de compra-venta futura con AEW para la entrega de dos promociones residenciales en Palma de Mallorca, con un total de 203 unidades: *Sol de Llevant* (115) y *Terrasses de Llevant* (88). Las obras de construcción comenzarán en 2021, con entrega en 2023

- Compra acciones Metrovacesa Promoción y Arrendamiento

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante continuó con el programa de recompra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante es propietaria del 100% de las acciones de la sociedad filial.

- Equity Swap

Con fecha 2 de noviembre de 2020, la Sociedad Dominante ha informado al mercado que en el contexto de su plan de compra de acciones propias que se viene ejecutando a través de un contrato de permuta financiera o "equity swap" con Goldman Sachs International, éste ha superado el umbral del 1,0% del capital social de la compañía.

A 31 de diciembre de 2020, Goldman Sachs había adquirido 2.445.774 acciones, representativas del 1,61 % del capital social de la Sociedad Dominante. Asimismo, la Sociedad Dominante únicamente tiene exposición a la variación del precio de cotización de las acciones adquiridas en el marco del contrato de permuta financiera, es por ello que no ha registrado dichas acciones en el patrimonio neto.

- Programa de pagarés (MARF)

Con fecha 19 de octubre de 2020, la Sociedad Dominante ha incorporado al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permitirá a la compañía acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un saldo vivo máximo de 100 millones de euros. A 31 de diciembre de 2020, el saldo vivo de los pagarés emitidos asciende a 16.100 miles de euros, con vencimiento en el ejercicio 2021.

d) Operaciones relevantes del ejercicio 2019

- Plan de Incentivo a largo plazo

En relación a la salida a Bolsa, la Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., aprobó un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación era fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad Dominante (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto será abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. En febrero de 2019 la Sociedad Dominante abonó de 12.279 acciones entre los beneficiarios.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

Con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios realizaron una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP.

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de ellos se inició en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizó el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones “equity settle”.

El primer ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 3.040 miles de euros, de los cuales 869 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2020.

El segundo ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.520 miles de euros, de los cuales 179 miles de euros se encontraban pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante registró una provisión de 70 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del LTIP (1.180 miles de euros en 2018, de los cuales 1.150 miles de euros corresponden al MIP).

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante, el importe registrado en los estados financieros asciendió a 100 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio”.

- Aportaciones de Socios

A 31 de diciembre de 2019 se registró un derecho de cobro con los Accionistas mayoritarios por el cual aportaron efectivo por importe de 3.772 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.886 miles de euros fueron registrados en el estado de resultados consolidado.

- Venta de suelo a sociedad vinculada

Con fecha 4 de junio de 2019 se procedió a la venta de ciertas parcelas situadas en Las Tablas (Madrid) a la asociada Las Tablas Propco I, S.L.U. según las condiciones pactadas en el acuerdo marco de inversión y pacto de socios a efectos de regular los términos y condiciones de un proyecto consistente en la promoción conjunta de oficinas. El precio de la venta ascendió a 30.086 miles de euros.

Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. como accionista indirecto del 24% de las participaciones sociales de Las Tablas Propco, S.L.U. realizó las aportaciones necesarias a Monteburgos Holding Spain, S.L., Socio Único de dicha Sociedad. El importe de las aportaciones realizadas a 31 de diciembre de 2019 asciendió a 2.342 miles de euros (209 miles de euros en 2018).

- Compra de suelo con pago en especie (permuta):

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante adquirió de varios suelos por importe de 12.892 miles de euros y le transmitió la posesión de diversas viviendas por el mismo importe a accionistas significativos.

e) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante continuó con el programa de recompra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante es propietaria del 100% de las acciones de la sociedad filial.

Con fecha 9 de diciembre de 2020 se inscribió en el Registro Mercantil la fusión impropia por absorción de las sociedades Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (Sociedad Absorbente) y Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L. (Sociedad Absorbida). Los efectos de dicha fusión se han retrotraído a 1 de enero de 2020.

El 20 de diciembre de 2019 se produjo la compraventa del 100% de las participaciones de la sociedad Metrovacesa Comercial (anteriormente denominada Global Ferida, S.L.) por importe de 3.600 euros.

El 28 de febrero de 2019 se produjo la liquidación de la sociedad dependiente Avenida das Inmobiliarias Novas, S.L., con un impacto negativo en resultados de 6 miles de euros.

El perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2020 y 2019 está detallado en el Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre 2020, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre 2020, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 22 de febrero de 2021.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas se muestran en miles de euros salvo mención expresa.

2.1 Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de la información adjunta al 31 de diciembre de 2020:

2.1.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio

El grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero anual que comienza el 1 de enero de 2020:

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2020:

NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) “Definición de materialidad (o importancia relativa)”

Estas modificaciones aclaran la definición de “material”, introduciendo además de las partidas omitidas o inexactas que puedan influir en las decisiones de los usuarios, el concepto de información “oscura”. Con tales modificaciones se logra que las NIIF sean más coherentes, pero no se espera que tengan un impacto significativo en la preparación de los estados financieros.

Las modificaciones aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) “Reforma de los tipos de interés de referencia”

Estas modificaciones proporcionan ciertas exenciones en relación con la reforma del tipo de interés de referencia (IBOR). Las exenciones están relacionadas con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que la reforma del IBOR generalmente no debe causar el cese de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados.

Las modificaciones aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio”

Estas modificaciones ayudarán a determinar si se trata de una adquisición de un negocio o de un grupo de activos. La definición modificada pone énfasis en que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos a los inversores y otros. Además de modificar la redacción de la definición, se ha proporcionado una guía adicional. Para que se considere un negocio, una adquisición tendría que incluir un insumo y un proceso que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. La nueva guía proporciona un marco para evaluar cuándo ambos elementos están presentes (incluso para las empresas en etapa temprana que no han generado productos). Para ser un negocio sin resultados, ahora será necesario contar con mano de obra organizada.

Estas modificaciones aplicarán a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer ejercicio anual sobre el que se informe que se inicie a partir del 1 de enero de 2020 y a las adquisiciones de activos que ocurran a partir del inicio de ese ejercicio.

Modificaciones de las referencias al Marco conceptual en las NIIF:

El IASB ha emitido un marco conceptual revisado que se utilizará en el desarrollo de la normativa contable. Aunque no se realizan cambios a ninguna de las normas contables vigentes, las entidades que se basan en el marco conceptual para determinar sus políticas contables para transacciones, eventos o condiciones que no están bajo el amparo de las normas contables emitidas tendrán que aplicar el marco conceptual revisado a partir del 1 de enero de 2020.

NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19"

El IASB ha publicado una modificación a la NIIF 16 “Arrendamientos” que proporciona una exención práctica opcional a los arrendatarios a la hora de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con la COVID-19 es una modificación del arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar tales concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones del arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como pagos de arrendamiento variables en el (los) periodo(s) en que se produce el evento o condición que desencadena el pago reducido. La enmienda no otorga la misma facilidad a los arrendadores, quienes tienen que aplicar los actuales requisitos de la NIIF 16 y considerar si habido o no una modificación del contrato de arrendamiento correspondiente.

A efectos de las NIIF-UE, las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y son de aplicación a más tardar desde el 1 de junio de 2020 para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

Ninguna de las modificaciones anteriores supone impactos significativos derivados de su aplicación en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

2.1.2 Normas emitidas no vigentes

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

NIIF 4 (Modificación) “Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9”

De acuerdo con el aplazamiento de la fecha de vigencia de la NIIF 17 "Contratos de seguros", la modificación cambia la fecha de vencimiento para la exención temporal en la NIIF 4 "Contratos de seguros" en cuanto a la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", requiriendo que las entidades apliquen la NIIF 9 para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, en lugar de a partir del 1 de enero de 2021.

NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) “Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2”

El IASB ha emprendido un proyecto de dos fases para considerar qué exenciones, si fuese el caso, proporcionar para los efectos de la reforma de los tipos de interés de referencia ("los IBOR"). Las modificaciones de la Fase 1, emitidas en septiembre de 2019, proporcionaron exenciones temporales de la aplicación de requerimientos específicos de la contabilidad de cobertura a las relaciones afectadas por las incertidumbres que surgen como resultado de la reforma del IBOR ("las exenciones de la Fase 1"). Las modificaciones de la Fase 2 abordan cuestiones que surgen de la implementación de las reformas, incluida la sustitución de un tipo de referencia por uno alternativo.

Las modificaciones aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, si bien se permite su aplicación anticipada.

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

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

NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”

Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto.

Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

NIIF 17 "Contratos de seguros"

En mayo de 2017, el IASB finalizó su proyecto de larga duración para desarrollar una norma contable sobre contratos de seguros y publicó la NIIF 17, "Contratos de seguros". La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de seguros", que actualmente permite una amplia variedad de prácticas contables. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional.

La norma aplicará para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose su aplicación anticipada si también se aplican la NIIF 15, "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" y la NIIF 9, "Instrumentos financieros". La NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIIF 17 (Modificación) "Modificaciones de la NIIF 17"

En respuesta a algunas de las preocupaciones y desafíos planteados en relación con la aplicación de la NIIF 17, el IASB ha desarrollado enmiendas y aclaraciones específicas destinadas a facilitar la implantación de la nueva norma, aunque las modificaciones no cambian los principios fundamentales de la norma. Adicionalmente, se ha retrasado la fecha de entrada en vigor obligatoria de la NIIF 17 a ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. La modificación de la NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"

Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.

No obstante, en julio de 2020 hubo una modificación para cambiar la fecha de entrada en vigor de la modificación al 1 de enero de 2023. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto"

Se prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, ahora se reconocen en resultados. La modificación también aclara que una entidad está probando si el activo funciona correctamente cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la dirección y estar sujeto a amortización antes de que haya alcanzado el nivel de rendimiento operativo esperado por la dirección. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. Dicha modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato"

La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos. También aclara que antes de dotar a una provisión separada por causa de un contrato oneroso, la entidad reconocerá cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato, en vez de sobre los activos dedicados a ese contrato. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual"

Se ha actualizado la NIIF 3 para referirse al Marco Conceptual de 2018 a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios (antes se refería al MC de 2001). Además, se ha añadido una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022. La modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020

Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF": La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
- NIIF 9 "Instrumentos financieros": La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
- NIIF 16 "Arrendamientos": Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.

- NIC 41 "Agricultura": Esta modificación elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.

Las mejoras anuales están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo realiza evaluaciones periódicas del impacto de dichas normas contables en vigor, y se ha concluido que los impactos de estas normas no serán significativos.

No hay otras normas que no sean efectivas todavía y que se esperaría que tengan un impacto material sobre la entidad en los ejercicios financieros corriente o futuros y sobre transacciones en el futuro inmediato.

2.2 Estimaciones y juicios significativos

En las presentes cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

- Determinación de las provisiones.

El grupo hace estimaciones y juicios, basados en información obtenida de expertos independientes y la propia experiencia del Grupo en base a información histórica, en relación a todas las provisiones tales como:

- Provisiones relacionadas con activos financieros (Nota 10)
- Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)

- Estimación de valores razonables de activos inmobiliarios

El valor de mercado de las existencias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2020. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS), métodos detallados en las Notas 2.8a y 2.8b para inversiones inmobiliarias (Nota 6) y existencias (Nota 9), respectivamente.

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.

De acuerdo con la nueva 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.

- 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.

- Clasificación de los activos inmobiliarios

El Grupo analiza de forma individualizada la clasificación de sus activos inmobiliarios considerando existencias aquellos activos que serán desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio e inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no ha sido determinado en el ámbito temporal del plan de negocio. El Grupo gestiona su cartera de activos de acuerdo a planes de negocio quinquenales aprobados por el Consejo de Administración. Adicionalmente, aplicará las políticas de las reclasificaciones entre epígrafes descritas en las Notas 2.8.a y b.

Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados del Grupo previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, las sinergias que se deriven de la consolidación fiscal, así como la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios del Grupo.

Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de ingresos y márgenes asociados durante los próximos 2 años, generados principalmente por el desarrollo de la cartera de suelo del Grupo, excluyendo activos propiedad de sociedades que consolidan por puesta en equivalencia (aproximadamente 75% del suelo es residencial y el 25% comercial), cuya valoración a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.565.328 miles de euros (2.588.195 miles de euros en 2019), y la venta de promociones. Los Administradores y dirección estiman la recuperabilidad de las bases imponibles negativas capitalizadas en base a las proyecciones llevadas a cabo para los próximos 10 años. A fecha de formulación el Grupo cuenta con un banco de suelos con capacidad para más de 35.500 viviendas aproximadamente, pudiendo variar esta cifra en función del diseño final de los proyectos y se esperan crecimientos anuales de las ventas que se verán acentuadas a partir del año 2021, alcanzando facturaciones futuras que oscilarán entre los 500 y 850 millones de euros.

Adicionalmente el grupo cuenta con inmuebles en régimen de arrendamiento cuya valoración a 31 de diciembre de 2020 asciende a 42.050 miles de euros (44.000 miles de euros en 2019).

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basan en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos periodos o ejercicios; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los periodos o ejercicios afectados.

2.3 Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

La información a 31 de diciembre de 2020 se ha elaborado aplicando las mismas políticas contables que las empleadas a 31 de diciembre de 2019.

A pesar de las variaciones en el perímetro de consolidación consecuencia de las operaciones societarias descritas en la Nota 1.e. no existen impactos significativos en el estado de resultados consolidado que pudiesen afectar a la comparabilidad de la información incluida en ellos.

2.4 Corrección de errores

En las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020 no se han producido correcciones de errores significativos.

2.5 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 las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020.

2.6 Importancia relativa

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

2.7 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.8 Normas de valoración

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al periodo finalizado al 31 de diciembre de 2020, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

a. *Inversiones inmobiliarias*

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como la inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad. La inversión inmobiliaria también incluye la propiedad que está siendo construida o será desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Si la valoración obtenida para una propiedad mantenida en arrendamiento es neta de todos los pagos que se espera que sea hecho, cualquier pasivo registrado por separado en el balance al respecto de arrendamiento se añade de nuevo a llegar al valor en libros de la inversión inmobiliaria para los fines contables.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados consolidado, la determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en Nota 6. Las inversiones inmobiliarias son dadas de baja cuando se han dispuesto.

Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor de libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

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

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que reverte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier -disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario sobre la inversión inmobiliaria para su posterior venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. Adicionalmente, tendrá lugar una transferencia entre existencias e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo. Cuando el Grupo decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su venta. El Grupo, atendiendo a la definición de inversión inmobiliaria de acuerdo con la NIC 40, ha clasificado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos que se tiene para un uso futuro no determinado.

- Permuta

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

b. Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementando por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de registro, etc...) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o su valor de realización, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en el estado de resultados consolidado del periodo en que se incurren.

El importe activado de gastos financieros capitalizados a 31 de diciembre de 2020 ha ascendido a 4.104 miles de euros (2.531 miles a 31 de diciembre de 2019), y se registra en el estado de resultados consolidado minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

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

Se consideran existencias de ciclo corto aquellas para las que la fecha prevista de desarrollo y promoción no supere los 36 meses.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor de mercado dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor neto del coste, se mantiene el valor del coste.

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2020, 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).

Para el cálculo de dicho valor razonable, el método principal utilizado es el método residual dinámico para todas las existencias de terrenos y producto en curso y terminado. Este método consiste en estimar el valor del producto final apoyándose en el método de descuento de flujo de caja, y de este valor se restan los costes de desarrollos que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual.

Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Los valores clave, por tanto, son los precios de venta y la tasa interna de rentabilidad. En cumplimiento con la normativa la Dirección ha realizado un trabajo de sensibilidades (Nota 9) considerando como hipótesis clave los precios de venta y las tasas internas de rentabilidad donde implícitamente se recoge la variable tiempo.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.2 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2020, en el marco de la elaboración de su plan de negocio y en función de la estrategia acordada por los administradores, el grupo ha realizado un estudio pormenorizado de sus activos acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad con premisas conservadoras que han traído consigo dotaciones adicionales y que se encuentran dentro de los rangos admisibles sectorialmente aceptados de oscilación posible en las valoraciones realizadas por terceros que habían sido tomadas como referencia en periodos anteriores.

Como se ha mencionado anteriormente la totalidad de la cartera de suelos ha sido valorada por dos expertos independientes, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar deterioros contables a registrar.

Las valoraciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a estos. Asimismo, se han considerado individualmente por activo los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, las tasas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas...) oscilando en términos generales entre el 10% para suelos finalistas y el 20% para suelos en gestión antes de impuestos.

Existen adicionalmente otros parámetros que son fijos en todas y cada una de las valoraciones realizadas siendo los principales los siguientes.

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de promociones
- Se han estimado que el 80%-100% de las ventas (preventas sobre plano) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de unos máximos en términos generales de entre 12 - 20 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existente a la fecha actual.
- Se estima que entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir entre 36 y 42 meses.

Para uno de los ámbitos, los valoradores han asumido un supuesto especial para la valoración del suelo de ese ámbito. Por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente. Se ha establecido la hipótesis especial de que se apruebe un nuevo plan general con contenidos y desarrollos semejantes al declarado nulo. La dirección considera esta hipótesis razonable con base en el hecho de que la declaración de nulidad proviene de defectos formales y no materiales, así como en base al ámbito temporal estimado. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 38.430 miles de euros (38.429 miles de euros en 2019). Para este ámbito donde el tiempo de inicio de construcción es la hipótesis clave se ha realizado un análisis de sensibilidad asumiendo un retraso de 12 meses sobre la hipótesis adoptada. Dicho retraso conllevaría una reducción del valor actual en un 15% aproximadamente, registrándose un deterioro adicional de 7.571 miles de euros (6.147 miles de euros en 2019) en el epígrafe de "Variaciones de las provisiones de tráfico" del estado de resultados consolidado.

La dirección efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de producción o el beneficio obtenido en función de las ventas.

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

c. Instrumentos financieros

- Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de resultados.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

- Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del coste amortizado.

d. Anticipos de clientes

Anticipos de clientes: Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo.

e. Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

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

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

A 31 de diciembre de 2020 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el probable pasivo del Grupo.

f. Impuesto sobre las ganancias

Régimen General

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en las cuentas anuales consolidadas y las bases imponibles correspondientes utilizadas *en* el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas *en* un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

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

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse en el ejercicio 2017 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició el 1 de enero de 2017 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley para acogerse.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital (véase Anexo I).

Para el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018 el grupo fiscal de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento se extinguió y las sociedades que lo formaban pasaron a pertenecer al grupo de consolidación fiscal de Metrovacesa, S.A.

g. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a las sociedades del Grupo. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Venta de promociones inmobiliarias y suelos

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias y suelos, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa.

Alquileres

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

h. Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el periodo en que se incurren.

i. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante del Grupo, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

j. Consolidación

Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no Dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no Dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación. Bajo el método de la participación, la inversión se reconoce inicialmente a coste, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación del inversor en los resultados de la invertida después de la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio identificado en la adquisición.

Si la participación en la propiedad en una asociada se reduce, pero se mantiene la influencia significativa, sólo la participación proporcional de los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifica a resultados cuando es apropiado.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición en el otro resultado global se reconoce en el otro resultado global con el correspondiente ajuste al importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que hubiera incurrido en obligaciones legales o implícitas o realizados pagos en nombre de la asociada.

En cada fecha de presentación de información financiera, el Grupo determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la asociada. Si este fuese el caso, el Grupo calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la asociada y su importe en libros y reconoce el importe adyacente a "la participación del beneficio / (pérdida) de una asociada" en la cuenta de resultados.

Las pérdidas y ganancias procedentes de las transacciones ascendentes y descendentes entre el Grupo y sus asociadas se reconocen en las cuentas anuales consolidadas del Grupo sólo en la medida que correspondan a las participaciones de otros inversores en las asociadas no relacionados con el inversor. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas se han modificado cuando ha resultado necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Las pérdidas y ganancias de dilución surgidas en inversiones en asociadas se reconocen en la cuenta de resultados.

Acuerdos conjuntos

El Grupo aplica NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos. Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que todos ellos sean clasificados como negocios conjuntos.

Los negocios conjuntos se contabilizan usando el método de la participación (o "puesta en equivalencia"), al igual que las Asociadas. Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos se eliminan en la medida de la participación del Grupo en los negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se han modificado cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. A 31 de diciembre de 2020 los negocios conjuntos que posee el Grupo están detallados en el anexo I de la presente memoria.

Las operaciones conjuntas se integran por el método de consolidación proporcional. El Grupo combina línea por línea su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos y flujos de efectivo de la entidad controlada conjuntamente con aquellas partidas de sus cuentas que son similares. El Grupo reconoce en sus cuentas anuales consolidadas la participación en los beneficios o las pérdidas procedentes de ventas de activos del Grupo a las entidades controladas conjuntamente por la parte que corresponde a otros partícipes. El Grupo no reconoce su participación en los beneficios o las pérdidas de la entidad controlada conjuntamente y que se derivan de la compra por parte del Grupo de activos de la entidad controlada conjuntamente hasta que dichos activos no se venden a un tercero independiente. Se reconoce una pérdida en la transacción de forma inmediata si la misma pone en evidencia una reducción del valor neto realizable de los activos corrientes, o una pérdida por deterioro de valor. A 31 de diciembre de 2020 no existen operaciones conjuntas llevadas a cabo por el grupo.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de los negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de participación.

k. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados y documentados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

l. Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo 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 consolidado, se ha considerado como "efectivo y 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.

Dentro del epígrafe "otros ajustes al resultado" correspondiente al "flujos de efectivo de las actividades de explotación" se recoge principalmente el impacto de los anticipos de clientes asociados a suelos y promociones materializados en cobros en periodos anteriores cuya entrega se ha producido en el periodo actual.

m. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Cuando una entidad del Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro del balance consolidado según su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

n. Activos y pasivos corrientes con vencimiento superior a 12 meses (ciclo largo y corto)

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el ciclo normal de explotación de la empresa considerando como ciclo corto aquellas que se gestionarán dentro de los próximos 36 meses y como ciclo largo los siguientes 24 meses.

	Miles de euros	
	2020	2019
Existencias - ciclo largo	662.100	527.362
Existencias – ciclo corto	1.318.386	1.366.461
Total existencias ciclo largo y corto	1.980.486	1.893.823

El grupo considera que ninguno de los pasivos corrientes tiene la consideración de ciclo largo y tiene un vencimiento superior a 12 meses.

o. Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto de tipo de interés asociados a los pasivos reconocidos (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global consolidado. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el estado de resultados consolidado dentro del resultado financiero.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican al estado de resultados consolidado en los períodos en que la partida cubierta afecta al resultado. La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "ingresos / gastos financieros".

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente al estado de resultados consolidado dentro de "ingresos / gastos financieros".

3. EXPOSICIÓN AL RIESGO

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean 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 el ejercicio 2020 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 resultados no distribuidos.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda 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, al 31 de diciembre es de 2020 el ratio es del 7,95% (2,87% en 2019).

Deuda financiera neta (miles de euros)	31/12/2020	31/12/2019
(+) Deuda bancaria (*)	(419.784)	(152.424)
(+) Pagarés (MARF) (**)	(16.100)	-
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	203.898	72.328
(-) Otros activos financieros	3.545	2.488
	(228.441)	(77.608)
Valor de mercado de los activos (GAV) (***)	2.565.328	2.588.195

(*) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 2.611 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 y 3.973 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

(**) Se incluye la deuda por pagarés MARF por considerarse asimilable a deuda bancaria.

(***) 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 113.979 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (117.426 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Con fecha 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante firmó un contrato de permuta financiera (“*Equity Swap*”) con Goldman Sachs International por un importe de hasta 50 millones de euros y con un vencimiento de 27 meses.

Durante el ejercicio 2020 Goldman Sachs ha realizado diversas compras dentro del marco del contrato de permuta financiera, alcanzando a 31 de diciembre de 2020 el volumen de 2.445.774 acciones. La diferencia entre el precio de compra de las acciones y el valor de cotización a cierre del ejercicio asciende a 109 miles de euros de pérdida. A fecha de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas el valor de cotización de las acciones de la Sociedad Dominante excede el precio de compra medio de las acciones adquiridas en el marco del contrato de permuta financiera.

Como consecuencia de ello, la Sociedad Dominante mantiene suspendido el contrato de liquidez que tenía suscrito con Banco Sabadell, S.A. para la gestión de la autocartera

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

- Riesgo de liquidez:

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

- **Riesgo de mercado:**

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta 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 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 consolidado las variaciones en el tipo de cambio.

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

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 31 de diciembre de 2020 asciende a 203.898 miles de euros (Nota 11) (72.328 miles de euros en 2019).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2020 que ascienden a 394.706 miles de euros (Nota 14) (563.418 miles a 31 de diciembre de 2019).

El 1 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó un préstamo sindicado por importe de 275.000 miles de euros, con el propósito de financiar, entre otros, las inversiones de urbanización previstas en el plan de negocio, así como los gastos operativos. Esta financiación será destinada, asimismo, al repago de las deudas financieras del Grupo con vencimientos en el corto plazo. Los términos del acuerdo están basados en los estándares del mercado y permitirá a la Sociedad el cumplimiento de su plan de inversiones en los próximos ejercicios. El vencimiento de la financiación se estableció en 5 años y se remunera a EURIBOR más un margen de mercado.

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 siguiente año, la Sociedad Dominante será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación se endurezcan.

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 31 de diciembre de 2019 el Grupo tenía contratados instrumentos derivados, tal y como establece el préstamo corporativo, por importe nominal de 91.000 y 55.000 miles de euros, con el mismo vencimiento que el préstamo asociado y un *strike* de 0,75% y 0,00%, respectivamente.

Los Administradores de la Compañía 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

En relación con los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar, 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.

Por otro lado, el Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de las ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a la elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de los aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la reparación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

Otros riesgos - Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las necesarias medidas adoptadas por el Gobierno encaminadas a su erradicación, en especial a partir de la declaración del estado de alarma que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, Metrovacesa cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales.

Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en las cuentas anuales consolidadas. No obstante, el valor de mercado de los activos propiedad del grupo se han visto afectados como consecuencia de la previsión de alargamiento de periodos de comercialización, así como de obtención de permisos de la administración pública.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa (excepto la bajada de valor de los activos), ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

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 durante ese ejercicio.

	31/12/2020	31/12/2019
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(163.524)	(4.496)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.445	151.371
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	(1,0798)	(0,0297)

La Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017, acordó realizar un “contrasplit” de modo que se agruparon y cancelaron 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, quedando actualmente formado el capital social por 151.676.341 acciones de nueva emisión, consecuentemente se ha elevado el valor nominal unitario de las acciones de 0,16 euros a la cifra de 7,20000001476829 euros, de tal modo que la cifra del capital social se mantiene establecida en 1.092.069.657,44 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 11 de enero de 2018.

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 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 compañía 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 31 de diciembre de 2020 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 (donde se encuentran representados la Dirección y el consejo de Administración mediante el Consejero Delegado) 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 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 deudas” 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.

	31/12/2020			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	293.445	180.344	1.503	475.293
Activo Corriente	1.766.274	332.228	352.802	2.451.304
Pasivo no corriente	(43.226)	(1.782)	(217.389)	(262.397)
Pasivo corriente	(464.377)	(7.986)	(12.081)	(484.444)
Activos netos	1.552.116	502.804	124.835	2.179.756

	31/12/2019			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	398.171	179.324	10.636	588.131
Activo Corriente	1.593.838	352.158	144.796	2.090.792
Pasivo no corriente	(33.225)	(245)	(94.983)	(128.453)
Pasivo corriente	(160.161)	(39.215)	(10.251)	(209.627)
Activos netos	1.798.623	492.022	50.198	2.340.843

Durante el ejercicio 2020 no se han producido altas significativas.

Miles de euros	31/12/2020			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
OPERACIONES CONTINUADAS				
Ventas	145.677	415	1.779	147.871
- Venta de promociones	129.864	415	-	130.279
- Venta de suelos	15.813	-	-	15.813
- Otros y prestación de servicios	-	-	1.779	1.779
Coste de las ventas	(123.142)	(529)	(1.086)	(124.757)
Gastos de personal	(8.345)	(1.366)	(4.989)	(14.700)
Dotación a la amortización	-	-	(496)	(496)
Servicios exteriores	(3.544)	(34)	(13.830)	(17.408)
Variación de las provisiones de tráfico			-	
- Variación de la provisión de existencias	(95.420)	(21.130)	-	(116.550)
- Otros	(5.680)	101	-	(5.579)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	(8.064)	(4.300)	-	(12.364)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(41)	-	-	(41)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	(1)	(1)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(98.559)	(26.843)	(18.623)	(144.025)
Ingresos financieros	-	-	2.303	2.303
Gastos financieros	-	-	(9.436)	(9.436)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	(6.283)	(6.283)
RESULTADO FINANCIERO	-	-	(13.416)	(13.416)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(98.559)	(26.843)	(32.039)	(157.441)

Miles de euros	31/12/2019			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
OPERACIONES CONTINUADAS				
Ventas	80.656	79.584	1.268	161.508
- Venta de promociones	63.182	-	-	63.182
- Venta de suelos	17.042	79.584	-	96.626
- Otros y prestación de servicios	432	-	1.268	1.700
Coste de las ventas	(68.761)	(72.518)	(133)	(141.412)
Gastos de personal	(8.997)	(1.499)	(4.499)	(14.995)
Dotación a la amortización	-	-	(387)	(387)
Servicios exteriores	(10.236)	-	(8.700)	(18.936)
Variación de las provisiones de tráfico	(1.559)	(3.843)	11.357	5.955
- Variación de la provisión de existencias	(1.559)	(3.843)	-	(5.402)
- Reversión de créditos con vinculadas	-	-	12.040	12.040
- Otros	-	-	(683)	(683)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	1.090	5.893	-	6.983
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(3)	3.889	-	3.886
Otras ganancias o pérdidas	-	-	(6)	(6)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(7.810)	11.506	(1.100)	2.596
Ingresos financieros	-	-	1.964	1.964
Gastos financieros	-	-	(6.794)	(6.794)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	(205)	(205)
RESULTADO FINANCIERO	-	-	(5.035)	(5.035)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(7.810)	11.506	(6.135)	(2.439)

Otra información

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido transacciones entre los distintos segmentos del Grupo.

No existe ningún cliente que represente de forma individualizada el 10% de los ingresos ordinarios 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 2020	334.090
Altas	1.280
Bajas por ventas	(13)
Trasposos a existencias	(1.687)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	(12.364)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	321.306

	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2019	340.092
Altas	1.432
Bajas por ventas	(6.159)
Trasposos a existencias	(8.258)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	6.983
Saldo a 31 de diciembre de 2019	334.090

Actualmente las inversiones inmobiliarias la constituyen diferentes suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento por parte de terceros así como activos en alquiler adquiridos, adicionalmente también se han registrado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos cuyo uso futuro no ha sido determinado en el momento de la aportación, considerándose que se mantendrán en la cartera para obtener plusvalías a largo plazo y no venderse dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

Las altas registradas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se corresponden con gastos varios activados.

Del total de las inversiones inmobiliarias el 36,8% (35,7% en 2019) se corresponde con un mismo activo inmobiliario consistente en unos terrenos situados en Madrid, cuyo valor neto contable asciende a 118.274 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (119.245 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). De acuerdo con las valoraciones obtenidas de un experto independiente, se ha ajustado el valor de dicho activo a su valor razonable.

Del total de los activos registrados como inversiones inmobiliarias un 84% se corresponden con suelos finalistas “fully permitted”, el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

Las valoraciones realizadas por expertos independientes respecto a las inversiones inmobiliarias y existencias (Nota 9) del Grupo han incluido, entre otras, las siguientes hipótesis claves:

Precio de Venta (€/m2)	Margen Promotor	Tasa Interna de Retorno Implícita	Exit Yields
1.125- 8.250	4,2%-56,3%	6,0%-20,3%	5%-10%

Los trasposos se corresponden con reclasificaciones a existencias de suelos cuya finalidad es la promoción y posterior venta.

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración 2.8.a las inversiones inmobiliarias han sido ajustadas a su valor razonable de acuerdo con las valoraciones realizadas por el experto independiente.

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo ha registrado un total de 346 miles de euros de ingresos por arrendamiento (432 miles de euros en 2019) y unos gastos asociados de 965 miles de euros (804 miles de euros en 2019).

b) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la cobertura de los seguros contratados se considera suficiente.

c) Cargas y Garantías

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

d) Obligaciones

El Grupo no tiene a 31 de diciembre de 2020 y 2019 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimiento o seguros.

e) Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "Pandemia Global" la aparición del coronavirus COVID-19. En este contexto, los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración sujeta a una "incertidumbre material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. No obstante, la valoración de los activos recoge una estimación del potencial impacto que esta situación podría llegar a tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos de cada inversión inmobiliaria.

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2020 y 2019. 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.a). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 321.306 miles de euros y 334.090 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración 2.8.a, 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).

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. b y para el caso de los activos en explotación y terrenos de uso comercial, la metodología adoptada ha sido el método de descuento de flujos de caja, además de comparable como método de contraste para la determinación del valor final.

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

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

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

Las hipótesis clave identificadas en las valoraciones de los activos inmobiliarias en explotación y terrenos comerciales son las tasas de descuento y las “*exit yields*”, utilizándose una sensibilidad de +/- 25 y 50 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo.

Asumiendo constantes el resto de variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación y terrenos comerciales haría alcanzar un valor de 129.236 miles de euros (129.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), lo que supondría un incremento de valor de 10.962 miles de euros (10.745 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 10.146 miles de euros (9.895 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). El efecto de la variación de +/- 25 puntos básicos en la exit yield tendría un impacto en el valor de la cartera de suelos comerciales y edificios de explotación de un decremento de 13.290 miles de euros y un incremento de 14.673 miles de euros respectivamente. El efecto de la variación de +/- 50 puntos básicos en la exit yield tendría un impacto en el valor de la cartera de suelos comerciales y edificios de explotación de un decremento de 24.484 miles de euros y un incremento de 29.040 miles de euros respectivamente.

El 49% de la cartera de inversiones inmobiliarias corresponden a suelos residenciales, tal y como se dispone en la Nota 2.8.b las hipótesis clave en las valoraciones de los suelos residenciales son las tasas de descuento y los precios de venta. Así variaciones en dichas hipótesis suponen cambios de valor de la cartera de:

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(24.710)	25.038	2.525	12.749	25.449	(2.674)	(13.466)	(26.124)

7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

a) Dependientes materiales

Las principales sociedades dependientes del grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se indican en el Anexo I. Salvo que se indique lo contrario, su capital social consiste sólo en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por el Grupo, y el porcentaje de participación en la propiedad iguala los derechos de voto mantenidos por el grupo. El país de constitución es también su principal centro de actividad.

b) Participaciones en asociadas y negocios conjuntos

El movimiento bruto que ha tenido lugar en durante el ejercicio 2020 y 2019 en este epígrafe del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial bruto	61.125	58.990
Participación en resultados del ejercicio	(6.283)	(205)
Bajas	-	-
Otras variaciones (c)	11	2.340
Saldo final bruto	54.853	61.125

El detalle de las participaciones netas en asociadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (b)	-	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (b)	-	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (b)	-	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (b)	-	-
Front Maritim del Besós, S.L.	52.262	58.664
Monteburgos Holding Spain, S.L.	2.591	2.461
Total	54.853	61.125

- a) Las participaciones en las sociedades Urbanizadora Valdepolo I, S.A., Urbanizadora Valdepolo II, S.A., Urbanizadora Valdepolo III, S.A. y Urbanizadora Valdepolo IV, S.A., calificados como negocios conjuntos de acuerdo a lo descrito en la Norma de registro y valoración 2.j recogen unas pérdidas acumuladas de 9.698 (9.704 miles de euros en 2019). Como se puede observar en el Anexo II adjunto a las presentes notas explicativas, el patrimonio neto de las sociedades “Valdepolo” es negativo y en las condiciones actuales los socios no recuperarían su inversión.
- b) Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. como accionista indirecto del 24% de las participaciones sociales de Las Tablas Propco, S.L.U. ha procedido a realizar las aportaciones necesarias a Monteburgos Holding Spain, S.L., Socio Único de dicha Sociedad. El importe de las aportaciones realizadas a 31 de diciembre de 2020 asciende a 3.095 miles de euros (2.551 miles de euros en 2019).

En el Anexo II se recoge información financiera resumida para cada asociada en las que tenga participaciones no dominantes que sean materiales para el grupo. Los importes presentados para cada asociada son antes de eliminaciones inter-compañías.

8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	
	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	11.042	95.665
Instrumentos financieros derivados	64	10
	11.106	95.675

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)*	105.657	35.999
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	334.039	139.698
	439.696	175.697
Total activos financieros	450.802	271.372

(*) No incluye ajustes por periodificación de activos por importe de 11.927 miles de euros en 2020 (7.479 miles de euros en 2019).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar* (Nota 14)	241.337	108.911
	241.337	108.911

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	Créditos y otros	
	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar** (Nota 14)	290.925	106.443
	290.925	106.443
Total pasivos financieros	532.262	215.353

(*) Excluyendo 154.850 y 73.891 miles de euros de anticipos corrientes en 2020 y 2019 respectivamente, así como saldos acreedores con Administraciones Públicas por importe de 10.081 miles de euros (10.252 miles de euros en 2019).

b) Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable (excluido efectivo y otros activos líquidos equivalentes) clasificados por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2020					
	(Miles de euros)					
	(Activos financieros)					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas: (nota 19)						
- Créditos a empresas	88.000	3.704	-	-	-	91.704
- Otros activos financieros	4.240	-	-	-	-	4.240
Inversiones financieras						
- Créditos a empresas	4.429	-	-	-	-	4.429
- Otros activos financieros	5.813	-	-	-	7.338	13.151
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	2.841	-	-	-	-	2.841
- Clientes y efectos comerciales a cobrar en empresas asociadas y vinculadas (nota 19)	86	-	-	-	-	86
- Deudores varios	248	-	-	-	-	248
Instrumentos financieros derivados	-	-	64	-	-	64
	105.657	3.704	64	-	7.338	116.763

	31 de diciembre de 2019					
	(Miles de euros)					
	(Activos financieros)					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:						
- Créditos a empresas	13	88.254	-	-	-	88.267
- Otros activos financieros	3.772	-	-	-	-	3.772
Inversiones financieras						
- Créditos a empresas	14	-	-	-	-	14
- Otros activos financieros	7.119	-	-	-	7.411	14.530
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	24.761	-	-	-	-	24.761
- Deudores varios	320	-	-	-	-	320
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	10	-	10
	35.999	88.254	-	10	7.411	131.674

	31 de diciembre de 2020					
	(Miles de euros)					
	Pasivos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas						
- Deudas con entidades de crédito (*)	105.885	139.129	-	-	-	245.014
- Otros pasivos financieros	16.620	-	-	-	161	16.781
Deudas con empresas asociadas y vinculadas						
- Deudas con entidades de crédito (*)	93.898	78.260	-	-	-	172.158
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	71.003	-	-	-	23.787	94.790
- Personal	3.519	-	-	-	-	3.519
	290.925	217.389	-	-	23.948	532.262

(*) El importe de los préstamos promotores, que asciende a 178.773 miles de euros se registra dentro del pasivo corriente del Grupo al existir una vinculación directa para presentarlas en el ciclo de explotación. Por el contrario, su vencimiento contractual suele ser de 30-32 años. El Grupo amortizará dichos préstamos en el momento de la entrega de las promociones financiadas, que se espera se produzca en los próximos 24 – 36 meses.

(**) Tal y como se informa en el Informe Anual de Retribuciones, el presidente del grupo tiene derecho a una indemnización en caso cese del cargo por cualquier motivo por importe de 500 miles de euros. Dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Personal" del balance.

	31 de diciembre de 2019					
	(Miles de euros)					
	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas						
- Deudas con entidades de crédito (*)	30.466	-	60.429	-	-	90.895
- Otros pasivos financieros	41	-	-	-	168	209
Deudas con empresas asociadas y vinculadas						
- Deudas con entidades de crédito (*)	23.002	-	34.554	-	-	57.556
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	49.540	-	-	-	13.760	63.300
- Personal (**)	3.394	-	-	-	-	3.394
	106.443	-	94.983	-	13.928	215.354

(*) El importe de los préstamos promotores, que asciende a 48.823 miles de euros se registra dentro del pasivo corriente del Grupo al existir una vinculación directa para presentarlas en el ciclo de explotación. Por el contrario, su vencimiento contractual suele ser de 30-32 años. El Grupo amortizará dichos préstamos en el momento de la entrega de las promociones financiadas, que se espera se produzca en los próximos 24 – 36 meses.

(**) Tal y como se informa en el Informe Anual de Retribuciones, el presidente del grupo tiene derecho a una indemnización en caso cese del cargo por cualquier motivo por importe de 500 miles de euros. Dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Personal" del balance.

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Solares y terrenos	1.483.838	1.512.101
Obra en curso de construcción	816.167	627.754
Inmuebles terminados	134.378	100.916
Anticipos a proveedores	2.079	6.354
Otros	398	105
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(386.124)	(296.637)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(56.415)	(37.011)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(11.756)	(11.240)
	1.982.565	1.902.343

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las Sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial 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. Del total de los activos registrados como existencias un 84% se corresponden con suelos finalistas "fully permitted", el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 4.104 miles de euros y 2.531 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 532.657 miles de euros y 227.010 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a 178.773 miles de euros y 48.823 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a 744.433 miles de euros y 596.537 miles de euros, respectivamente, de los cuales 154.850 y 73.891 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 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.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos firmes de compra de solares.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2020, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes (Nota 2.8 b, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chatered 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 2.244.022 miles de euros (2.254.153 miles de euros en diciembre de 2019).

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "Pandemia Global" la aparición del coronavirus COVID-19. En este contexto, nos estamos enfrentando a una serie de circunstancias sin precedentes y, en este sentido, los valoradores del grupo, han emitido una valoración sujeta a una "incertidumbre material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 del Global Red Book de RICS.

Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.

En general, el valor de mercado de los activos en existencias del grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, 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 netas de 116.550 miles de euros desde el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2020 (4.769 miles de euros durante el mismo periodo de 2019) que se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del estado de resultados consolidado adjunto.

Las valoraciones realizadas por expertos independientes respecto a las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y existencias del Grupo han incluido, entre otras, las siguientes hipótesis:

Precio de Venta (€/m2)	Margen Promotor	Tasa Interna de Retorno Implícita	Exit Yields
1.125- 8.250	4,2%-56,3%	6,0%-20,3%	5%-10%

El 17% de la cartera de existencias corresponde a suelos comerciales, estos han sido valorados tal y como se dispone en la Nota 6, donde se ha identificado como hipótesis claves las tasas de descuento y las exit yields, el impacto en el valor de esta cartera de suelo y su efecto en el estado de resultado consolidado es el siguiente:

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Exit yield			
	1%	-1%	0,25%	0,5%	-0,25%	-0,5%
Variación en el valor de mercado de las existencias	(28.802)	31.026	(26.856)	(46.087)	20.641	45.743
Impacto en el deterioro acumulado de la mismas	(15.371)	15.058	(6.134)	(17.114)	7.654	7.654

Adicionalmente, en cumplimiento con la normativa, la Dirección ha realizado un trabajo de sensibilidades 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%
Variación en el valor de mercado de las existencias	(94.667)	67.084	45.346	224.913	448.961	(46.512)	(233.477)	(457.741)
Impacto en el deterioro acumulado	(39.799)	36.242	16.281	65.302	113.002	(18.115)	(102.702)	(216.617)

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2020 podría ocasionar diferencias entre el valor de mercado de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

a) Provisión por deterioro

El movimiento de la provisión durante el ejercicio 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

	Terrenos y solares	Obra en curso de construcción	Edificios construidos	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	(296.637)	(37.011)	(11.240)	(344.888)
Cargo/(Abono) a resultados:				
- provisiones adicionales reconocidas (Nota 16.c)	(95.384)	(23.060)	(2.348)	(120.792)
- importes no usados revertidos (Nota 16.c)	2.212	950	1.080	4.242
Otros movimientos				
- Traspasos	441	1.084	(1.525)	-
- Aplicación por ventas	3.245	1.621	2.277	7.143
Importe en libros al final del ejercicio 2019	(386.123)	(56.416)	(11.756)	(454.295)

	Terrenos y solares	Obra en curso de construcción	Edificios construidos	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	(318.378)	(24.315)	(13.466)	(356.159)
Cargo/(Abono) a resultados:				
- provisiones adicionales reconocidas (Nota 16.c)	(16.660)	(5.747)	(951)	(23.358)
- importes no usados revertidos (Nota 16.c)	8.631	6.019	3.941	18.591
Otros movimientos				
- Traspasos	19.910	(17.237)	(2.673)	-
- Aplicación por ventas	8.960	4.269	1.909	15.138
- Otras aplicaciones	900	-	-	900
Importe en libros al final del ejercicio 2019	(296.637)	(37.011)	(11.240)	(344.888)

10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
No corriente:		
Créditos en empresas asociadas (Nota 19)	3.704	88.254
- Créditos a empresas asociadas (a)	3.704	90.609
- Provisiones por deterioro del valor de créditos	-	(2.355)
Inversiones financieras	7.338	7.411
- Otros activos financieros	7.338	7.411
	11.042	95.665

Se excluye el saldo de instrumentos derivados por importe de 64 y 10 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Corriente:		
Inversiones en empresas asociadas y vinculadas (nota 19)		
- Créditos a empresas (a)	88.000	13
- Otros activos financieros	4.240	3.772
Inversiones financieras		
- Créditos a empresas	4.429	14
- Otros activos financieros	5.813	7.119
Deudores comerciales cuentas a cobrar:		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar (b)	6.330	28.328
- Provisión por deterioro de clientes	(3.489)	(3.566)
- Clientes y efectos comerciales a cobrar en empresas asociadas y vinculadas (nota 19)	86	-
- Deudores varios	248	320
- Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 15)	17.116	5.003
	122.773	41.002
Total No corriente y Corriente	133.815	136.667

Se excluye el saldo de periodificaciones por importe de 11.927 y 7.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

- a) El epígrafe “Créditos a empresas asociadas” incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad Dominante a las sociedades participadas “Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L” por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han devengado intereses. Dicho crédito se encuentra provisionado en 2 millones de euros, reflejando un saldo neto de 88.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2020 dicho saldo se ha reclasificado del activo no corriente al activo corriente del balance consolidado del Grupo.

Tras la citada reclasificación, el saldo vivo a 31 de diciembre de 2020 que asciende a 3.704 miles de euros corresponde en su totalidad a las aportaciones relacionadas a la empresa asociada “Las Tablas Propco I, S.L.” en el marco de acuerdo de la línea de crédito que tienen concedidos sus socios.

Correcciones de valor por deterioro

Durante el ejercicio 2020 y 2019 el grupo no ha procedido a dotar correcciones de valor.

Otra información

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

Análisis de antigüedad

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestación de servicios neto de provisiones de insolvencias es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Hasta 3 meses	2.493	15.748
Entre 3 y 6 meses	434	9.014
	2.927	24.762

Correcciones de valor por deterioro

El movimiento de la provisión de insolvencias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	31/12/2020	31.12/2019
Saldo inicial	(3.566)	(3.566)
Dotación	-	-
Reversión	77	-
Saldo final	(3.489)	(3.566)

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	
	31/12/2020	31/12/2019
Caja	4	2
Cuentas corrientes	334.035	139.696
	334.039	139.698

A 31 de diciembre de 2020 existen restricciones de disponibilidad por importe de 130.141 miles de euros (67.370 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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. 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.

a) Capital y prima de emisión

Como consecuencia de las operaciones detalladas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas, el capital social de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, S.A. está representado por 151.676.341 acciones al portador a 31 de diciembre de 2020, de 7,20000001476829 euros nominales cada una (151.676.341 acciones al portador, de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2019) al portador, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.092.070 miles de euros (1.092.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2020 y 2019 surge 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.c.1, 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.c.1 que asciende a 633.126 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.c.2 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), ajustada por las plusvalías latentes en los activos del Grupo Metrovacesa Promoción y Arrendamiento detallada en la Nota 1.c.3 que asciende a 22.972 miles de euros.

- o Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (53 miles de euros) y el valor total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (137 miles de euros), detallada en la Nota 1.d que asciende a 84 miles de euros.
- o Distribución de prima de emisión durante el mes de mayo de 2019, según acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de 29 de abril de 2019, por importe de 49.975 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020 la prima de emisión asciende a 1.328.323 miles de euros (1.328.323 miles de euros a 2019).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2020			
	Acciones			% del
	Directas	Indirectas	Total	Capital
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	8.333.897	8.333.897	5,49%
Quasar Investment, S.a.r.l.*	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Helikon Investments	4.966.158	-	4.966.158	3,27%
Julius Baer Group, Ltd	-	4.447.617	4.447.617	2,93%
Autocartera	228.420	-	228.420	0,15%
Directivos y Consejeros	156.756	-	156.756	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	21.060.271	-	21.060.271	13,90%
Total	89.393.694	62.282.647	151.676.341	100,00%

	31 de diciembre de 2019			
	Acciones			% del
	Directas	Indirectas	Total	Capital
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Schroders, PLC	-	7.441.468	7.441.468	4,91%
Julius Baer Group, Ltd	-	8.559.937	8.559.937	5,64%
Quasar Investment, S.a.r.l.*	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera	240.847	-	240.847	0,16%
Directivos y Consejeros	145.816	-	145.816	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	22.805.051	-	22.805.051	15,03%
Total	86.173.803	65.502.538	151.676.341	100,00%

(*) Banco Santander es propietario indirecto del 49% de Quasar Investment, S.a.r.l.

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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)	Ganancias acumuladas (a) + (b)	Reservas en sociedades puestas en equivalencia	Socios externos
Saldo a 31 de diciembre de 2020	(83.485)	(163.524)	(247.009)	(2.870)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	(79.534)	(4.494)	(84.028)	(2.665)	79

13. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Provisiones para riesgos		
Litigios y otras provisiones	14.582	10.061
	14.582	10.061

El epígrafe "Litigios y otras provisiones" recoge principalmente los siguientes conceptos:

- a1) Reclamaciones judiciales por valor de 8.100 miles de euros (6.316 miles de euros en 2019).

Dichas reclamaciones, aunque en importe pudieran parecer significativas, 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, principalmente por reclamaciones por vicios ocultos de promociones terminadas.

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 las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	10.061	10.061
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	7.063	7.063
- Importes no usados revertidos	(1.484)	(1.484)
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(1.058)	(1.058)
Importe en libros a 31 de diciembre de 2020	14.582	14.582

	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	10.122	10.122
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas (Nota 16c)	823	823
- Importes no usados revertidos	(139)	(139)
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(745)	(745)
Importe en libros a 31 de diciembre de 2019	10.061	10.061

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en la cuenta de provisiones corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Provisiones corrientes	26.588	19.041
	26.588	19.041

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, los gastos de postventa, así como el importe, correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir y comprometidos por diferentes acuerdos. 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.

El movimiento de las provisiones corrientes durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Terminación obra y otros	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	19.041	19.041
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones / (reversiones) adicionales reconocidas	7.547	7.547
Importe en libros a 31 de diciembre de 2020	26.588	26.588

	Terminación obra y otros	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	13.815	13.815
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones / (reversiones) adicionales reconocidas	5.226	5.226
Importe en libros a 31 de diciembre de 2019	19.041	19.041

14. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el epígrafe " Otros pasivos corrientes y no corrientes" se recogen, fundamentalmente, los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
No corriente:		
Deudas		
- Deudas con entidades de crédito	139.129	60.429
- Otros pasivos financieros	161	167
Deudas con empresas asociadas y vinculadas (nota 19)		
- Deudas con entidades de crédito	78.260	34.554
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	23.787	13.761
	241.337	108.911

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Corriente:		
Deudas		
- Deudas con entidades de crédito	105.885	30.466
- Otros pasivos financieros (b)	16.620	41
Deudas con empresas asociadas y vinculadas (nota 19)		
- Deudas con entidades de crédito (a)	93.898	23.002
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	71.003	49.540
- Personal	3.519	3.394
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	12.081	10.252
- Anticipos de clientes	154.850	73.891
	457.856	190.586

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

a) Deudas con entidades de crédito

a1) Deuda sindicada 2020

El 1 de diciembre de 2017, el Grupo firmó un préstamo sindicado por importe de 275.000 miles de euros, con el objetivo de financiar, entre otros, el repago del préstamo sindicado 2017, las inversiones en capex de urbanización, proyectos, gastos operativos e impuestos.

El vencimiento de la financiación es 5 años y la remuneración es variable según el Euribor a 3 meses más un diferencial de mercado para las cantidades dispuestas y no dispuestas. La comisión de apertura es de mercado.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 el Grupo ha dispuesto de 135.000 miles y 50.000 miles de euros, respectivamente, y ha amortizado 13.956 miles de euros y 24.499 miles de euros, respectivamente.

El importe de los intereses devengados asciende a 6.866 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (5.153 en 2019). Asimismo, el impacto del coste amortizado durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 1.362 miles de euros (1.362 miles de euros en 2019), quedando pendiente de amortizar un importe de 2.611 miles de euros (3.973 miles de euros en 2019) asociados a este concepto.

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:

Los obligados deberán asegurarse de que, en todo momento durante la vigencia de este Contrato durante la vigencia del contrato, el Ratio no sea superior al 25%.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

Los obligados se comprometen a mantener activos sin cargas que representen, al menos, un 22% de LTV.

A 31 de diciembre de 2020 todos los ratios se consideran cumplidos.

a2) Otras deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2020 el Grupo ha firmado financiaciones asociadas a los proyectos inmobiliarios que tiene en construcción por importe de 315.032 miles de euros (258.991 miles de euros en 2019), de los cuales tenía dispuesto 215.884 miles de euros (48.823 miles de euros en 2019).

a) Información sobre periodo medio de pago a proveedores (Disposición Adicional 3ª)

	Días	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	40	43
Ratio de operaciones pagadas	40	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	72

	Miles de euros	
	2020	2019
Total pagos realizados	216.043	168.460
Total pagos pendientes	50.443	27.540

b) Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se recogen 16.100 miles de euros relativos al programa de pagarés MARF detallado en la nota 1.e de las presentes cuentas anuales consolidadas.

15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2020			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC	-	7.080	-	(11.440)
Impuestos diferidos de activo	86.525	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	23	-	(395)
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	(246)
Impuesto de Sociedades	-	-	-	-
Impuestos diferidos de pasivo	-	-	(6.478)	-
Otros organismos públicos	-	10.013	-	-
	86.525	17.116	(6.478)	(12.081)

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC	-	4.978	-	(9.635)
Impuestos diferidos de activo	95.612	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	(384)
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	(233)
Impuesto de Sociedades	-	-	-	-
Impuestos diferidos de pasivo	-	-	(9.481)	-
Otros organismos públicos	-	25	-	-
	95.612	5.003	(9.481)	(10.252)

Activos y pasivos por impuestos diferidos

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de análisis realizados.

	31/12/2020	31/12/2019
Activos por impuestos diferidos	86.525	95.612
Pasivos por impuestos diferidos	(6.478)	(9.481)
	80.047	86.130

Los movimientos habidos durante el ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos, sin tener en cuenta la compensación de saldos referidos a la misma autoridad fiscal, han sido los siguientes:

	Pérdidas fiscales	Diferencias Temporarias	Total
Al 1 de enero de 2020	42.559	53.053	95.612
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	(8.368)	(8.368)
(cargo) / abono en cuenta de resultados por regularizaciones de ejercicios anteriores	-	(719)	(719)
Al 31 de diciembre de 2020	42.559	43.966	86.525

	Pérdidas fiscales	Diferencias Temporarias	Total
Al 1 de enero de 2019	42.561	54.388	96.948
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	776	776
(cargo) / abono en cuenta de resultados por regularizaciones de ejercicios anteriores	(2)	(1.715)	(1.717)
Movimientos sin impacto en la cuenta de resultados	-	(395)	(395)
Al 31 de diciembre de 2019	42.559	53.053	95.612

Los movimientos del ejercicio corresponden principalmente con el impacto del artículo 11.6 y 20 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Pasivos por impuestos diferidos	Revalorización de activos	Total
Al 1 de enero de 2020	9.481	9.481
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	(3.003)	(3.003)
Al 31 de diciembre de 2020	6.478	6.478

Pasivos por impuestos diferidos	Revalorización de activos	Total
Al 1 de enero de 2019	8.503	8.503
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	1.390	1.390
Movimientos sin impacto en la cuenta de resultados	(412)	(412)
Al 31 de diciembre de 2019	9.481	9.481

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, la compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. A 31 de diciembre de 2020 el Grupo Metrovacesa S.A. dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Ejercicio	Reconocidas	No reconocidas
2007 y anteriores	70	-
2008	20	-
2009	80.099	-
2010	65.134	-
2011	24.911	12.452
2012	-	21.391
2019	-	4.984
2020	-	142.119
	170.234	180.946

En base a la provisión calculada para el ejercicio 2020 se han generado 142.119 miles de euros, (2019: 4.984 miles de euros) de bases imponibles negativas no reconocidas.

Adicionalmente se han generado diferencias de imputación temporal no registradas en balance por importe de 2.977 miles de euros.

El Grupo ha elaborado un plan de negocio incluyendo hipótesis a futuro que permiten concluir que los créditos fiscales del Grupo se recuperan en su totalidad.

Gasto por impuesto sobre las ganancias

Los impuestos devengados sobre los resultados de los períodos se calculan en función del tipo impositivo que resultaría aplicable al resultado anual total previsto.

El (gasto)/ingreso por impuesto sobre las ganancias de los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2020 y 2019 puede desglosarse de la siguiente manera:

	31/12/2020	31/12/2019
Gasto por impuesto sobre las ganancias		
<i>Impuesto corriente:</i>		
Impuesto corriente sobre el beneficio del ejercicio	-	-
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	-	275
Total (gasto)/ingreso por impuesto corriente	-	275
<i>Impuesto sobre las ganancias diferido</i>		
(Disminución) incremento en activos por impuestos diferidos	(9.086)	(942)
Disminución (incremento) en pasivos por impuestos diferidos	3.003	(1.390)
Aplicación BINS	-	-
Total (gasto)/ingreso por impuestos diferidos	(6.083)	(2.332)
Total (gasto)/ingreso por impuesto	(6.083)	(2.057)

La conciliación numérica del gasto por impuesto sobre las ganancias con el impuesto a pagar durante el ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Beneficio / (Pérdida) de las actividades antes de gasto por impuesto	(157.441)	(2.439)
Impuesto al tipo impositivo del 25%	-	-
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Diferencias Permanentes	-	275
Diferencias Temporarias	(6.083)	(2.332)
Reconocimiento de créditos fiscales no reconocidas previamente	-	-
Aplicación de créditos fiscales	-	-
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	-	-
(Gasto) / ingreso por impuesto sobre las ganancias	(6.083)	(2.057)

Las principales diferencias temporarias han sido descritas previamente en la presente nota.

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

Inspecciones fiscales

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha recibido comunicación de la Administración Tributaria para el inicio de actuaciones de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades para el periodo comprendido entre 2016 y 2017 y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2017 de la Sociedad dominante del Grupo (Metrovacesa, S.A.) y las siguientes sociedades del Grupo: Fuencarral Agrupanorte, S.L., Promociones Vallebramen, S.L. y Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se ha presentado la información requerida a la Administración Tributaria sin haber recibido nuevas comunicaciones al respecto.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para las mismas como consecuencia de una eventual inspección.

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 de la Sociedad es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Venta de existencias	146.092	159.808
Prestación de servicios	1.433	1.268
Ingresos por arrendamientos	346	432
	147.871	161.508

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

c) Coste de ventas

	31/12/2020	31/12/2019
Variación de existencias y costes relacionados	(123.670)	(140.044)
Prestación de servicios	(122)	(132)
Costes asociados a arrendamientos	(965)	(1.236)
	(124.757)	(141.412)

d) Gastos de personal

	31/12/2020	31/12/2019
Sueldos, salarios y asimilados	(11.402)	(11.920)
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(2.461)	(2.136)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(273)	(220)
Otras cargas sociales	(564)	(719)
	(14.700)	(14.995)

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	61	30	91
Administrativos y comerciales	31	45	76
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	109	81	190

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	53	28	81
Administrativos y comerciales	28	35	63
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	98	69	167

El número de empleados a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	5	18
Jefes y técnicos	61	29	90
Administrativos y comerciales	33	50	83
Oficios varios y subalternos	4	0	4
	111	84	195

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	58	30	88
Administrativos y comerciales	32	46	78
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	107	82	189

b) Variación de provisiones de tráfico

	31/12/2020	31/12/2019
Reversión de provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	1.484	139
Dotación a la provisión de riesgos y gastos (Nota 13)	(7.063)	(823)
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(120.792)	(23.359)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	4.242	18.590
Reversión de provisión de créditos con empresas asociadas (nota 10)	-	12.040
Otros	(1)	(632)
	(122.130)	5.955

17. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	128.421	70.462
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	32.346	13.152
Total	160.767	83.614

Dentro del concepto "Por cantidades entregadas a cuenta por clientes" se recogen principalmente avales de afianzamiento de entregas a cuenta en la compra de viviendas por parte de los clientes.

Los Administradores de las sociedades del Grupo no esperan que se surjan pasivos para las mismas en relación con los mencionados avales.

18. COMPROMISOS

a) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando la sociedad es arrendataria)

El importe que el Grupo ha incurrido durante el ejercicio 2020 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 648 miles de euros (586 miles de euros en el ejercicio 2019).

Se trata de los contratos de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en las diferentes delegaciones. El contrato de las oficinas situadas en Madrid en la calle Quintanavides, 13 vence en diciembre del ejercicio 2021, y es renovable a su vencimiento en condiciones de mercado.

Los pagos mínimos totales futuros por rentas correspondientes a arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Miles de euros	
	2020	2019
	Menos de un año	184
Entre uno y cinco años	100	97
Más de cinco años	-	-
	284	281

19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los ejercicios 2020 y 2019, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad 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.

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2020			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	3.704	3.704
Corriente				
Créditos concedidos	-	-	88.000	88.000
Otros activos financieros	-	-	4.240	4.240
Clientes por servicios empresas asociadas	-	-	86	86
Activos líquidos equivalentes	100.259	-	-	100.259

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2020			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<u>PASIVO</u>				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	78.260	-	-	78.260
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	93.898	-	-	93.898

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<u>ACTIVO</u>				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	88.254	88.254
Corriente				
Créditos concedidos	-	-	13	13
Otros activos financieros	-	-	3.772	3.772
Activos líquidos equivalentes	76.608	-	-	76.608

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<u>PASIVO</u>				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	34.554	-	-	34.554
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	23.002	-	-	23.002

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2020			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Comisiones e intereses bancarios	(9.687)	-	-	(9.687)
Otros gastos	(130)	-	-	(130)
Ingresos:				
Aportaciones de socios	1.886	-	-	1.886
Intereses de créditos	-	-	417	417
Otros ingresos	-	-	760	760

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Comisiones e intereses bancarios	(9.693)	-	-	(9.693)
Compra de activos (a)	(12.892)	-	-	(12.892)
Ingresos:				
Aportaciones de socios	1.886	-	-	1.886
Venta de activos (a)	12.892	-	-	12.892
Intereses de créditos	-	-	5	5
Otros ingresos	-	-	412	412

a) Compra de suelo con pago en especie (permuta):

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante adquirió varios suelos por importe de 12.892 miles de euros y le ha transmitido la posesión de diversas viviendas por el mismo importe a accionistas significativos.

20. INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección.

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones devengadas correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	944	1.418
Retribución en especie	34	36
Atenciones estatutarias	1.148	1.159
Otros beneficios- del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	12	18
Fondos y planes de pensiones	63	63
Directivos:		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	1.947	2.145

(*) No incluye plan de pensiones ni seguro de vida.

Tal y como se refleja en la Nota 1.c.4, determinados miembros del Consejo de Administración, así como algunos miembros de la Alta Dirección, tienen derecho a un plan de incentivos basado en entrega de acciones y remuneración en efectivo. El importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 136 miles de euros (2019: 25 miles de euros) y los miembros de la Alta Dirección ha ascendido a 197 miles de euros (2019: 32 miles de euros).

b) Situaciones de conflictos de interés de los Administradores

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

Es política común de los miembros del Consejo abstenerse en reuniones del Consejo de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos donde pudiera haber incompatibilidades, en los términos que aparecen reflejados en las actas del ejercicio 2019, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

- Participaciones mayoritarias

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, a fecha de formulación, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2020			
	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	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.		8.333.897	8.333.897	5,49%
Quasar Investment, S.a.r.l	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Helikon Investments	4.966.158		4.966.158	2,97%
Julius Baer Group, Ltd		4.447.617	4.447.617	2,93%
Autocartera	228.420		228.420	0,15%
Directivos y Consejeros	156.756		156.756	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	21.060.271		21.060.271	13,90%
Total	89.393.694	62.282.647	151.676.341	100,00%

- Firma de financiaciones

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 73.668 miles de euros, de los que 42.148 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha emitido pagarés MARF por importe de 21.600 miles de euros y ha procedido al repago de 10.100 miles de euros.

- Formulación en formato FEUE

Las cuentas anuales que hemos formulado, no han sido elaboradas ni presentadas en formato electrónico único europeo (FEUE) de acuerdo con el contenido del Reglamento Delegado (UE) 2019/815 por el que se completa la Directiva 2004/109/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a la especificación de un formato electrónico único de presentación de información, al haber adoptado la opción de aplazamiento del uso de este formato recogida en el Comunicado hecho público por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) el 12 de febrero de 2021, el cual toma como base el acuerdo de modificación de la mencionada Directiva por parte del Parlamento Europeo y del Consejo, alcanzado en diciembre de 2020, para permitir a las entidades cotizadas el aplazamiento de la obligación de elaborar y publicar sus informes financieros anuales de acuerdo con el FEUE por un periodo de un año.

22. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por los auditores de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., o por empresas vinculadas a los mismos por control, propiedad común o gestión, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	31/12/2020	31/12/2019
Servicios de auditoría	143	133
Otros servicios de verificación	44	44
Total servicios auditoría y relacionados	187	177
Total otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	187	177

Ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 se han devengado honorarios por trabajos realizados por otras sociedades de la red PwC.

ANEXO I
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2020 (%)	2019 (%)	31/12/2020 (miles €)	31/12/2019 (miles €)	
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	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%	22.091	24.454	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	99,99%	339.957	339.854	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	100%	38	104	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	441	96	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Vailen Management, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	166	95	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Global Carhuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	100%	-	16.230	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.

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

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2020 (%)	2019 (%)	31/12/2020 (miles €)	31/12/2019 (miles €)	
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	24%	24%	2.561	2.551	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	52.262	58.776	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%

	Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	Monteburgos Holding Spain, S.L. (*) (a)	Front Maritim del Besos, S.L. (*)
Información financiera resumida a 31/12/2020						
Activos Corrientes	23.164	23.155	23.146	23.158	2.142	135.853
Pasivos corrientes	(24.754)	(24.754)	(24.755)	(24.754)	(7.556)	(564)
Activos netos corrientes	(1.590)	(1.599)	(1.609)	(1.596)	(5.414)	135.289
Activos no Corrientes	827	829	829	829	67.544	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	(51.286)	-
Activos netos no corrientes	827	829	829	829	16.258	-
Activos netos totales	(763)	(770)	(780)	(767)	10.844	135.289
Ingresos ordinarios	5	5	5	5	-	-
Beneficio del ejercicio	(4)	(4)	(4)	(4)	(486)	(16.592)

(a) Incluye estados financieros consolidados de Monteburgos Holding Spain, S.L. y Las Tablas Propco I, S.L.

	Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	Monteburgos Holding Spain, S.L. (*) (a)	Front Maritim del Besos, S.L. (*)
Información financiera resumida a 31/12/2019						
Activos Corrientes	23.173	23.147	23.136	23.149	646	151.895
Pasivos corrientes	(17)	-	-	-	(11.586)	(33)
Activos netos corrientes	23.156	23.147	23.136	23.149	(10.940)	151.862
Activos no Corrientes	829	831	831	831	42.983	-
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(21.777)	-
Activos netos no corrientes	(23.921)	(23.919)	(23.919)	(23.919)	21.206	-
Activos netos totales	(765)	(772)	(783)	(770)	10.266	151.862
Ingresos ordinarios	5	5	5	5	-	-
Beneficio del ejercicio	(4)	(3)	(3)	(4)	(392)	(270)

(*) La información financiera incluida en el presente anexo no ha sido auditada

(**) Sociedad liquidada

**Informe de gestión consolidado correspondiente al
ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020**



Residencial Ópera (Sagunto-Valencia)

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 147.871 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (130.279 y 15.813 miles de euros, respectivamente). Durante el ejercicio no se han transmitido suelos que se encontraban registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias". Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 161.508 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (63.182 y 96.626 miles de euros, respectivamente). Adicionalmente se transmitieron suelos por valor de 10.279 miles de euros que se encontraban registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias".

El margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de la venta de existencias y que ha ascendido a 130.279 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 107.464 miles de euros, ha sido a 22.815 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 el margen bruto de la compañía, antes de reversión de deterioros asociados a las entregas, entendido como la diferencia entre el importe de la venta de existencias que ascendió a 159.808 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ascendió a 140.044 miles de euros, fue de 19.764 miles de euros

- [Gastos de Estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 32.108 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 14.700 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. A 31 de diciembre de 2019 los gastos de estructura se sitúan en 33.931 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 14.995 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado consolidado a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, ha ascendido a 163.524 miles de euros de pérdidas y 4.496 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

- [Covid-19](#)

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las necesarias medidas adoptadas por el Gobierno encaminadas a su erradicación, en especial a partir de la declaración del estado de alarma que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, Metrovacesa cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales.

Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en las cuentas anuales consolidadas. No obstante, el valor de mercado de los activos propiedad del grupo se han visto afectados como consecuencia de la previsión de alargamiento de periodos de comercialización, así como de obtención de permisos de la administración pública.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus accesible a toda la población a corto plazo, es prematuro, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa (excepto la bajada de valor de los activos), ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

- [Operaciones relevantes del ejercicio](#)

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020:

Programa de incentivos a largo plazo:

En relación a la salida a Bolsa, la Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., aprobó un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación era fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad Dominante (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto sería abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serían entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. En febrero de 2020 la Sociedad Dominante ha procedido al abono de 12.279 acciones entre los beneficiarios.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

Con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios realizaron una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP.

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de ellos se inició en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizó el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones "equity settle".

El primer ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 3.040 miles de euros, de los cuales 869 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2020. Tras haber realizado la revaluación de las diferentes métricas no se ha devengado importe alguno a favor de los beneficiarios.

El segundo ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.520 miles de euros, de los cuales 179 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021.

El tercer ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.548 miles de euros, de los cuales 75 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad, así como en relación con la evolución de la cotización de las acciones de la competencia y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad Dominante ha registrado una provisión neta de 337 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del LTIP.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante, el importe registrado en los estados financieros asciende a 397 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio”.

Venta de suelo terciario:

En el mes de marzo de 2020, la Sociedad Dominante del Grupo firmó escritura de venta de una parcela situada en Madrid por 47.676 miles de euros (importe similar al valor de mercado del suelo), habiendo recibido en el momento de la escritura 15.378 miles de euros y dejando aplazado 23.067 miles de euros al mes de agosto de 2020 y 9.231 miles de euros a la aprobación de un estudio de detalle. Como garantía de pago, la Sociedad Dominante exigió la constitución de una condición resolutoria. Llegado el mes de agosto de 2020, el comprador no pudo hacer frente a sus obligaciones de pago, por lo que se iniciaron los trámites para la ejecución de la condición resolutoria, así como una salida pactada. A 31 de diciembre de 2020, no se ha ejecutado por parte del Registro de la Propiedad la condición resolutoria, habiéndose instado a la Sociedad Dominante a solicitar la ejecución de la misma por la vía judicial.

Los Administradores han revertido la venta de la parcela y han registrado nuevamente el suelo en el activo de la Sociedad Dominante.

Aportaciones de Socios:

A 31 de diciembre de 2020 se ha registrado un derecho de cobro con los Accionistas mayoritarios por el cual aportarán efectivo por importe de 3.772 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.886 miles de euros han sido registrados en el estado de resultados consolidado.

Acuerdo de venta llave en mano:

Durante el mes de septiembre de 2020, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de compra-venta futura con AEW para la entrega de dos promociones residenciales en Palma de Mallorca, con un total de 203 unidades: *Sol de Llevant* (115) y *Terrasses de Llevant* (88). Las obras de construcción comenzarán en 2021, con entrega en 2023.

Compra acciones Metrovacesa Promoción y Arrendamiento:

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante continuó con el programa de recompra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante es propietaria del 100% de las acciones de la sociedad filial.

Equity Swap

Con fecha 2 de noviembre de 2020, la Sociedad Dominante ha informado al mercado que en el contexto de su plan de compra de acciones propias que se viene ejecutando a través de un contrato de permuta financiera o “equity swap” con Goldman Sachs International, éste ha superado el umbral del 1,0% del capital social de la compañía.

A 31 de diciembre de 2020, Goldman Sachs había adquirido 2.445.774 acciones, representativas del 1,61 % del capital social de la Sociedad Dominante. Asimismo, la Sociedad Dominante únicamente tiene exposición a la variación del precio de cotización de las acciones adquiridas en el marco del contrato de permuta financiera, es por ello que no ha registrado dichas acciones en el patrimonio neto.

Programa de pagarés MARF:

Con fecha 19 de octubre de 2020, la Sociedad Dominante ha incorporado al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permitirá a la compañía acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un saldo vivo máximo de 100 millones de euros. A 31 de diciembre de 2020, el saldo vivo de los pagarés emitidos asciende a 16.100 miles de euros, con vencimiento en el ejercicio 2021.

2. Evolución de mercado en 2020 y perspectivas económicas 2021

La economía española ha experimentado en 2020 la mayor corrección de su historia y el PIB cayó un -11% como consecuencia de los efectos asociados a la pandemia. Sin embargo, la evolución ha sido claramente diferencial por semestres. Tras iniciar el año con un suave proceso de desaceleración, el confinamiento domiciliario y la suspensión de toda actividad no esencial asociado a la Covid-19 supuso una paralización económica sin precedentes. La parálisis económica afectó tanto a la economía real como a la financiera a través de canales de transmisión comunes y, partiendo del comercio, el turismo y la dependencia de las cadenas de suministro internacionales, se fue ramificando hacia todos los sectores de actividad, actuando como un choque tanto de oferta como de demanda. Frente a esto, a lo largo del segundo semestre del año la economía española asistió a la progresiva recuperación de la actividad asociada a los distintos periodos de desescalada. El incremento de los contagios en la parte final del año no logró contrarrestar la mejora de la confianza y la buena evolución de los mercados financieros relacionada con el inicio del proceso de vacunación. En cualquier caso, las diferencias regionales y sectoriales son importantes en tanto que el sector turístico y todo el relacionado con el consumo social fueron los más afectados; aquellas regiones cuya economía descansa en mayor medida en este tipo de sectores experimentaron de manera más intensa los efectos del confinamiento.

Desde el punto de vista de los riesgos, algunos de los principales asociados al entorno internacional han desaparecido de cara a 2021: tanto el cambio de gobierno en EE.UU. como la negociación del Brexit reducen los sesgos negativos. En cualquier caso, todavía existen incertidumbres y el sesgo a corto plazo es a la baja, pero a medida que transcurra el año actual y el proceso de vacunación vaya avanzando, los riesgos al alza irán tomando el testigo. Entre los riesgos a la baja a corto plazo, el control de la enfermedad es el principal, y existe la posibilidad de recuperaciones de primera y de segunda velocidad según la evolución de la vacunación por regiones. Además, destacan otros riesgos como las posibles mutaciones del virus y la nueva ola de contagios, el ritmo de distribución y aplicación de las vacunas, el deterioro de los balances corporativos del sector público y privado, la rivalidad entre China y EE. UU. y las protestas globales.

Las perspectivas para 2021 apuntan a que éste será el año de la recuperación económica, aunque ésta es consistente con la existencia de baches asociados a los ritmos de vacunación. Así, la recuperación está siendo más lenta de lo previamente esperado en el inicio de este año. En todo caso, en 2021 la economía podría mostrar un punto de inflexión y acelerar el ritmo de crecimiento, sobre todo en la segunda mitad del año gracias al avance en el proceso de vacunación, la implementación de nuevas medidas de impulso fiscal y monetario y la elevada capacidad de producción no utilizada.

Por su parte, el sector de la construcción inicialmente experimentó la mayor caída de la actividad y del empleo de todos los sectores en 2020: 2 puntos porcentuales más en relación con su peso en la economía. Sin embargo, la recuperación empezó antes gracias a su declaración como sector esencial, lo que permitió que la paralización completa de la actividad se extendiera solo una quincena. En términos agregados, la evolución del empleo en el sector de la construcción continúa siendo mejor que la del agregado, situándose el número de afiliados en niveles de 2019, frente al nivel de 2018 del conjunto de afiliación. Esto implica que la pérdida de empleo en el sector asociada a la Covid-19 podría cifrarse en los puestos de trabajo equivalentes a un año, la mitad que en el agregado sectorial.

Detrás de esta mejor evolución se encuentran condiciones estructurales positivas para el sector, lo que implica que éste no presenta grandes desequilibrios que impidan una recuperación sólida una vez controlada la pandemia. El análisis de algunos indicadores estructurales apuntan a que el esfuerzo para acceder a una vivienda se encuentra claramente por debajo de la existente en el periodo anterior a la crisis de 2007 y por debajo de la media histórica; el precio se encuentra lejos de sus niveles máximos, el tipo de interés para las hipotecas se encuentra en negativo, y permanecerá en niveles muy reducidos al calor del compromiso de los Bancos Centrales por la recuperación, y las nuevas operaciones de crédito, en acumulado anual, pesan un 36% del PIB, frente al 145% del periodo 2005-2007.

Los efectos de la crisis económica asociados a la pandemia de la Covid-19 han generado una contracción significativa de la demanda de vivienda que está impactando de manera diferencial en el segmento de segunda mano frente al de obra nueva: según los últimos datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), la caída de las transacciones de segunda mano en el segundo trimestre del año dobló a las de vivienda nueva. Parte de este distinto comportamiento vino asociado con el propio proceso de compra de la vivienda sobre plano, mucho más diferido en el tiempo, lo que implica que cierto porcentaje de las viviendas de obra nueva escrituradas durante el segundo trimestre forman parte de un proceso de venta iniciado hace casi dos años.

Por el lado de la oferta, la afectación ha sido algo menor que en la demanda. Los visados han experimentado una caída cercana al 20% en 2020. Esta caída ha sido claramente distinta según semestres, en línea con lo ocurrido con el conjunto de la economía: mientras que el descenso del primer semestre del año fue del -33%, la contracción en el segundo fue de la mitad. En cualquier caso, la afectación de la oferta también es clara, lo que puede incrementar las necesidades de obra nueva en los próximos años: en el acumulado hasta el mes de octubre se han visado 92,5 mil licencias de obra, frente a las 117,8 mil del mismo periodo del año anterior. Además, mientras que en 2019 se iniciaron el 70% de los permisos de obra nueva otorgados, en 2020 esta cifra ha caído en 7 puntos hasta el 63%. En conjunto, se estima que los efectos del confinamiento pueden haber supuesto una menor oferta de vivienda del 20%, lo que supone un verdadero reto para el sector en los próximos años.

La debilidad de las ventas afectó inevitablemente a la evolución de los precios, aunque, en cualquier caso, aguantaron mejor que la demanda: los datos de TINSA muestran un crecimiento en el conjunto del año del 0,9% que fue mayor en el primer semestre (2,8%) y que se volvió negativo en el segundo (-0,9%) en relación con el mismo periodo del año anterior. La inercia de crecimiento con la que venían los datos, el retardo con el que la actividad real afecta a los precios y la rigidez de la oferta, que hace que la caída de la demanda no se traslade totalmente a precios, explican esta menor afectación. Las perspectivas son de caída moderada en el total, basada en la contracción de la segunda mano, y con estabilidad en obra nueva.

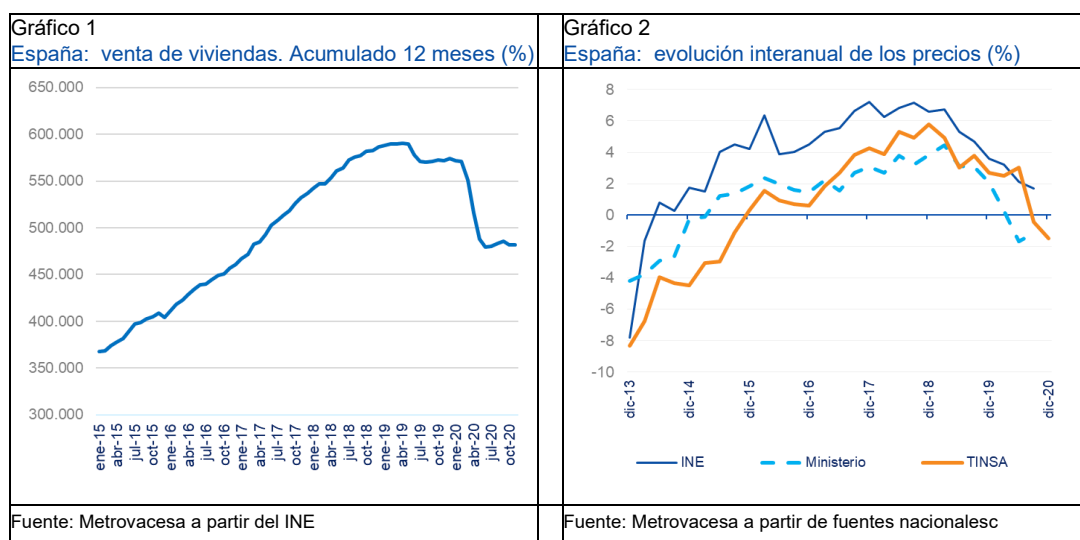
Por último, 2020 ha sido un año especialmente complicado en lo referente al negocio terciario, y peor en lo referente al sector *retail* y de oficinas que al de naves. Los confinamientos domiciliarios y las restricciones a las actividades de consumo social generaron una importante contracción de la demanda, el cierre parcial o total de algunos negocios, y la consecuente caída de precios. Así, en términos de número de inmuebles comercializados, la caída ha sido mayor en oficinas (-31,6%), como consecuencia de la implantación de modelos de teletrabajo, que en locales (-27%) y naves industriales (-22%). Esta caída ha venido acompañada por descensos en las superficies medias transadas en oficinas (-25,3%), dadas las menores necesidades espaciales de las nuevas modalidades de trabajo remoto, pero no en locales comerciales (+10,9%) ni en naves (+11,2%), que han aprovechado la mayor oferta existente ante la desaparición de algunos negocios. Como consecuencia de la caída de la demanda, los precios se han visto afectados de manera correspondiente en todos los segmentos del negocio terciario, con la mayor caída experimentada en el sector de oficinas (-25,8%), y algo menor en naves (-23%) y en locales (-15,8%). En cualquier caso, los datos reflejan que la contracción de la demanda ha sido mayor que la caída en precios, dada la rigidez de nueva oferta existente.

De cara a 2021, éste se presenta como el año del inicio de la recuperación, con incrementos en la inversión inmobiliaria de entre el 20%, según CBRE, y el 50% según Colliers. Buena parte de este incremento se explicará por el desarrollo de proyectos residenciales en alquiler, donde el mercado nacional cuenta con gran interés en Europa por la escasez de oferta. En este sentido, la rentabilidad de la vivienda en alquiler que algunos portales inmobiliarios han estimado para 2020 se sitúa en el 6,5% para el total nacional, oscilando según regiones entre el 6,9% y el 4%, y llegando hasta el 7,5% en algunos municipios, y las perspectivas son de relativa estabilidad. Por otro lado, debido a la evolución demográfica, el sector salud ganará en interés en 2021, mientras que las principales oportunidades para inversores que busquen rentabilidad a corto plazo también pasarán por inversiones logísticas en mercados con escasez de oferta, oficinas flexibles y las residencias de estudiantes, con previsible recuperación durante el segundo semestre de 2021. En lo que respecta a oficinas, Madrid y Barcelona, se mantendrán con elevado interés para los inversores internacionales en 2021 según Savills, donde este tipo de inversión supuso el 80% del total transaccionado y el 72% de la inversión total el año anterior. Así, pese al descenso de actividad en el mercado de inversión, en Madrid no existen evidencias para alterar la estabilidad en *yields*, tanto en el distrito de negocios (3,25%), como fuera de la M-30 (4,75%), mientras que, en Barcelona la rentabilidad *prime* se mantiene estable entre el 3,75% y el 4,40%. Las perspectivas para 2021 apuntan a que el

endurecimiento de las condiciones crediticias podría repercutir en un ajuste de precios a la baja, lo que provocaría un ligero repunte en rentabilidades.

En conjunto, las perspectivas para el sector son moderadamente optimistas, y se asientan en la buena evolución de sus determinantes fundamentales, que continúan siendo positivos, descartando la existencia de problemas estructurales de medio y largo plazo. En cualquier caso, la dinamización del sector y la vuelta a sendas de mayor crecimiento dependerá crucialmente de tres factores: en primer lugar, de la evolución del proceso de vacunación

, lo que generará la reactivación de la economía; en segundo lugar, de en qué medida los trabajadores que se encuentran en situación de ERTE¹ sean capaces de mantener su puesto de trabajo y, por último, de la recuperación de la confianza y la reactivación de la demanda extranjera.



3. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa

Misión

- ✓ Crear hogares para mejorar la vida de nuestros clientes.
- ✓ Proporcionar a la sociedad una serie de soluciones integrales en la promoción que faciliten la formación de hogares y mejoren la vida de sus clientes mediante la prestación de servicios con estándares óptimos de calidad, coste y tiempo, actuando siempre como empresa socialmente responsable
- ✓ Buscar el crecimiento del valor añadido para satisfacer a todos los grupos de interés realizando inversiones que contribuyan al desarrollo sostenible a largo plazo
- ✓ Combinar la utilización de las tendencias del sector de la promoción y construcción de bienes inmobiliarios con el know-how que le proporciona su dilatada experiencia.

Visión

Convertirnos en el campeón nacional del mercado residencial, siendo el promotor elegido por clientes, empleados, comunidades y accionistas. Para ello, debemos mejorar continuamente los resultados financieros y operativos, respetando al mismo tiempo los más altos estándares de conducta empresarial

Valores

¹ Expediente Temporal de Regulación de Empleo, prolongados hasta final de mayo hasta el momento de publicación de este informe.



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.

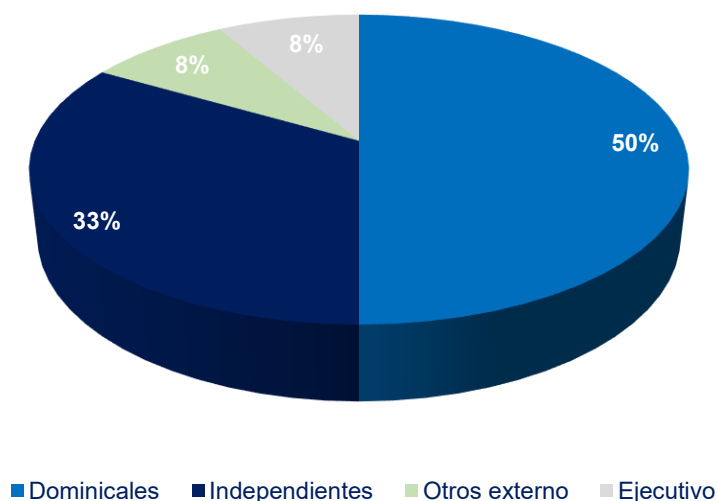
La compañía desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante (Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello cuenta con un total de 195 empleados a cierre del ejercicio, siendo el 43% de los empleados mujeres.

La Junta General de accionistas es el máximo órgano de decisión y control de la Sociedad 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 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 12 miembros (3 mujeres y 9 hombres), de los cuales 4 son independientes, 6 son dominicales, 1 es otro externo 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.

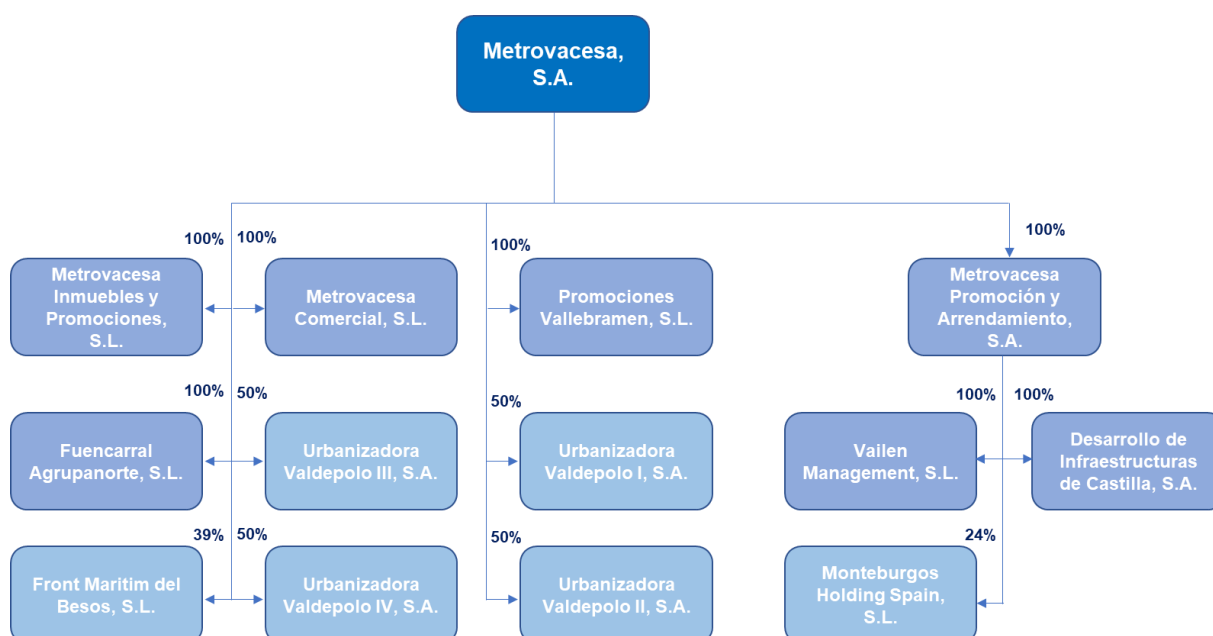
Comisión de Retribuciones y Nombramientos, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos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

Asimismo, existe dentro del Grupo: un **Comité de Dirección**, formado por directivos de la compañía, 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.

Durante 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.



7. Cotización y liquidez de la acción

2020 será recordado como el año de la pandemia global causada por el coronavirus denominado Covid-19. Sus impredecibles y devastadoras consecuencias sanitarias y económicas han sido de una intensidad sin precedentes y han afectado a todos los ámbitos y rincones del planeta. Sus implicaciones y cicatrices permanecerán durante un largo periodo de tiempo, aunque muchos de sus efectos más perniciosos logren superarse.

La lucha contra el virus en todos los países ha confinado o paralizado, total o parcialmente durante muchas semanas, actividades que representan cerca del 70% de la economía mundial, lo que ha conducido al PIB global a una contracción histórica y global que el FMI cifra en una caída del 4,4% en 2020, la mayor desde que existen registros. Familias y empresas en todo el mundo han sufrido ajustes severos en sus rentas, facturación o beneficios, con el consiguiente impacto en el consumo y la inversión y por tanto en la producción mundial de bienes y servicios. En Europa, y en particular en España, la pandemia ha impactado con significativa virulencia. La economía de la eurozona retrocederá un 8,3% en 2020 y todavía más la española, con una caída del 12,8%, según las previsiones de octubre del FMI.

Los índices bursátiles mundiales acumulan en 2020 hasta finales de noviembre ascensos entre el 8% y el 10%, una evolución marcada por la volatilidad con una generalizada y aguda caída del mes de marzo y la posterior recuperación apoyada sobre todo en el buen comportamiento de las acciones estadounidenses, japonesas y de los mercados emergentes de Asia con China a la cabeza. La explicación del balance moderadamente positivo de los indicadores agregados de las bolsas mundiales descansa en factores como las políticas monetarias expansivas sin precedentes de los bancos centrales, el éxito de China en la lucha contra el virus, o el creciente peso de sectores y empresas, sobre todo estadounidenses pero no solo, que han salido reforzadas durante la pandemia, como el sector sanitario o el de las nuevas tecnologías de la información aplicadas a múltiples ámbitos

de la economía. En un extraordinario mes de noviembre para las Bolsas mundiales, se confirmaban resultados muy esperanzadores de las fases finales de las vacunas contra el Covid-19 que están siendo desarrolladas.

Las cotizaciones de los grandes valores cotizados en la Bolsa española han sufrido en general pérdidas importantes con el IBEX 35® bajando un 14,7% hasta finales de noviembre y el IBEX con Dividendos mitigando el descenso hasta el 13%. El mayor peso del sector financiero bancario y de sectores relacionados con el turismo penaliza la comparación frente a otros índices internacionales de referencia. El IBEX sectorial de Bancos pierde un 29,5% hasta finales de noviembre, el de energía baja solo un 3,3% mientras el índice del subsector de Ocio, Turismo y Hostelería se deja un 31,3%.

La capitalización o valor de mercado conjunto de las compañías cotizadas en la Bolsa española se situaba al cierre de noviembre en 924.075 millones de euros, un 16,4% menos que al cierre de 2019, como reflejo del impacto de la crisis en el valor de las principales empresas cotizadas, en particular de las entidades bancarias. No obstante, desde los niveles mínimos hasta finales de noviembre, la capitalización total del mercado ha recuperado más de 194.000 millones de euros.

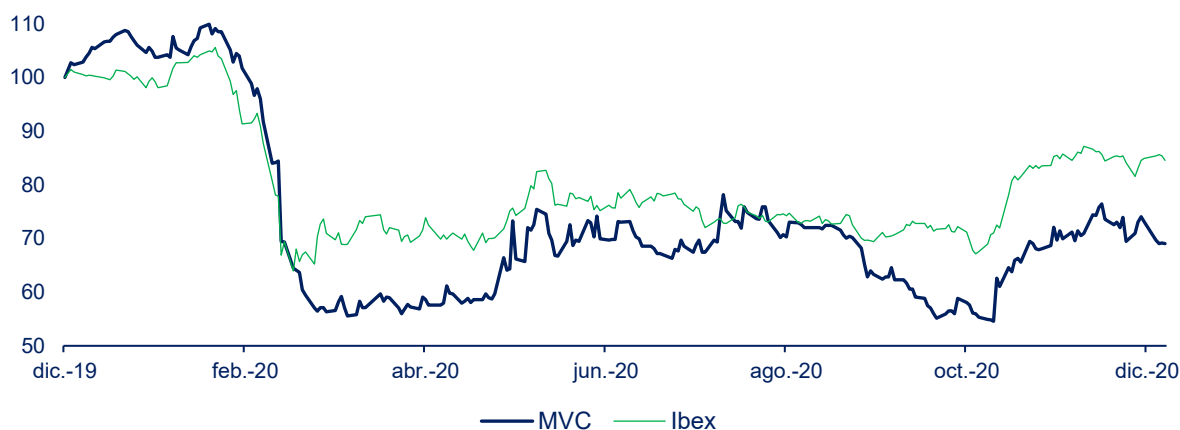
El sector de la promoción inmobiliaria ha sido uno de los sectores más resilientes durante el ejercicio por las incertidumbres relativas al incremento del desempleo, la gran dependencia de la financiación ajena, ausencia de viajes de inversores extranjeros, evolución de la economía global, etc.

El precio de la acción de Metrovacesa comenzó el ejercicio cotizando a 8,99 €/acción, alcanzando su máximo anual de 9,62 €/acción el 17 de febrero de 2020 y el mínimo anual de 4,775 €/acción el 04 de noviembre de 2020, para finalizar el ejercicio cotizando a 6,04 €/acción, lo que ha significado un descenso interanual de 32,81%.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 29,79% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2020 se han negociado más de 11.390.000 acciones de la compañía (20.706.000 acciones en 2019), lo que equivale al 7,51 del total de acciones (13,65% del total de las acciones en 2019).

	2020
Cotización cierre del periodo	6,04
Cotización media del periodo	6,42
Volumen medio diario (acciones)	44.319
Volumen máximo diario (acciones)	367.612
Volumen mínimo diario (acciones)	499
Capitalización bursátil cierre (Mm€)	916
Remuneración al accionista (euros)	-

Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



8. Hechos Relevantes

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Descripción de la información	Nº Registro
08/02/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados FY20	7037
03/11/2020	OIR	Sobre instrumentos financieros	El equity swap que tiene en vigor ha superado el umbral del 1,0% del capital social de la compañía.	5451
30/10/2020	OIR	Declaración Intermedia de Gestión	Declaración intermedia de gestión del 3T de 2020	5401
30/10/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Declaración intermedia de gestión del 3T 2020	5400
19/10/2020	OIR	Sobre instrumentos financieros	Incorporación de programa de pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 100 MM€ y con plazos hasta 24 meses.	5076
15/10/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 3T20	5049
21/09/2020	OIR	Otra información relevante	Plan de compra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento	4545
28/07/2020	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Información financiera del primer semestre de 2020	3647
28/07/2020	IP	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 2T20	360
15/07/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 2T20	3415
25/05/2020	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de las votaciones de la Junta General de Accionistas	2413
19/05/2020	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Celebración de Junta General de Accionistas de forma exclusivamente telemática.	2311
13/05/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 1T20	2183
13/05/2020	OIR	Declaración Intermedia de Gestión	Declaración intermedia de gestión del 1T 2020	2181
06/05/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 1T20	2077
23/04/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Actualización de la situación del negocio por el COVID-19	1710

23/04/2020	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria Junta General de Accionistas	1709
04/03/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Venta de parcela	761
28/02/2020	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Información financiera del segundo semestre de 2019	520
28/02/2020	OIR	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	Informe Anual sobre remuneraciones 2019	514
28/02/2020	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	Informe Anual de Gobierno Corporativo 2019	513
28/02/2020	IP	Sobre resultados	Presentación de resultados FY2019	64
12/02/2020	OIR	Otra información relevante	Presentación de resultados 2019	49
03/01/2020	HR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera. - Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante 4T de 2019, al amparo de contrato de liquidez.	285610

9. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

El **Modelo de Gestión de Riesgos** adoptado por Metrovacesa es **integral** y considera todos los riesgos significativos a los que la Compañía puede estar expuesta y, en especial, aquellos que puedan afectar al cumplimiento del Plan de Negocio, tanto de naturaleza estratégica, como operacionales, financieros o de cumplimiento de las normativas aplicables más relevantes.

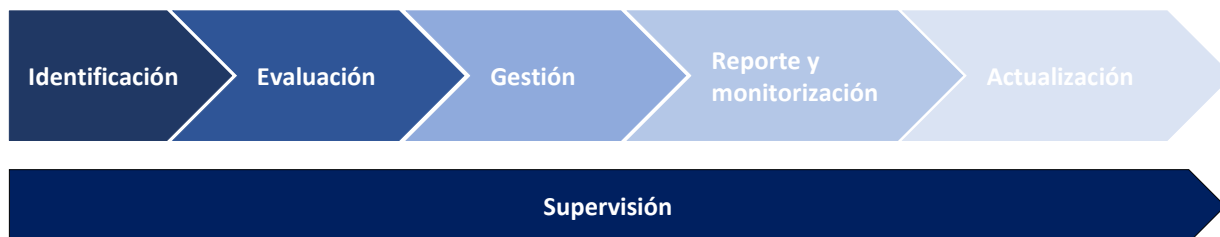
Metrovacesa define el **riesgo** como todo aquel suceso, ya sea motivado por factores internos o externos, que dificulte o impida la consecución de sus objetivos estratégicos y operativos y clasifica los riesgos en cuatro categorías:

- **Estratégicos:** Asociados a los objetivos clave a largo plazo, pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio. Entre los que se incluyen:
 - o Mercado inmobiliario
 - o Cambios regulatorios
 - o Cartera de suelos y proyectos
- **Operacionales:** Relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos y del propio negocio. Entre los que se incluyen:
 - o Planificación y gestión de la producción
 - o Transformación del suelo
 - o Comercialización
- **Financieros:** Relacionados con la gestión económico-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera. Entre los que se incluyen:
 - o Disponibilidad de financiación
 - o Valoración de activos
 - o Fiabilidad de la información financiera, de gestión y sus previsiones.

De cumplimiento: Aquellos que pueden suponer un cumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la dirección o los empleados de la Compañía. Entre los que se incluyen:

- Incumplimiento de la normativa penal.
- Incumplimiento de otra normativa de naturaleza civil o administrativa.

La **metodología** de Metrovacesa para la gestión de los riesgos es un proceso continuo que se desarrolla en las siguientes etapas:



Tomando como base este proceso continuo de control y gestión de riesgos, y la situación de pandemia mundial provocada por la Covid-19, durante el ejercicio se ha llevado a cabo una actualización del Mapa de Riesgos de la Compañía en la que se ha involucrado a toda la organización, desde el Comité de Dirección a los responsables directos de la gestión de los riesgos.

A partir del primer trimestre del 2020, Metrovacesa ha centrado sus esfuerzos en la gestión de los riesgos materializados a raíz de la COVID-19, como son i) el retraso en la actividad operativa, ii) contracción de la demanda en el mercado inmobiliario (especialmente en Costa del Sol por las limitaciones de movilidad internacionales), iii) endurecimiento de las condiciones de financiación que pudieran afectar a la liquidez de la Compañía y iv) la bajada del valor de mercado de los activos inmobiliarios. Este último riesgo ha impactado en mayor medida consecuencia de un alargamiento de los plazos de preconstrucción y comercialización así como la demora en la obtención de permisos de las Administraciones Públicas.

Para los riesgos de mayor impacto y probabilidad, con especial atención aquellos de carácter estratégico y operacionales, Metrovacesa dispone de mecanismos de identificación de eventos de riesgo que ayudan a tener una monitorización continua y cuenta, además, con planes de gestión para su prevención o mitigación. Adicionalmente, se han definido indicadores de riesgos y controles para cada evento de riesgo identificado y se han definido las directrices a seguir para identificar y mantener los riesgos críticos dentro de los límites de tolerancia aprobados, de modo que el Consejo de Administración pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para la Sociedad en cada momento. A tal efecto, durante el ejercicio 2020 se ha continuado con la identificación y definición de los indicadores cuantitativos y cualitativos de los riesgos de mayor criticidad, facilitando las labores de monitorización, supervisión y fijación de los niveles de tolerancia y reportándose a la Comisión de Auditoría y al Comité de Dirección los respectivos planes de acción.

Asimismo, para ciertos riesgos se ha definido una tolerancia cero, principalmente aquellos relacionados con fraude, corrupción, blanqueo de capitales, seguridad física o incumplimiento de la normativa.

Todos los riesgos considerados relevantes por Metrovacesa en el contexto actual de pandemia han sido debidamente monitorizados habiéndose identificado y en su caso actualizado los controles asociados así como procedimientos de gestión específicos para los que se ha asignado un responsable y planes de acción. Dichos planes de acción han sido reportados a la Comisión de Auditoría para dar respuesta a aquellos riesgos que han superado el nivel de tolerancia fijado. Asimismo, Metrovacesa ha fortalecido su sistema de control interno con la revisión y actualización de los procedimientos de gestión y control en distintas áreas y ciclos, entre los que destacan: Facturación y Cuentas por Cobrar; Tesorería y Financiación; Existencias e Inversiones Inmobiliarias; Valoración de Activos; y Terceras Partes, en lo concerniente a constructoras y comercializadoras.

En lo que respecta a los riesgos de cumplimiento, y en concreto los relacionados con la prevención de delitos penales, en el ejercicio 2020 Metrovacesa ha seguido actualizando el modelo para adecuarlo a cambios derivados de la Reforma del código Penal de febrero 2019. Adicionalmente se ha llevado a cabo una revisión en profundidad de la Matriz de riesgos y controles, verificando la eficacia operativa éstos últimos y su debida alineación con los riesgos.

Finalmente, a lo largo de 2020, Metrovacesa ha fortalecido su SCIIF con la implantación de nuevos procedimientos de gestión y controles, así como ajustes en determinados ciclos para adecuarlos a la nueva realidad Covid-19. Asimismo, se han acometido labores de supervisión de la eficacia operativa de los controles que pertenecen a ciclos considerados clave por su relevancia en términos cuantitativos y cualitativo. De este modo la Compañía cuenta con una matriz actualizada de riesgos y controles con responsables definidos, repositorio de evidencias, así como una política del SCIIF ad hoc y procedimientos específicos relativos a la revisión de la información financiera aprobados por el Consejo de Administración

Órganos responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos

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.

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 otras direcciones y departamentos afectados, en su caso.

Las **funciones y responsabilidades** de los distintos órganos y personas involucradas en la gestión de riesgos son las siguientes:

Órgano	Funciones y responsabilidades
Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> Determinar la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales. Supervisar los sistemas internos de información y control (SCIIF).
Comisión de Auditoría	<ul style="list-style-type: none"> Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos. Mantener informado al Consejo de Administración de todas aquellas cuestiones que, como resultado de la monitorización y supervisión del sistema, puedan afectar a la gestión de la Compañía.
Dirección	<ul style="list-style-type: none"> Definir un plan que permita identificar y evaluar los riesgos, asignar responsabilidades sobre los riesgos identificados, confirmar los resultados de las evaluaciones con el fin de determinar la criticidad de estos 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 control y gestión de riesgos que se lleva a cabo en la Compañía
Auditoría Interna	<ul style="list-style-type: none"> Dar soporte a la Comisión de Auditoría en el cumplimiento de sus responsabilidades a través de las siguientes funciones: <ul style="list-style-type: none"> Coordinar y supervisar el funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos Homogeneizar y consolidar los informes relativos a la identificación y evaluación de riesgos, y los resultados de los correspondientes planes de gestión, elaborados por cada uno de los responsables de los riesgos Asegurar el correcto funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos dando soporte metodológico a los responsables de riesgos en la identificación y evaluación de los mismos Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos planificada e informar sobre la misma a la Comisión de Auditoría

Responsables de los Riesgos (áreas de negocio, operativas, legal y financiera)

- Evaluar en profundidad los riesgos bajo su área de responsabilidad
- Proponer y reportar indicadores para su seguimiento
- Proponer e implementar los planes de acción para su mitigación
- Informar sobre la eficacia de dichos planes

10. Política de Sostenibilidad

Metrovacesa entiende la sostenibilidad como una visión que va más allá del cumplimiento de obligaciones jurídicas, fiscales o laborales de aplicación. Por tanto, la identificación de las líneas de actuación están orientadas a crear valor económico, medioambiental y social a corto y largo plazo, de manera que la organización pueda contribuir a la mejora del bienestar de la sociedad y de sus grupos de interés

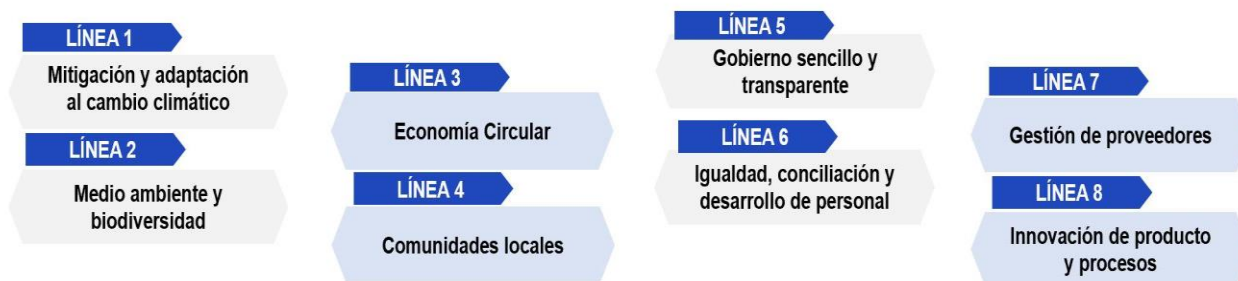
Este plan de sostenibilidad tiene un horizonte temporal de 3 años y será revisado anualmente.

El **Plan Estratégico de Sostenibilidad** persigue varios objetivos, entre los que se encuentran:

- ✓ Contribuir a reforzar los mecanismos de **buen gobierno** y **transparencia** y avanzar en el cumplimiento de las principales recomendaciones y requisitos aplicables en esta materia.
- ✓ Garantizar la **correcta identificación de los riesgos y oportunidades en ESG** y **definir medidas** específicas para gestionarlos.
- ✓ Impulsar la **cultura interna de ESG**, extendiendo los compromisos corporativos y avances a todos los empleados, alineando la estrategia corporativa con los principios adoptados como empresa sostenible y respetuosa con nuestro entorno.
- ✓ **Posicionar la Compañía** a este respecto, anticipando futuras demandas del mundo inversor.



Respecto a las líneas estratégicas, se han identificado 8 como prioritarias para Metrovacesa:



Asimismo, dentro del plan de sostenibilidad, Metrovacesa se ha marcado los siguientes compromisos:

- ✓ **Mejora continua.** Metrovacesa se compromete a identificar, evaluar y revisar periódicamente sus procesos, evaluando su desempeño y estableciendo mecanismos de control de riesgos para lograr los objetivos estratégicos propuestos. Nos comprometemos, asimismo, a ser autocríticos, anticipándonos a las condiciones cambiantes de nuestro entorno.
- ✓ **Medioambiente.** Metrovacesa, protegerá el medio ambiente, trabajando bajo un enfoque preventivo, con el fin de reducir el impacto negativo de sus operaciones, y tratando de llevar a cabo un uso eficiente de los recursos. Por este motivo, METROVACESA se marcará la obligación de diseñar proyectos que permitan mitigar la contribución al cambio climático y que, además, permitan que la sociedad se pueda adaptar a los posibles efectos de éste, mediante tecnologías limpias y ambientalmente sostenibles.
- ✓ **Innovación.** Metrovacesa apuesta por la innovación tecnológica, mediante la colaboración directa con start ups, con las que se crearán nuevas oportunidades de negocio y nuevos canales de distribución. Así mismo, fomentará iniciativas innovadoras que permitan adaptar nuestra oferta a las nuevas necesidades de los clientes y aplicar nuevos procesos constructivos que nos permitan ser más eficientes.
- ✓ **Transparencia y Comportamiento Ético.** Todas las relaciones con terceros se regirán desde un comportamiento honesto, íntegro y transparente. Así mismo, Metrovacesa asegurará el cumplimiento de los requerimientos legales vigentes, y de aquellos otros que la organización suscriba como requisito o buena práctica, denunciando en cualquier caso posibles conductas ilegales a través del canal habilitado para esta función.

Finalmente, y respecto a los grupos de interés, el Plan de Sostenibilidad va enfocado hacia:

- ✓ **Inversores y accionistas.** Metrovacesa está comprometido a incrementar el valor de la Empresa, y que revierta en retorno a nuestros accionistas e inversores. Para ello desarrollará su actividad optimizando recursos para proporcionar este beneficio, basándose, en cualquier caso, en una política de total transparencia informativa, y la sostenibilidad económica de todos los proyectos que ponga en marcha.
- ✓ **Empleados.** Metrovacesa velará por la igualdad de oportunidades entre sus empleados, la incorporación de talento, y el desarrollo personal y profesional de los mismos. Se compromete a mantener un entorno de trabajo seguro y saludable, tanto en sus instalaciones como en aquellas en las que tiene algún tipo de influencia.
- ✓ **Clientes.** Compromiso para satisfacer las necesidades y superar las expectativas de todos sus clientes, a través de los procesos de experiencia de cliente, y durante toda la cadena de valor del negocio, desde una estrategia de medios y de comunicación honesta y leal.
- ✓ **Proveedores.** Metrovacesa transmitirá sus criterios de desarrollo sostenible a toda la cadena de suministro, requiriéndoles que adopten una política de mejora continua en relación con la integración de criterios de desarrollo sostenible y comportamiento responsable en sus líneas de negocio, incluyendo tanto aspectos medio ambientales, como aspectos relativos al cumplimiento de normativa laboral y derechos humanos.
- ✓ **Desarrollo local de las zonas en las que operamos.** Metrovacesa dispondrá en todos sus proyectos, de medidas para la colaboración con instituciones públicas y privadas locales, así como de las comunidades de las áreas implicadas. Impulsando el desarrollo

- ✓ económico y social de las mismas, poniendo especial atención en los colectivos más desfavorecidos.
- ✓ **Competidores**, de los que la compañía se diferencia por sus capacidades, siempre desde un total respeto basado en el cumplimiento de las leyes de competencia y antimonopolio.

11. Información sobre vinculadas

En la Nota 19 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

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

12. Tesorería

La posición de tesorería disponible del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 203.898 miles de euros y 72.328 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 Administradores de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

13. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad Dominante ha realizado operaciones con acciones propias en el marco del programa de compra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., habiendo entregado un total de 148 acciones a accionistas de esta sociedad. Asimismo, la Sociedad Dominante ha transferido a determinados directivos 12.279 acciones como parte de la retribución diferida por la salida a bolsa (Management Incentive Plan "MIP").

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante tenía 228.420 acciones propias en autocartera.

14. Distribución de Dividendos

Durante el ejercicio 2020 no se han repartido dividendos. En el año 2019 se repartió prima de emisión por importe de 49.975 miles de euros.

15. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

16. Periodo Medio de Pago a Proveedores

En la Nota 14 de las cuentas anuales se detalla el periodo medio de pago a proveedores.

17. Hechos posteriores

- **Firma de financiaciones**

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 73.668 miles de euros, de los que 42.148 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha emitido pagarés MARF por importe de 21.600 miles de euros y ha procedido al repago de 10.100 miles de euros.

- Formulación en formato FEUE

Las cuentas anuales que hemos formulado, no han sido elaboradas ni presentadas en formato electrónico único europeo (FEUE) de acuerdo con el contenido del Reglamento Delegado (UE) 2019/815 por el que se completa la Directiva 2004/109/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a la especificación de un formato electrónico único de presentación de información, al haber adoptado la opción de aplazamiento del uso de este formato recogida en el Comunicado hecho público por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) el 12 de febrero de 2021, el cual toma como base el acuerdo de modificación de la mencionada Directiva por parte del Parlamento Europeo y del Consejo, alcanzado en diciembre de 2020, para permitir a las entidades cotizadas el aplazamiento de la obligación de elaborar y publicar sus informes financieros anuales de acuerdo con el FEUE por un periodo de un año.

18. Accionistas significativos

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, a fecha de formulación, son los siguientes:

	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	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.		8.333.897	8.333.897	5,49%
Quasar Investment, S.a.r.l	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Helikon Investments	4.966.158		4.966.158	3,27%
Julius Baer Group, Ltd		4.447.617	4.447.617	2,93%
Autocartera	228.420		228.420	0,15%
Directivos y Consejeros	156.756		156.756	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	21.060.271		21.060.271	13,90%
Total	89.393.694	62.282.647	151.676.341	100,00%

19. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo prepara sus cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas, pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto (Gross Margin)

Definición: Ventas de existencias – Variación de existencias – Aprovisionamientos.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Venta de existencias (Nota 16)	146.092	159.808
Variación de existencias y costes relacionados (Nota 16)	(123.670)	(140.044)
Margen bruto (Gross Margin)	22.422	19.764

Explicación del uso: el resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administraciones 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. Dentro del margen neto se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo, por considerarse una parte relevante de la actividad del grupo.

Comparativa: El grupo presenta un margen bruto de 22.422 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, comparado con un margen bruto de 19.764 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, lo que supone una variación positiva de 2.658 miles de euros debido al incremento en el volumen de entregas realizadas en el ejercicio.

Margen neto (Net Margin)

Definición: Margen bruto – Gastos comerciales y de marketing directamente imputables a promociones los cuales se incluyen dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Margen bruto (Gross Margin)	22.422	19.764
Gastos comerciales y de marketing ⁽¹⁾	(9.719)	(10.830)
Margen neto (Net Margin)	12.703	8.934

(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 es considerado por los Administraciones de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto es calculado en base al resultado o margen bruto (Gross Margin), neto de ciertos costes asociados al marketing y venta de las promociones relevantes. Dentro del margen neto se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo, por considerarse una parte relevante de la actividad del grupo.

Comparativa: El grupo presenta un margen neto de 12.703 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, comparado con un margen neto de 8.934 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, lo que supone una variación positiva de 3.769 miles de euros debido a una mayor eficiencia en las inversiones comerciales y de marketing.

EBITDA

Definición: Margen Neto (Net Margin) + Prestaciones de servicios + Otros ingresos de explotación – 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 las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Margen neto de promoción (Net Margin)	12.703	8.934
Prestación de servicios (Nota 16.a)	1.433	1.268
Ingresos por arrendamientos (Nota 16.a)	346	432
Otros (Nota 16.a)	-	-
Prestación de servicios (Nota 16.b)	(122)	(132)
Costes asociados a arrendamientos (Nota 16.b)	(965)	(1.236)
Gastos de personal (Nota 16.c)	(14.700)	(14.995)
Servicios exteriores menos gastos comerciales	(7.689)	(8.106)
Otras ganancias o pérdidas	-	(6)
EBITDA	(8.994)	(13.841)

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por los Administraciones 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 negativo de 8.994 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, comparado con un EBITDA negativo de 13.841 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, lo que supone una variación positiva de 4.847 miles de euros debido euros debido al incremento de entregas de promociones residenciales y eficiencia en la inversión en comercialización y marketing de los proyectos.

Deuda financiera neta

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
(+) Deuda bancaria (*)	(419.784)	(152.424)
(+) Pagarés MARF (**)	(16.100)	-
(+) Tesorería disponible (Nota 11)	203.898	72.328
(+) Otros activos/pasivos financieros	3.545	2.488
Deuda financiera neta	(228.441)	(77.608)

(1) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 1.362 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 y 1.362 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

(2) Se incluye la deuda por pagarés MARF por considerarse asimilable a deuda bancaria.

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 31 de diciembre de 2020 un total de deuda financiera neta de -228.441 miles de euros comparados con un total de -77.608 miles de euros a 31 de diciembre de 2019., debido principalmente al incremento de proyectos en construcción, así como la disposición del préstamo corporativo completamente.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
(-) Deuda financiera neta (a)	228.441	77.608
Total de Activo (b)	2.926.597	2.678.923
Apalancamiento (a) / (b)	7,80%	2,90%

Explicación del uso: el Apalancamiento 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 31 de diciembre de 2020 un apalancamiento de 7,80% comparado con un ratio del 2,90% a 31 de diciembre de 2019, principalmente debido al aumento de actividad del grupo y consecuentemente financiación de los proyectos.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 31 de diciembre de 2020 y 2019 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
EBITDA	(8.994)	(13.841)
Patrimonio neto medio*	2.262.032	2.366.967
Deuda financiera neta media del ejercicio **	153.025	62.030
ROCE	(0,37%)	(0,57%)

(*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.262.032 miles de euros y a 2.366.967 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 31 de diciembre de 2020 asciende a 153.025 miles de euros y a 62.030 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, 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 Administraciones 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 31 de diciembre de 2020 un ROCE negativo del 0,37% comparado con un ROCE negativo de 0,06% a 31 de diciembre de 2019, principalmente debido al impacto en el patrimonio neto de las valoraciones de expertos independientes.

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 las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
(-) Deuda financiera neta	228.441	77.608
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	321.306	334.090
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.244.022	2.254.153
LTV⁽¹⁾	8,90%	3,00%

(1) El LTV no incluye el valor de mercado de los activos propiedad de sociedades que consolidan por el método de puesta en equivalencia (113.979 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 y 117.426 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). En caso de incluirlo en el cálculo, el LTV de 31 de diciembre de 2020 habría ascendido a 8,53% y el de 31 de diciembre de 2019 habría ascendido a 2,87%.

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 31 de diciembre de 2020 un Loan to Value del 8,90%/8,53% comparado con un ratio del 3,00%/2,87% a 31 de diciembre de 2020, principalmente al incremento de actividad en el grupo durante el ejercicio.

Loan to Cost (LTC)

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

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.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
(-) Deuda financiera neta	228.441	77.608
(+) Existencias (Nota 9)	1.982.565	1.902.343
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(2.079)	(6.354)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	321.306	334.090
LTC	9,92%	3,48%

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2020 un LTC del 9,92% comparado con un ratio del 3,48% a 31 de diciembre de 2019, debido al incremento de actividad del grupo durante el ejercicio.

20. Otra información

La Sociedad, al iniciar su cotización durante el ejercicio 2018, emitirá varios de los informes propios de sociedades cotizadas relacionados con la normativa de buen gobierno de sociedades cotizadas.

21. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2020, forma parte del Informe de Gestión y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com)

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integrados por el balance consolidado al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, así como las notas explicativas y el informe de gestión consolidado, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 22 de febrero de 2021. Las cuentas anuales consolidadas corresponden al ejercicio el 31 de diciembre de 2020, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

Madrid, 22 de febrero de 2021

V.B. D. Ignacio Moreno Martínez

D. Lucas Osorio Iturmendi

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

D. Mariano Olmeda Sarrión

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo D. Ignacio Moreno Martínez
Vocal

Fdo D. Mariano Olmeda Sarrión
Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren
Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea
Vocal

Fdo D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas
Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras
Vocal

Fdo D. Jose Ferris Monera
Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso
Vocal

Fdo Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle
Vocal

Fdo. D. Juan Béjar Ochoa
Vocal

Fdo D. Vicente Moreno García-Mansilla
Vocal

Fdo D. Carlos Manzano Cuesta
Vocal

mvc.

Borrador sujeto a
cambios

mvc.

METROVACESA, S.A.

Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020



Residencial Inspira (Lleida)

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="277 501 627 533">Valoración de las existencias</p> <p data-bbox="277 562 799 837">La Sociedad posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, distribuidas por todo el territorio nacional, registradas bajo el epígrafe de existencias cuyo valor a 31 de diciembre de 2020 es de 1.738.347 miles de euros, que representan aproximadamente el 61% del total de los activos de la Sociedad.</p> <p data-bbox="277 869 818 1055">La Sociedad valora sus existencias al menor de su coste, calculado éste tal y como se dispone en la nota 3.5, y el valor neto de realización a partir del valor razonable de las existencias, dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.</p> <p data-bbox="277 1084 836 1451">El valor razonable de las existencias de la Sociedad se calcula en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados a la Sociedad, que son realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) (véase notas 2biii y 3.5).</p> <p data-bbox="277 1480 831 1816">En las notas 5 y 9 de las cuentas anuales se menciona que los valoradores externos de la Sociedad, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios, han incluido una "incertidumbre material de valoración" siguiendo los Estándares Globales de Valoraciones RICS como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19. Por consiguiente, consideran que debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.</p> <p data-bbox="277 1845 818 1966">En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha registrado un deterioro neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 96.555 miles de euros (véase nota 9).</p>	<p data-bbox="861 562 1445 651">Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las existencias.</p> <p data-bbox="861 680 1457 837">Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las existencias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="861 869 1445 1518" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="861 869 1414 1025">• Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. <li data-bbox="861 1055 1430 1176">• Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada y que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS. <li data-bbox="861 1205 1425 1361">• Realización de pruebas selectivas para contrastar que los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones sean conformes con las características urbanísticas de los activos valorados. <li data-bbox="861 1391 1445 1518">• Comprobación de la adecuación de las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y contrastando con comparables. <p data-bbox="861 1547 1422 1637">Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales sobre esta materia.</p> <p data-bbox="861 1666 1441 2060">Como consecuencia del trabajo realizado, consideramos que los procedimientos de valoración de las existencias realizados por la dirección de la Sociedad, teniendo en cuenta la incertidumbre indicada en los informes de valoración de los expertos independientes como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19, y que se encuentra desglosada en la nota 9 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, son razonables. Asimismo, consideramos como suficiente la información revelada en las cuentas anuales sobre esta materia.</p>

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas por la Sociedad para el cálculo de dicho valor razonable y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, fundamentalmente el método residual dinámico, utilizando a modo de contraste comparables, hace que la valoración de las existencias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 5% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.1 y 5. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 135.708 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, de los cuales aproximadamente el 70% corresponden a terrenos.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor entre el valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad ha registrado un deterioro de 2.102 miles de euros sobre sus terrenos y propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5 de las cuentas anuales adjuntas.

En las notas 5 y 9 de las cuentas anuales se menciona que los valoradores externos de la Sociedad, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios, han incluido una "incertidumbre material de valoración" siguiendo los Estándares Globales de Valoraciones RICS como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19. Por consiguiente, consideran que debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención.

Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada y que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar que los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones sean conformes con las características urbanísticas de los activos valorados.
- Comprobación de la adecuación de las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, contrastando con comparables.

Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales sobre esta materia.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado, y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.	Como consecuencia del trabajo realizado, consideramos que los procedimientos de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por la dirección de la Sociedad, teniendo en cuenta la incertidumbre indicada en los informes de valoración de los expertos independientes como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19 y que se encuentra desglosada en la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, son razonables. Asimismo, consideramos como suficiente la información revelada en las cuentas anuales sobre esta materia.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 22 de febrero de 2021.

Periodo de contratación

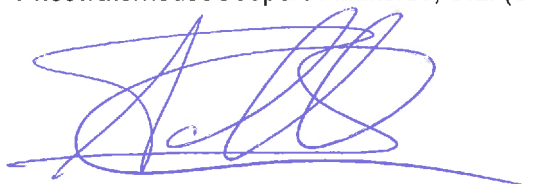
La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 25 de mayo de 2020 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores del Grupo por un período de un año, para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada se describen en la nota 23 de la memoria de las cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

22 de febrero de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00090

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

METROVACESA, S.A.
**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020** (Expresadas en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		760.856	831.308
Inmovilizado intangible		695	740
Inmovilizado material		477	521
Inversiones inmobiliarias	5	135.708	138.796
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		528.047	584.029
Instrumentos de patrimonio	6	528.039	521.446
Créditos a empresas	7,8 y 20	8	62.583
Inversiones financieras a largo plazo	7	6.712	6.916
Derivados		64	10
Otros activos financieros	8	6.648	6.906
Activos por impuestos diferidos	15	89.217	100.306
ACTIVO CORRIENTE		2.090.656	1.857.613
Existencias	9	1.738.347	1.655.101
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	19.499	19.056
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	2.659	14.243
Clientes, empresas del grupo y asociadas	7	86	54
Deudores varios	7	157	274
Otros créditos con las Administraciones Públicas		16.597	4.485
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,8 y 20	94.169	75.278
Créditos a empresas		87.778	25.203
Otros activos financieros		6.391	50.075
Inversiones financieras a corto plazo	7,8	9.744	6.607
Créditos a empresas		186	-
Otros activos financieros		9.558	6.607
Periodificaciones a corto plazo		9.689	6.355
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	219.208	95.216
TOTAL ACTIVO		2.851.512	2.688.921

METROVACESA, S.A.
**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020** (Expresadas en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		2.141.077	2.287.180
Fondos propios		2.141.858	2.287.955
Capital social	11	1.092.070	1.092.070
Prima de emisión	11	1.328.680	1.328.680
Reservas		(786)	(735)
(Acciones y participaciones en patrimonio)		(2.696)	(2.801)
Resultados de ejercicios anteriores		(140.642)	(111.012)
Otras aportaciones de socios	1.c	12.881	10.995
Resultado del ejercicio	12	(148.282)	(29.629)
Otros instrumentos de patrimonio neto		633	387
Ajustes cambio valor		(781)	(775)
PASIVO NO CORRIENTE		255.147	117.832
Provisiones a largo plazo	13	16.650	12.030
Deudas a largo plazo	7, 14	217.540	95.134
Deudas con entidades de crédito		217.389	94.983
Otros pasivos financieros		151	151
Acreedores comerciales no corrientes	7, 14	20.957	10.668
PASIVO CORRIENTE		455.288	283.909
Provisiones a corto plazo	13	25.252	16.809
Deudas a corto plazo	7, 14	204.151	47.256
Deudas con entidades de crédito		188.001	47.210
Otros pasivos financieros		16.150	46
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 14 y 20	1.337	99.840
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	224.548	120.004
Proveedores	7	69.064	46.209
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7	3.519	3.394
Otras deudas con las Administraciones Públicas		11.458	9.569
Anticipos de clientes		140.507	60.832
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.851.512	2.688.921

METROVACESA, S.A.
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Importe neto de la cifra de negocios	16	142.294	74.712
Ventas		141.055	74.189
Prestaciones de servicios		1.239	523
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	16	192.538	291.463
Trabajos realizados por la empresa para su activo		(1.290)	(7.073)
Aprovisionamientos	16	(400.798)	(346.969)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(26.221)	(186.971)
Trabajos realizados por otras empresas		(293.254)	(159.203)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(81.323)	(795)
Otros ingresos de explotación		1.049	866
Gasto de personal	17	(14.427)	(14.775)
Sueldos, salarios y asimilados		(10.863)	(11.757)
Cargas sociales		(3.564)	(3.018)
Otros gastos de explotación	16	(19.284)	(19.405)
Servicios exteriores		(18.289)	(19.057)
Tributos		(198)	(348)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(278)	-
Otros gastos de gestión corriente		(519)	-
Amortización del inmovilizado		(860)	(788)
Excesos/(Dotaciones) de provisiones	13	(14.191)	(3.936)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	5	(2.085)	3.565
Deterioros y pérdidas		(2.102)	(359)
Resultados por enajenaciones y otras		17	3.924
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(117.054)	(22.340)
Ingresos financieros		1.886	1.902
Gastos financieros		(12.674)	(8.952)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(6.504)	(170)
RESULTADO FINANCIERO		(17.292)	(7.220)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(134.346)	(29.560)
Impuestos sobre beneficios	17	(13.936)	(69)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(148.282)	(29.629)

METROVACESA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.

	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(148.282)	(29.629)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(8)	(275)
- Efecto impositivo	2	69
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(148.288)	(29.835)

METROVACESA, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2019	1.092.070	1.378.654	(542)	(3.732)	(105.028)	9.109	(5.983)	575	(569)	2.364.554
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(29.629)	-	(206)	(29.835)
Operaciones con socios o propietarios	-	(49.974)	-	931	-	-	-	(188)	-	(49.231)
- Ampliaciones de capital	-	26	-	-	-	-	-	-	-	26
- Plan de participación de empleados	-	-	-	-	-	-	-	(188)	-	(188)
- Distribución de dividendos	-	(50.000)	-	-	-	-	-	-	-	(50.000)
- Adquisición de acciones propias	-	-	-	931	-	-	-	-	-	931
Otras variaciones del patrimonio neto:	-	-	(193)	-	(5.984)	1.886	5.983	-	-	1.692
- Distribución de resultados	-	-	-	-	(5.983)	-	5.983	-	-	-
- Otras variaciones	-	-	(193)	-	(1)	1.886	-	-	-	1.692
SALDO FINAL DEL AÑO 2019	1.092.070	1.328.680	(735)	(2.801)	(111.012)	10.995	(29.629)	387	(775)	2.287.180
SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2020	1.092.070	1.328.680	(735)	(2.801)	(111.012)	10.995	(29.629)	387	(775)	2.287.180
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(148.282)	-	(6)	(148.288)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	105	-	-	-	-	-	105
- Ampliaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Plan de participación de empleados	-	-	-	-	-	-	-	246	-	246
- Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Adquisición de acciones propias	-	-	-	105	-	-	-	-	-	105
Otras variaciones del patrimonio neto:	-	-	(51)	-	(29.630)	1.886	29.629	-	-	1.834
- Distribución de resultados	-	-	-	-	(29.629)	1.886	29.629	-	-	1.886
- Otras variaciones	-	-	(51)	-	(1)	-	-	-	-	(52)
SALDO FINAL DEL AÑO 2020	1.092.070	1.328.680	(786)	(2.696)	(140.642)	12.881	(148.282)	633	(781)	2.141.077

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA, S.A.
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2020	2019
Resultado del periodo antes de impuestos	(134.346)	(29.560)
Ajustes al resultado:	131.261	3.117
Deterioro de existencias	96.555	(5.092)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6.504	170
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	278	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	2.085	(3.565)
Variación de otras provisiones	14.191	3.936
Amortización del inmovilizado	860	788
Ingresos financieros	(1.886)	(1.902)
Gastos financieros	12.674	8.952
Resultado ajustado	(3.085)	(26.273)
Cambios en el capital circulante:		
- Existencias	(180.299)	(112.138)
- Cuentas a cobrar	6.263	(13.102)
- Cuentas a pagar	106.398	45.041
- Otros activos pasivos corrientes	-	(5.249)
- Otros activos y pasivos no corrientes	-	3.936
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses (-)	(9.483)	(8.487)
- Cobros de intereses	-	16
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-	(3.097)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	(80.206)	(119.353)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por Inversiones en:	(99.709)	(3.252)
Inmovilizado material e intangible	(370)	(717)
Inversiones inmobiliarias	(1.229)	(635)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	(92.417)	(101)
Otros activos financieros	(5.693)	(1.799)
Cobros por desinversiones:	25.967	(105.801)
Otros activos financieros	25.426	96.163
Inversiones inmobiliarias	541	9.638
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	(73.742)	(102.549)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	439
Distribución prima de emisión	-	(49.974)
Amortización de deudas con entidades de crédito	(95.871)	(47.107)
Amortización de deudas con empresas de grupo	-	-
Emisión de deuda con entidades de crédito	357.711	110.150
Emisión de otros pasivos financieros	19.400	-
Amortización de otros pasivos financieros	(3.300)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	277.940	13.508
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	123.992	(3.296)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	95.216	98.512
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	219.208	95.216

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

1. INTRODUCCIÓN

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 reestructuración 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 (ver apartado b).

El 30 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad 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 es dominante del Grupo Metrovacesa (anteriormente denominado Grupo Metrovacesa Suelo y Promoción) (en adelante el Grupo).

El domicilio social de la Sociedad está situado en Parque Vía Norte, calle Quintanavides 13, 28050 Madrid.

La Sociedad tiene principalmente como objeto social según el artículo 2º de sus 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.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 21 de febrero de 2021.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en miles de euros salvo mención expresa.

b) Información financiera relativa a los activos y pasivos aportados a la Sociedad en el momento de su constitución

La Sociedad adquiriere las obligaciones de la antigua Metrovacesa, S.A. que formaban parte del Patrimonio Escindido. La Sociedad, por tanto, continúa con todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a la antigua Metrovacesa, S.A. en el momento de su escisión.

La titularidad del Patrimonio Escindido corresponde a la Sociedad y queda legitimada de forma automática y sin solución de continuidad para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos, de disposición, dominio y gravamen. La entrega del Patrimonio Escindido se formalizó el 18 de febrero de 2016 con la escritura de aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, y por tanto cumplida la condición suspensiva consistente en la efectiva ejecución de las tres operaciones de aumento de capital de la Sociedad Escindida.

Las masas patrimoniales que se integraron en la Sociedad en dicha fecha son las siguientes:

ACTIVOS	<u>18/02/2016</u>
Inversiones en empresas de grupo y asociadas	122.868
Existencias	775.819
Cuentas a cobrar con empresas de grupo y asociadas	148.143
Otros Activos financieros corrientes	102.805
Total activos	1.149.635
PASIVOS	
Cuentas a pagar con empresas de grupo y asociadas	43.699
Otros pasivos	66.081
Total pasivos	109.780
Activos y Pasivos Netos	1.039.855

c) Operaciones relevantes del ejercicio 2020

- Programa de incentivos a largo plazo

En relación a la salida a Bolsa, la Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., aprobó un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación era fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto sería abonado en acciones de la Sociedad, que serían entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. En febrero de 2020 la Sociedad ha procedido al abono de 12.279 acciones entre los beneficiarios.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

Con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios realizaron una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP.

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de ellos se inició en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizó el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones "equity settle".

El primer ciclo del LTIP tenía un importe máximo aprobado de 3.040 miles de euros, de los cuales 869 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finalizó a 31 de diciembre de 2020. Tras haber realizado la revaluación de las diferentes métricas no se ha devengado importe alguno a favor de los beneficiarios.

El segundo ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.520 miles de euros, de los cuales 179 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021.

El tercer ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.548 miles de euros, de los cuales 75 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad, así como en relación con la evolución de la cotización de las acciones de la competencia y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha registrado una provisión de 337 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del LTIP.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 436 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio".

- Venta de suelo terciario

En el mes de marzo de 2020, la Sociedad del Grupo firmó escritura de venta de una parcela situada en Madrid por 47.676 miles de euros (importe similar al valor de mercado del suelo), habiendo recibido en el momento de la escritura 15.378 miles de euros y dejando aplazado 23.067 miles de euros al mes de agosto de 2020 y 9.231 miles de euros a la aprobación de un estudio de detalle. Como garantía de pago, la Sociedad exigió la constitución de una condición resolutoria. Llegado el mes de agosto de 2020, el comprador no pudo hacer frente a sus obligaciones de pago, por lo que se iniciaron los trámites para la ejecución de la condición resolutoria, así como una salida pactada. A 31 de diciembre de 2020, no se ha ejecutado por parte del Registro de la Propiedad la condición resolutoria, habiéndose instado a la Sociedad a solicitar la ejecución de la misma por la vía judicial.

Los Administradores han revertido la venta de la parcela y han registrado nuevamente el suelo en el activo de la Sociedad.

- Aportaciones de Socios

A 31 de diciembre de 2020 se ha registrado un derecho de cobro con los Accionistas mayoritarios por el cual aportarán efectivo por importe de 3.772 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.886 miles de euros han sido registrados en el estado de resultados consolidado.

- Acuerdo de venta llave en mano

Durante el mes de septiembre de 2020, la Sociedad ha firmado un contrato de compra-venta futura con AEW para la entrega de dos promociones residenciales en Palma de Mallorca, con un total de 203 unidades: *Sol de Llevant* (115) y *Terrasses de Llevant* (88). Las obras de construcción comenzarán en 2021, con entrega en 2023

- Compra acciones Metrovacesa Promoción y Arrendamiento

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad continuó con el programa de recompra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad es propietaria del 100% de las acciones de la sociedad filial.

- Equity Swap

Con fecha 2 de noviembre de 2020, la Sociedad ha informado al mercado que en el contexto de su plan de compra de acciones propias que se viene ejecutando a través de un contrato de permuta financiera o "equity swap" con Goldman Sachs International, éste ha superado el umbral del 1,0% del capital social de la compañía.

A 31 de diciembre de 2020, Goldman Sachs había adquirido 2.445.774 acciones, representativas del 1,61 % del capital social de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad únicamente tiene exposición a la variación del precio de cotización de las acciones adquiridas en el marco del contrato de permuta financiera, es por ello que no ha registrado dichas acciones en el patrimonio neto.

- Programa de pagarés MARF

Con fecha 19 de octubre de 2020, la Sociedad ha incorporado al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permitirá a la compañía acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un saldo vivo máximo de 100 millones de euros. A 31 de diciembre de 2020, el saldo vivo de los pagarés MARF emitidos asciende a 16.100 miles de euros, con vencimiento en el ejercicio 2021.

d) Operaciones relevantes del ejercicio 2019

- Plan de Incentivo a largo plazo

En relación a la salida a Bolsa, la Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., aprobó un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación era fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto será abonado en acciones de la Sociedad, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. En febrero de 2019 la Sociedad ha procedido al abono de 12.279 acciones entre los beneficiarios.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de ellos se inició en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizó el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones "equity settle".

El primer ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 3.040 miles de euros, de los cuales 869 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finalizó a 31 de diciembre de 2020.

El segundo ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.520 miles de euros, de los cuales 179 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad registró una provisión de 70 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del LTIP.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 100 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio".

- Aportaciones de Socios

A 31 de diciembre de 2019 se registró un derecho de cobro con los Accionistas mayoritarios por el cual aportaron efectivo por importe de 3.772 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.886 miles de euros fueron registrados en el estado de resultados consolidado.

- Venta de suelo a sociedad vinculada

Con fecha 4 de junio de 2019 se produjo la venta de ciertas parcelas situadas en Las Tablas (Madrid) a la asociada Las Tablas Propco I, S.L.U. según las condiciones pactadas en el acuerdo marco de inversión y pacto de socios a efectos de regular los términos y condiciones de un proyecto consistente en la promoción conjunta de oficinas. El precio de la venta ha ascendido a 30.086 miles de euros.

Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. como accionista indirecto del 24% de las participaciones sociales de Las Tablas Propco, S.L.U. realizó las aportaciones necesarias a Monteburgos Holding Spain, S.L., Socio Único de dicha Sociedad. El importe de las aportaciones realizadas a 31 de diciembre de 2019 ascendieron a 2.342 miles de euros.

- Compra de suelo con pago en especie (permuta):
-

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad adquirió varios suelos por importe de 12.892 miles de euros y transmitió la posesión de diversas viviendas por el mismo importe a accionistas significativos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 22 de febrero de 2021 y se espera que sean aprobadas sin modificación.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

i. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando es probable que una obligación presente, fruto de sucesos pasados, dé lugar a una salida de recursos y el importe de la obligación se puede estimar de forma fiable. Para cumplir con los requisitos de la norma contable se hacen necesarias estimaciones significativas. La Dirección de la Sociedad realiza estimaciones, evaluando toda la información y los hechos relevantes, de la probabilidad de ocurrencia de las contingencias así como del importe del pasivo a liquidar a futuro.

ii. Impuesto sobre las ganancias

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Existen varios factores, ligados principalmente y no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales y a los cambios en las interpretaciones de las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la Dirección de la Sociedad.

Cuando el resultado fiscal final sea diferente de los importes originalmente reconocidos, las diferencias tendrán efecto sobre el impuesto sobre las ganancias y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación. En este sentido, no existen aspectos significativos que estén sujetos a estimaciones y que pudieran tener un impacto relevante en la posición de la Sociedad.

Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados de la Sociedad previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, las sinergias que se deriven de la consolidación fiscal, así como la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios de la Sociedad.

Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de ingresos y márgenes asociados durante los próximos 2 años, generados principalmente por el desarrollo de la cartera de suelo de la Sociedad (aproximadamente 89% del suelo es residencial y el 11% comercial), y la venta de promociones. Los Administradores y dirección estiman la recuperabilidad de las bases imponibles negativas capitalizadas en base a las proyecciones llevadas a cabo para los próximos 10 años. A fecha de formulación el Grupo cuenta con un banco de suelos con capacidad para más de 35.500 viviendas aproximadamente, pudiendo variar esta cifra en función del diseño final de los proyectos y se esperan crecimientos anuales de las ventas que se verán acentuadas a partir del año 2021, alcanzando facturaciones que oscilarán entre los 500 y 850 millones de euros.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con inmuebles en régimen de arrendamiento cuya valoración a 31 de diciembre de 2020 asciende a 42.050 miles de euros (44.000 miles de euros en 2019).

iii. Estimación de valores razonables de activos inmobiliarios

El valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2020. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

iv. Clasificación de los activos inmobiliarios

La Sociedad analiza de forma individualizada la clasificación de sus activos inmobiliarios considerando existencias aquellos activos que serán desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio e inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no ha sido determinado. La sociedad gestiona su cartera de activos de acuerdo a planes de negocio quinquenales aprobados por el Consejo de Administración. Adicionalmente, aplicará las políticas de las reclasificaciones entre epígrafes descritas en las notas 3.1 y 3.5.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

e) Corrección de errores

En las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020 no se han producido correcciones de errores significativos.

f) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

g) Importancia relativa

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

h) Moneda funcional

i)

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera la Sociedad.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

En la elaboración de las presentes cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento a terceros y ciertos activos ya edificados también destinados a su explotación en arrendamiento por terceros, las cuales se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en las leyes correspondientes y menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la mayoría de las inversiones inmobiliarias se corresponden con suelos destinados a ser promocionados y posteriormente arrendados, a excepción de un edificio en arrendamiento y un campo de golf por importe de 41.041 miles de euros (Nota 5). Los terrenos no se encuentran sujetos a amortización. El porcentaje de amortización de los edificios es del 2% anual (50 años). El gasto por amortización registrado durante el ejercicio asciende a 401 miles de euros (401 miles de euros en 2019).

A cierre del ejercicio la Dirección evalúa la existencia de potenciales deterioros (ver Nota 3.3).

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario sobre la inversión inmobiliaria para su posterior venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. Adicionalmente, tendrá lugar una transferencia entre existencias e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo. Cuando la Sociedad decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su venta. La Sociedad, atendiendo a la definición de inversión inmobiliaria, ha clasificado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos que se tiene para un uso futuro no determinado.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material.

La estimación de valores razonables y clasificación de los activos inmobiliarios ha sido detallada en la Nota 2.b apartados "iii" y "iv" respectivamente.

Valoración

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

En línea con lo anterior, Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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).

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 3.5 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 del método de comparación como método de contraste para la determinación del valor final.

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de flujo de caja (DFC) se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Para aquellos terrenos terciarios clasificados como inversiones inmobiliarias se ha estimado las rentas que se podrían obtener cuando el inmueble fuera desarrollado. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de re-alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento de descuento (TIR).

Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificadora y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables exactos se usarán aquellos sitios en otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamiento y servicios, etc. Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración.

En estos casos, se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estados de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

Las hipótesis clave identificadas en las valoraciones de los activos inmobiliarias en explotación y terrenos comerciales son las tasas de descuento y las “*exit yields*”.

- Permuta

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

3.2 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.4 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Créditos a empresas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

c) Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En el caso de los activos financieros disponibles para la venta, se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio. La corrección valorativa es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), la Sociedad establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de datos observables del mercado y confiando lo menos posible en consideraciones subjetivas de la Sociedad.

3.5 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tiene en procesos de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

La Sociedad considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NRV 4ª para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementando por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de registro, ...) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o su valor de realización, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se incurren.

El importe activado de gastos financieros a 31 de diciembre de 2020 ha ascendido a 4.104 miles de euros (2.531 miles en 2019), y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

La Sociedad sigue el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Se consideran existencias de ciclo corto aquellas para las que la fecha prevista de desarrollo y promoción no supere los 36 meses.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor de mercado dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor neto del coste, se mantiene el valor del coste.

El valor de mercado de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados a la Sociedad, "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).

Para el cálculo de dicho valor razonable, el método principal utilizado es el método residual dinámico para todas las existencias de terrenos y producto en curso y terminado. Este método consiste en estimar el valor del producto final apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujo de caja, y de este valor se restan los costes de desarrollos que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual.

Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Los valores clave, por tanto, son los precios de venta y la tasa interna de rentabilidad.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.b se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2020, en el marco de la elaboración de su plan de negocio y en función de la estrategia acordada por los administradores, la Sociedad ha realizado un estudio pormenorizado de sus activos acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad con premisas conservadoras que han traído consigo dotaciones adicionales y que se encuentran dentro de los rangos admisibles sectorialmente aceptados de oscilación posible en las valoraciones realizadas por terceros que habían sido tomadas como referencia en periodos anteriores.

Como se ha mencionado anteriormente la totalidad de la cartera de suelos ha sido valorada por dos expertos independientes, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar deterioros contables a registrar.

Las valoraciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a estos. Asimismo, se han considerado individualmente por activo los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, las tasas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas...) oscilando en términos generales entre el 10% para suelos finalistas y el 20% para suelos en gestión antes de impuestos.

Existen adicionalmente otros parámetros que son fijos en todas y cada una de las valoraciones realizadas siendo los principales los siguientes.

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de promociones
- Se han estimado que el 80%-100% de las ventas (preventas sobre plano) se llevaran a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de unos máximos en términos generales de entre 12 - 20 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existente a la fecha actual.
- Se estima que entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir entre 30 y 36 meses.

Para uno de los ámbitos, los valoradores han asumido un supuesto especial para la valoración del suelo de ese ámbito. Por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente. Se ha establecido la hipótesis especial de que se apruebe un nuevo plan general con contenidos y desarrollos semejantes al declarado nulo. La dirección considera esta hipótesis razonable con base en el hecho de que la declaración de nulidad proviene de defectos formales y no materiales, así como en base al ámbito temporal estimado. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 15.415 miles de euros (15.793 miles de euros en 2019).

La Dirección efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de producción o el beneficio obtenido en función de las ventas.

3.6 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.7 Pasivos Financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

b) Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó acogerse en el ejercicio 2017 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició el 1 de enero de 2017 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley para acogerse. Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 22 de marzo de 2018, acordó el acogimiento al régimen especial de grupos de entidades de IVA (REGE), así como al régimen especial de devolución mensual de IVA (REDEME).

El grupo de consolidación fiscal está formado por Metrovacesa, S.A. y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla la Sociedad son las siguientes:

1. Ingresos por ventas de inmuebles: Se reconocen cuando se traspa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y beneficios significativos. Las comisiones por venta del activo se reconocen como gasto en el momento del reconocimiento de los ingresos asociados.
2. Ingresos por ventas de terrenos y solares: Se registran como ingreso en el momento en el que se produce la entrega del bien y se traspa la titularidad legal, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir si fuera obligación de la sociedad terminar con ellos.

3.11 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

4. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento de Tesorería de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas específicas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios:

Este riesgo se centra en la posibilidad de disminución significativa del valor de los productos que promociona la Sociedad. Si bien en este momento, el país se encuentra en un momento de estabilización económica, los informes de valoración indican que los precios de venta actuales se encuentran dentro de los límites del mercado, siendo las expectativas de ventas alcistas.

b) 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 a la Sociedad de dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2020 la Dirección de la Sociedad considera que no existe tal riesgo debido a que los activos y pasivos afectados no son significativos.

Riesgo de crédito

En relación con los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar, una alta proporción de los mismos están referidos a operaciones con entidades públicas nacionales, con lo cual la Sociedad considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado.

Riesgo de liquidez

La Sociedad 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.

La Sociedad 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 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 asciende a 93.670 miles de euros, 35.798 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

La Sociedad dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2020 que ascienden a 390.754 miles de euros (Nota 14) (400.780 miles a 31 de diciembre de 2019).

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al horizonte de 12 meses y los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad permiten concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación se endurezcan.

Otros riesgos - Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las necesarias medidas adoptadas por el Gobierno encaminadas a su erradicación, en especial a partir de la declaración del estado de alarma que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, Metrovacesa cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrandó su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales.

Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en las cuentas anuales consolidadas. No obstante, el valor de mercado de los activos propiedad del grupo se han visto afectados como consecuencia de la previsión de alargamiento de periodos de comercialización, así como de obtención de permisos de la administración pública.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa (excepto la bajada de valor de los activos), ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

2020	Miles de euros			
	Terrenos	Construcciones	Obra en curso	Total
Saldo a 1-1-2020:				
Coste	117.095	41.845	-	158.940
Amortización acumulada	-	(968)	-	(968)
Deterioros	(19.176)	-	-	(19.176)
Valor contable	97.919	40.877	-	138.796
Altas – Coste	-	1.229	-	1.229
Bajas – Coste	(747)	-	-	(747)
Trasposos a existencias	(1.067)	-	-	(1.067)
Dotación para amortización	-	(401)	-	(401)
(Dotación) / Reversión de Deterioro	(2.102)	-	-	(2.102)
Saldo a 31-12-2020:				
Coste	115.281	43.074	-	158.355
Amortización acumulada	-	(1.369)	-	(1.369)
Deterioros	(21.278)	-	-	(21.278)
Valor contable	94.003	41.705	-	135.708

2019	Miles de euros			
	Terrenos	Construcciones	Obra en curso	Total
Saldo a 1-1-2019:				
Coste	133.597	41.041	-	174.638
Amortización acumulada	-	(567)	-	(567)
Deterioros	(22.062)	-	-	(22.062)
Valor contable	111.535	40.474	-	152.009
Altas – Coste	635	-	-	635
Bajas – Coste	(9.260)	-	-	(9.260)
Trasposos a existencias	(7.073)	-	-	(7.073)
Trasposos	(804)	804	-	-
Dotación para amortización	-	(401)	-	(401)
(Dotación) / Reversión de Deterioro	(359)	-	-	(359)
Bajas-Deterioros	2.945	-	-	2.945
Trasposos a existencias-Deterioro	300	-	-	300
Saldo a 31-12-2019:				
Coste	117.095	41.845	-	158.940
Amortización acumulada	-	(968)	-	(968)
Deterioros	(19.176)	-	-	(19.176)
Valor contable	97.919	40.877	-	138.796

Actualmente las inversiones inmobiliarias la constituyen diferentes suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento por parte de terceros así como activos en alquiler adquiridos en el contexto de la ampliación de capital no dineraria llevada a cabo por la Sociedad durante el ejercicio 2017, adicionalmente también se han registrado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos cuyo uso futuro no ha sido determinado en el momento de la aportación, considerándose que se mantendrán en la cartera para obtener plusvalías a largo plazo y no venderse dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

Del total de los activos registrados como inversiones inmobiliarias un 70% (86% en 2019) corresponden con suelos, de los cuales 67% (49% en 2019) se corresponden con suelos finalistas, el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

Los traspasos del ejercicio 2020 y 2019 se corresponden con reclasificaciones a existencias de suelos cuya finalidad es la promoción y posterior venta y que se encuentran actualmente en curso, o en proceso de iniciar obras destinadas a la promoción residencial.

El valor de mercado de los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 asciende a 151.553 miles de euros y 156.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "Pandemia Global" la aparición del coronavirus COVID-19. En este contexto, los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración sujeta a una "incertidumbre material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. No obstante, la valoración de los activos recoge una estimación del potencial impacto que esta situación podría llegar a tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos de cada inversión inmobiliaria.

6. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

a) Participaciones en empresas del Grupo

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹ Directo
			%
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Metrovacesa Comercial, S.L (*)	España	Comercialización	100,00%
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%

¹ La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital.

(*) Sociedad comprada en el ejercicio 2019.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Sociedad	Miles de euros				
	Patrimonio neto			Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas		
Promociones Vallebramen, S.L. (**)	3.019	(21.484)	13000	(3.026)	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L.(**)	6.721	93.670		1.434	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. (**)	3	24.510		(2.422)	22.091
Metrovacesa Comercial, S.L	4	(3)	100	(63)	38
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	307.525	27.632		(1.710)	339.957
					475.777

(*) Resultados del ejercicio antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

Los importes del capital, reservas, resultado de ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

Sociedad	Miles de euros				
	Patrimonio neto			Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas		
Promociones Vallebramen, S.L. (**)	3.019	(22.792)	-	1.308	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.(**)	6.721	93.387	-	3.151	100.005
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. (**)	3	24.399	-	148	24.454
Metrovacesa Comercial, S.L	4	-	100	-	104
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	307.528	21.130	-	4.302	339.861
					464.424

(*) Resultados del ejercicio antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

El movimiento de las participaciones en empresas de grupo es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros				Valor en libros de la participación 2020
	Valor en libros de la participación 2019	Altas	Bajas	Deterioros	
Promociones Vallebramen, S.L.	-	13.000	-	-	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.005	-	-	686	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	24.454	-	-	(2.363)	22.091
Metrovacesa Comercial, S.L	104	-	-	(66)	38
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	339.861	96	-	-	339.957
	464.424	13.096	-	(1.743)	475.777

Sociedad	Miles de Euros				Valor en libros de la participación 2019
	Valor en libros de la participación 2018	Altas	Bajas	Deterioros	
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	6	-	(6)	-	-
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	-	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.691	-	-	(686)	100.005
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	24.454	-	-	-	24.454
Metrovacesa Comercial, S.L.	-	104	-	-	104
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	339.858	3	-	-	339.861
	465.009	107	(6)	(686)	464.424

b) Participaciones en empresas asociadas

El detalle de las participaciones de las inversiones en empresas asociadas es el siguiente:

2020			Fracción de capital ¹
Nombre	Domicilio	Actividad	Directo %
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Front Maritim del Besós, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	38,63%

2019			Fracción de capital ¹
Nombre	Domicilio	Actividad	Directo %
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Front Maritim del Besós, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	38,63%

¹ La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital

Ninguna de las empresas asociadas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

2020	Miles de Euros				
Sociedad	Patrimonio neto			Resultado ejercicio (*)	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas		
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.(**)	786	(27)		4	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (**)	786	(21)		4	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (**)	786	(10)		4	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (**)	786	(22)		4	-
Front Maritim del Besós, S.L. (**)	6	149.777	2.098	(16.592)	52.262
					52.262

(*) Resultado antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

Durante el 2020 no se han producido movimientos en las participaciones en empresas sociedades vinculadas.

2019	Miles de Euros				
Sociedad	Patrimonio neto			Resultado ejercicio (*)	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas		
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.(**)	786	(1.555)	-	4	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (**)	786	(1.561)	-	3	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (**)	786	(1.572)	-	3	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (**)	786	(1.560)	-	4	-
Front Maritim del Besós, S.L. (**)	6	150.028	2.098	(270)	57.022
					57.022

(*) Resultado antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

La Sociedad no ha incurrido en contingencias en relación con las asociadas.

Al 31 de diciembre de 2020, los Administradores de la Sociedad consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

c) Correcciones valorativas por deterioro

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 7.190 miles de euros (686 miles de euros en 2019).

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

	Miles de euros			
	Activos financieros no corrientes			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	6.656	69.489	6.656	69.489
Instrumentos financieros derivados	64	10	64	10
	6.720	69.499	6.720	69.499

	Miles de euros			
	Activos financieros corrientes			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	106.815	96.456	106.815	96.456
	106.815	96.456	106.815	96.456

	Miles de euros					
	Pasivos financieros no corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a pagar (*) (Nota 14)	217.389	94.983	21.108	10.819	238.497	105.802
	217.389	94.983	21.108	10.819	238.497	105.802

	Miles de euros					
	Pasivos financieros corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a pagar (*) (Nota 14)	188.001	47.210	90.070	149.489	278.071	196.699
	188.001	47.210	90.070	149.489	278.071	196.699

(*) Excluyendo anticipos y saldos con Administraciones Públicas.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20):						
- Créditos a empresas	87.778	8	-	-	-	87.786
- Otros activos financieros	6.391	-	-	-	-	6.391
	94.169	8	-	-	-	94.177
Inversiones financieras:						
- Otros activos financieros	9.744	-	-	-	6.648	16.392
	9.744	-	-	-	6.648	16.392
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	2.659	-	-	-	-	2.659
- Clientes empresas del grupo	86	-	-	-	-	86
- Deudores varios	157	-	-	-	-	157
	2.902	-	-	-	-	2.902
Derivados	-	64	-	-	-	64
	106.815	72	-	-	6.648	113.543

	Miles de Euros					
	Pasivos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito (*)	92.120	139.129	-	-	-	231.249
- Otros pasivos financieros	16.150	-	-	-	151	16.301
	108.270	217.389	-	-	151	247.550
Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas (Nota 21)						
- Deudas con entidades de crédito (*)	95.881	78.260	-	-	-	174.141
- Otros pasivos financieros	1.337	-	-	-	-	1.337
	97.218	78.260	-	-	-	175.478
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	69.064	-	-	-	20.957	90.021
- Personal	3.519	-	-	-	-	3.519
	72.583	-	-	-	20.957	93.540
	278.071	217.389	-	-	21.108	516.568

Al 31 de diciembre de 2019, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20):						
- Créditos a empresas	25.203	62.583	-	-	-	87.786
- Otros activos financieros	50.075	-	-	-	-	50.075
	75.278	62.583	-	-	-	137.861
Inversiones financieras:						
- Otros activos financieros	6.607	-	-	-	6.906	13.513
	6.607	-	-	-	6.906	13.513
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	14.243	-	-	-	-	14.243
- Clientes empresas del grupo	54	-	-	-	-	54
- Deudores varios	274	-	-	-	-	274
	14.571	-	-	-	-	14.571
Derivados	-	-	10	-	-	10
	96.456	62.583	10	-	6.906	165.955

	Miles de Euros					
	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito (*)	12.415	60.444	-	-	-	72.859
- Otros pasivos financieros	46	-	-	-	151	197
	12.461	60.444	-	-	151	73.056
Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas (Nota 20)						
- Deudas con entidades de crédito (*)	34.795	34.539	-	-	-	69.334
- Otros pasivos financieros	99.840	-	-	-	-	99.840
	134.635	34.539	-	-	-	169.174
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	46.209	-	-	-	10.668	56.877
- Acreeedores varios	-	-	-	-	-	-
- Personal	3.394	-	-	-	-	3.394
	49.603	-	-	-	10.668	60.271
	196.699	94.983	-	-	10.819	302.501

(*) El importe de los préstamos promotores se registra dentro del pasivo corriente del Grupo al existir una vinculación directa para presentarlas en el ciclo de explotación. Por el contrario, su vencimiento contractual suele ser de 30-32 años. El Grupo amortizará dichos préstamos en el momento de la entrega de las promociones financiadas, que se espera se produzca en los próximos 24 – 36 meses.

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

Los préstamos y partidas a cobrar incluyen:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
No corriente:		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 20)	8	62.583
- Créditos a empresas asociadas (a)	8	62.583
Inversiones financieras a largo plazo	6.648	6.906
- Otros activos financieros	6.648	6.906
	6.656	69.489

Se excluye el saldo de instrumentos derivados por importe de 64 y 10 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Corriente:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.499	19.056
- Clientes y efectos a cobrar	2.659	14.243
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	86	54
- Deudores varios	157	274
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.597	4.485
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 22)	94.169	75.278
- Créditos a empresas de grupo (a)	87.778	25.203
- Otros activos financieros	6.391	50.075
Inversiones financieras	9.744	6.607
- Otros activos financieros	9.744	6.607
	123.412	100.941
	130.068	170.430

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su valor nominal, que no difiere significativamente de su valor razonable, ya que la actualización de los flujos a futuro no es significativa.

- a) El epígrafe “Créditos a empresas asociadas” incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad a las sociedades participadas “Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L” por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante los ejercicios 2020 y el ejercicio 2019 no se devengaron intereses. De los 90.000 miles de euros, 2.940 miles de euros fueron transformados en préstamos participativos para restituir la situación patrimonial de las sociedades participadas.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad procedió a registrar una corrección de valor por importe de 27.416 miles de euros, como consecuencia de los problemas urbanísticos de la zona y retrasos en la aprobación del planeamiento, derivada de la valoración a valor razonable del préstamo concedido. Como consecuencia de la operación de escisión detallada en la Nota 1.a de la memoria adjunta, al entrar los valores escindidos por sus valores netos contables (62.584 miles de euros), no se podrán registrar reversiones de provisión pese al cambio en la situación. La Dirección ha evaluado que, actualmente, no aplican deterioros adicionales.

Durante el ejercicio 2020 dicho saldo se ha reclasificado del activo no corriente al activo corriente del balance de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han producido movimientos de la provisión por pérdidas por deterioro de valor.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

Análisis de antigüedad

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestación de servicios es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Hasta 3 meses	2.225	14.041
Entre 3 y 6 meses	434	202
Más de 6 meses	-	-
	2.659	14.243

9. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe de existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Solares y terrenos	1.133.198	1.160.247
Obra en curso de construcción	707.041	534.385
Inmuebles terminados	125.537	87.322
Anticipos a proveedores	2.006	6.320
Otros	397	103
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(200.716)	(119.507)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(25.671)	(11.442)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(3.445)	(2.328)
	1.738.347	1.655.101

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial 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 el ejercicio 2020, la Sociedad ha activado intereses financieros en existencias por importe de 4.104 miles de euros (2019: 2.531 miles de euros)

Al 31 de diciembre del 2020 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 496.264 miles de euros (2019: 196.962 miles de euros), hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, los cuales presentan saldo al 31 de diciembre de 2020 por importe de 171.606 miles de euros (42.565 miles de euros en 2019) (Nota 15)

No existen otros activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de préstamos a los indicados anteriormente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 721.960 miles de euros (2019: 573.939 miles de euros), de los cuales 113.876 miles de euros, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2019 (2019: 58.028 miles de euros).

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. La Sociedad 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, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2020 y 2019 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2020, 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 2.002.272 miles de euros (2.012.913 miles de euros en diciembre de 2019).

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "Pandemia Global" la aparición del coronavirus COVID-19. En este contexto, los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración sujeta a una "incertidumbre material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. No obstante, la valoración de los activos recoge una estimación del potencial impacto que esta situación podría llegar a tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos de cada inversión inmobiliaria.

El 13% de la cartera de existencias corresponde a suelos comerciales, estos han sido valorados tal y como se dispone en la Nota 6, donde se ha identificado como hipótesis claves las tasas de descuento y las exit yields.

a) Deterioro de valor de las existencias

La composición del deterioro de valor de las existencias al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Deterioro de valor de las existencias		
- Deterioro de terrenos y solares	(200.716)	(119.507)
- Deterioro de obra en curso	(25.671)	(11.442)
- Deterioro de inmuebles terminados	(3.445)	(2.328)
	(229.832)	(133.277)

El movimiento del valor bruto de las existencias y el deterioro de valor de las mismas durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	Terrenos y solares	Otros Aprov.	Obra en curso	Inmuebles Terminados	Anticipos a proveedores	Total
Valor bruto de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	1.160.247	104	534.385	87.322	6.320	1.788.378
Altas	20.303	293	275.572	13.133	-	309.301
Bajas	(20.460)	-	-	(106.158)	(4.314)	(130.932)
Trasposos	(26.892)	-	(102.916)	131.240	-	1.432
Importe en libros al final del ejercicio 2020	1.133.198	397	707.041	125.537	2.006	1.968.179
Deterioro de valor de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	(119.507)	-	(11.442)	(2.328)	-	(133.277)
Provisiones adicionales reconocidas	(86.488)	-	(17.443)	(2.331)	-	(106.262)
Reversiones adicionales reconocidas	5.166	-	1.802	2.739	-	9.707
Trasposos	113	-	1.412	(1.525)	-	-
Importe en libros al final del ejercicio 2020	(200.716)	-	(25.671)	(3.445)	-	(229.832)
	932.482	397	681.370	122.092	2.006	1.738.347

	Miles de euros					
	Terrenos y solares	Otros Aprov.	Obra en curso	Inmuebles Terminados	Anticipos a proveedores	Total
Valor bruto de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	1.321.184	576	305.899	38.085	3.937	1.669.681
Altas	28.454	(472)	143.673	11.240	2.383	185.278
Bajas	(27.860)	-	-	(45.793)	-	(73.653)
Trasposos	(161.531)	-	84.813	83.790	-	7.072
Importe en libros al final del ejercicio 2019	1.160.247	104	534.385	87.322	6.320	1.788.378
Deterioro de valor de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	(126.610)	-	(7.652)	(4.752)	-	(139.014)
Provisiones adicionales reconocidas	(13.686)		(5.699)	(1.004)	-	(20.389)
Reversiones adicionales reconocidas	7.003		4.250	3.079	-	14.332
Aplicaciones	7.000			5.095	-	12.095
Trasposos	6.786		(2.341)	(4.746)	-	(301)
Importe en libros al final del ejercicio 2019	(119.507)	-	(11.442)	(2.328)	-	(133.277)
	1.040.740	104	522.943	84.994	6.320	1.655.101

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Caja	1	1
Bancos y otros activos líquidos equivalentes	219.207	95.215
	219.208	95.216

A 31 de diciembre de 2020 existen restricciones de disponibilidad por importe de 125.538 miles de euros (2019: 59.418 miles de euros).

11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

Tal y como se dispone en la Nota 1, la Sociedad 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 sociedad Metrovacesa, S.A., en virtud del cual se crearon otros dos nuevos grupos, reteniendo la antigua Metrovacesa la actividad de arrendamiento y creando una nueva empresa dedicada a la promoción inmobiliaria (actual Metrovacesa, S.A.), cuyos inmuebles constituyen una unidad económica independiente.

Como consecuencia de las operaciones detalladas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales, el capital social de la Sociedad Metrovacesa S.A. están representado por 151.676.341 acciones a 31 de diciembre de 2020 de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una (151.676.341 acciones de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2019) al portador, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.092.070 miles de euros (1.092.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2020				% del Capital
	Acciones			Total	
	Directas	Indirectas	Total		
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	31.622.838	20,85%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	8.333.897	8.333.897	8.333.897	5,49%
Quasar Investment, S.a.r.l.*	217.389	5.773.159	5.990.548	5.990.548	3,95%
Julius Baer Group, Ltd	-	4.447.617	4.447.617	4.447.617	2,93%
Helikon Investments	4.966.158	-	4.966.158	4.966.158	3,27%
Autocartera	228.420	-	228.420	228.420	0,15%
Directivos y Consejeros	156.756	-	156.756	156.756	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	21.060.271	-	21.060.271	21.060.271	13,90%
Total	89.393.694	62.282.647	151.676.341	151.676.341	100,00%

	31 de diciembre de 2019				% del Capital
	Acciones			Total	
	Directas	Indirectas	Total		
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	31.622.838	20,85%
Schroders, PLC	-	7.441.468	7.441.468	7.441.468	4,91%
Julius Baer Group, Ltd	-	8.559.937	8.559.937	8.559.937	5,64%
Quasar Investment, S.a.r.l.*	217.389	5.773.159	5.990.548	5.990.548	3,95%
Autocartera	240.847	-	240.847	240.847	0,16%
Directivos y Consejeros	145.816	-	145.816	145.816	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	22.805.051	-	22.805.051	22.805.051	15,03%
Total	86.173.803	65.502.538	151.676.341	151.676.341	100,00%

(*) Banco Santander es propietario indirecto del 49% de Quasar Investment, S.a.r.l.

b) Prima de emisión de acciones

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.328.680 miles de euros (1.328.680 miles de euros en 2019).

Durante el ejercicio 2020 no se ha repartido prima de emisión. En el ejercicio 2019 49.974 miles de euros.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

12. RESULTADO DEL EJERCICIO

a) Propuesta de distribución del resultado

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	(148.282)	(29.629)
	(148.282)	(29.629)
<u>Aplicación</u>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(148.282)	(29.629)
	(148.282)	(29.629)

13. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Provisiones no corrientes		
- Litigios y otras provisiones	16.650	12.030
	16.650	12.030

El epígrafe "Litigios y otras provisiones" recoge principalmente los siguientes conceptos:

- a) Reclamaciones judiciales por valor de 8.100 miles de euros, (2019: 9.664 miles de euros).

Dichas reclamaciones, aunque en importe total pueden ser significativas, son de importes poco relevantes consideradas individualmente. En este sentido, la Sociedad provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por su área jurídica.

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2020 es el siguiente:

Cargo/(Abono) a resultados:	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	12.030	12.030
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	(7.063)	(7.063)
- Importes no usados revertidos contra 790	1.384	1.384
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	10.299	10.299
Importe en libros al final del ejercicio 2020	16.650	16.650

Durante el ejercicio 2020, no se han producido movimientos significativos.

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	12.191	12.191
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	723	723
- Importes no usados revertidos contra 790	(139)	(139)
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(745)	(745)
Importe en libros al final del ejercicio 2019	12.030	12.030

Los Administradores de la Sociedad 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 de la Sociedad.

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones corrientes en el ejercicio 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Provisiones corrientes		
- Otras provisiones corrientes	25.252	16.809
	25.252	16.809

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 y por el importe necesario para liquidar el pasivo de la misma.

El movimiento de las provisiones corrientes durante el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	16.809	16.809
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	-	-
- Importes no usados revertidos	-	-
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	8.443	8.443
Importe en libros al final del ejercicio 2020	25.252	25.252

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	12.753	12.753
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	9.462	9.462
- Importes no usados revertidos	-	-
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(5.406)	(5.406)
Importe en libros al final del ejercicio 2019	16.809	16.809

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
No corriente:		
Deudas a largo plazo	139.280	60.595
- Préstamos con entidades de crédito (a)	139.129	60.444
- Fianzas	151	151
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	78.260	34.539
- Préstamos con entidades de crédito (a) y (Nota 20)	78.260	34.539
Acreedores comerciales no Corrientes	20.957	10.668
- Acreedores varios	20.957	10.668
	238.497	105.802

	Miles de euros	
	2020	2019
Corriente:		
Deudas a corto plazo	108.270	12.461
- Préstamos con entidades de crédito (a)	92.120	12.415
- Otros pasivos financieros (b)	16.150	46
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo (nota 20)	97.218	134.635
- Otros pasivos financieros	1.337	99.840
- Préstamos con entidades de crédito (a)	95.881	34.795
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	224.548	120.004
- Proveedores	69.064	46.209
- Personal	3.519	3.394
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.458	9.569
- Anticipos a clientes	140.507	60.832
Total Corriente	430.036	267.100
Total No Corriente y Corriente	668.533	372.902

(*) Tal y como se informa en el Informe Anual de Retribuciones, el presidente del grupo tiene derecho a una indemnización en caso cese del cargo por cualquier motivo por importe de 500 miles de euros. Dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Personal" del balance.

En el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se recogen principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los suelos. Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

a) Deudas con entidades de crédito

a1) Deuda sindicada 2020

El 1 de diciembre de 2017, el Grupo firmó un préstamo sindicado por importe de 275.000 miles de euros, con el objetivo de financiar, entre otros, el repago del préstamo sindicado, las inversiones en capex de urbanización, proyectos, gastos operativos e impuestos.

El vencimiento de la financiación es 5 años y la remuneración es variable según el Euribor 3M más un diferencial de mercado para las cantidades dispuestas y no dispuestas. La comisión de apertura es de mercado.

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha dispuesto de 135.000 miles de euros, (2019: 50.000 miles de euros) y ha amortizado anticipadamente 13.956 miles de euros, (2019: 24.499 miles de euros).

El importe de los intereses devengados asciende a 6.866 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. (5.153 en 2019). Asimismo, el impacto del coste amortizado durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 1.362 miles de euros, (2019: 1.362 miles de euros negativos), quedando pendiente de amortizar un importe de 2.611 miles de euros, (2019: 3.974 miles de euros) asociados a este concepto.

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:

Los obligados deberán asegurarse de que, en todo momento durante la vigencia de este Contrato durante la vigencia del contrato, el Ratio no sea superior al (a) 25%.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

Los obligados se comprometen a mantener activos sin cargas que representen, al menos, un 22% de LTV.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 todos los ratios se consideran cumplidos.

b) Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se recogen 16.100 miles de euros relativos al programa de pagarés MARF detallado en la nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	41	58
Ratio de operaciones pagadas	41	57
Ratio de operaciones pendientes de pago	39	64

	Miles de euros	
	2020	2019
Total pagos realizados	(184.820)	(155.233)
Total pagos pendientes	(40.646)	(24.219)

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Activos por impuestos diferidos		
- Diferencias temporarias	53.364	64.453
- Créditos por bases imponible negativas	35.853	35.853
	89.217	100.306

Bajo el epígrafe de "Diferencias temporarias" se incluyen principalmente el impacto del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades por importe de 32.477 miles de euros, (2019: 40.479 miles de euros) y provisiones de cartera no deducibles por importe de 19.145 miles de euros, (2019: 19.145 miles de euros).

2020	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
Activos por impuestos diferidos.			
Saldo a 1 de enero de 2020	64.453	35.853	100.306
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	(11.089)	-	(11.089)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	53.364	35.853	89.217

2019	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
Activos por impuestos diferidos.			
Saldo a 1 de enero de 2019	67.824	35.860	103.684
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	(3.371)	(7)	(3.378)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	64.453	35.853	100.306

Los movimientos del ejercicio corresponden principalmente con el impacto del artículo 11.6 y 20 de la Ley del Impuesto de Sociedades y deterioros de cartera deducibles.

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se desglosa en los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2020	2019
- Ventas de promociones	125.242	51.350
- Venta de suelo	15.813	22.839
- Servicios prestados y otros	1.239	523
	142.294	74.712

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

b) Variación de existencias, consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles

El detalle de la variación de existencias y de los gastos por aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	2.020	2.019
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	192.538	291.463
- Variación de existencias de obra en curso	206.481	278.502
- Variación de existencias de inmuebles terminados	1.290	7.073
- (Deterioro)/reversión de productos en curso y terminados	(15.233)	5.888
Aprovisionamientos	(400.798)	(346.969)
- Compras de materias primas y otras materias consumibles	(1.020)	(20.488)
- Variación de existencias de solares y terrenos	(25.201)	(166.483)
- Trabajos realizados por otras empresas	(293.254)	(159.203)
- Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(81.323)	(795)
	(208.260)	(55.507)

c) Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
- Sueldos salarios y asimilados	(10.863)	(11.757)
- Cargas sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(2.394)	(2.083)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(273)	(220)
Otras cargas sociales	(897)	(715)
	(14.427)	(14.775)

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	60	30	90
Administrativos y comerciales	30	42	72
	103	78	181

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	53	28	81
Administrativos y comerciales	27	32	59
	93	66	159

El número de plantilla a cierre a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	5	18
Jefes y técnicos	60	29	89
Administrativos y comerciales	31	43	74
	104	77	181

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	57	30	87
Administrativos y comerciales	31	43	74
	101	79	180

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2020	2019
Servicios exteriores		
- Servicios profesionales independientes (*)	(10.597)	(9.789)
- Otros gastos de gestión corriente	(7.692)	(9.271)
Tributos	(198)	(348)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(278)	-
	(18.765)	(19.405)

17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2020 y la base imponible del impuesto sobre beneficios se explica de la siguiente manera:

En miles de euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio (antes de impuestos)			(134.346)
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes	47.974	-	47.974
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	-	(44.356)	(44.356)
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
- Compensación bases imponibles negativas	-	-	-
Total Base Imponible (previa a ajustes de consolidación fiscal)			(130.728)

Adicionalmente se han generado diferencias de imputación temporal no registradas en balance por importe de 2.977 miles de euros.

Las principales diferencias permanentes en el ejercicio son:

- Aumentos
 - o Reversión de deterioros fiscalmente deducibles procedentes de sus Accionistas mientras sean entidades vinculadas por 12.346 miles de euros, derivados de la aplicación de la Disposición Transitoria 16 de la Ley del Impuesto de Sociedades.
 - o Ajustes por deterioros de valores representativos de participaciones en capital o fondos derivado de la aplicación del artículo 13.2b. que ascienden a 18.175 miles de euros.

El desglose del gasto por impuesto de sociedades es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
(Gasto) / ingreso por impuesto corriente	-	-
(Gasto) / ingreso por impuesto diferido	(11.089)	(3.372)
Compensación de créditos fiscales	-	-
Ajustes Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	-	(7)
Otros ajustes (*)	(2.847)	3.310
Total (gasto) / ingreso por impuesto	(13.936)	(69)

(*) Grupo de consolidación fiscal:

Metrovacesa S.A. es la cabecera de un Grupo de consolidación fiscal 0485/16, en el que se incluyen la propia Metrovacesa, S.A., Promociones Vallebramen S.L., Fuencarral Agrupanorte, S.L., Metrovacesa Inmuebles y Promociones S.L., Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., Global Carihuela Patrimonio No Estratégico (fusionada en 2020 con Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.), S.L., Vailén Management, S.L., y Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.

A continuación, se detallan las Bases imponibles previas del resto de sociedades que aportan al grupo fiscal.

Sociedad	31/12/2020	31/12/2019
Promociones Vallebramen, S.L.	(3.024)	1.751
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(13)	4.203
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	(5.810)	6.235
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	-	(4)
Vailén Management, S.L.	(166)	(164)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	108	(34)
Metrovacesa Comercial, S.L.	(63)	-
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	(2.422)	149
Total	(11.391)	12.136

La base Imponible previa del grupo de consolidación asciende a 142.119 miles euros (negativa) (4.984 miles euros (negativa) en 2019)

Cuota a pagar a la Administración Pública

La cuota a pagar a la Administración Pública en concepto de impuesto de sociedades es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Cuota líquida del grupo fiscal	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	95	(14)
Cuota a pagar	95	(14)

Inspecciones fiscales

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha recibido comunicación de la Administración Tributaria para el inicio de actuaciones de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades para el periodo comprendido entre 2016 y 2017 y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2017 de la Sociedad y las siguientes sociedades del Grupo: Fuencarral Agrupanorte, S.L., Promociones Vallebramen, S.L. y Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se ha presentado la información requerida a la Administración Tributaria sin haber recibido nuevas comunicaciones al respecto.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

El detalle de los créditos fiscales del grupo de consolidación fiscal previos a la provisión del impuesto de sociedades del presente ejercicio es el siguiente:

	Reconocidas	No reconocidas
2007 y anteriores	69	-
2008	20	-
2009	27.607	-
2010	65.134	-
2011	29.216	-
2012	21.366	23
2019	-	4.983
	143.412	5.006

Adicionalmente, en base a la provisión calculada para el ejercicio 2020 se han generado 142.119 miles de euros, (2019: 4.983 miles de euros) de bases imponibles negativas no reconocidas.

El detalle de los créditos fiscales de Metrovacesa, S.A. es el siguiente:

	Reconocidas	No reconocidas
2009	19.601	-
2011	16.379	-
2019	-	17.120
	35.980	17.120

18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	2020	2019
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	123.208	60.727
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	30.085	12.700
Total	153.293	73.427

Dentro del concepto "Por cantidades entregadas a cuenta por clientes" se recogen principalmente avales de afianzamiento de entregas a cuenta en la compra de viviendas por parte de los clientes.

Los Administradores de las sociedades del Grupo no esperan que se surjan pasivos para las mismas en relación con los mencionados avales.

19. COMPROMISOS

a) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando la sociedad es arrendataria)

El importe que la Sociedad ha incurrido durante el ejercicio 2020 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 694 miles de euros (636 miles de euros en el ejercicio 2019).

Se trata de los contratos de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en las diferentes delegaciones. El más significativo es el contrato de las oficinas situadas en Madrid en la calle Quintanavides 13, con vencimiento en el ejercicio 2021.

Los pagos mínimos totales futuros por rentas correspondientes a arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Miles de euros	
	2020	2019
Menos de un año	184	184
Entre uno y cinco años	100	97
Más de cinco años	-	-
	284	281

20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" a la Sociedad, adicionalmente a las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control, y Accionistas significativos.

A continuación, se indican las transacciones realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2020 con las partes vinculadas a ésta, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad, 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.

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2020			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Compra de activos (a)	-	-	-	-
Comisiones e intereses bancarios	(9.661)	-	-	(9.661)
Otros gastos	(130)	-	-	(130)
Ingresos:				
Aportaciones de socios	1.886	-	-	1.886
Venta de activos (a)	-	-	-	-
Intereses de créditos	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	90	90

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Compra de activos (a)	(12.892)	-	-	(12.892)
Comisiones e intereses bancarios	(9.565)	-	-	(9.565)
Otros gastos	-	-	-	-
Ingresos:				
Venta de activos (a)	12.892	-	-	12.892
Intereses de créditos	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	412	412

a) Compra de suelo con pago diferido a sociedades vinculadas:

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad adquirió de varios suelos por importe de 12.892 miles de euros y ha transmitido la posesión de diversas viviendas por el mismo importe a accionistas significativos. El pago se materializará con los fondos obtenidos por la venta de viviendas.

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2020	Activo			Pasivo		Total
	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Otras cuentas a cobrar	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	
Promociones Vallebramen, S.L.	251	-	-	-	(684)	(433)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	24.943	-	-	-	(6)	24.937
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	-	-	-	(606)	(606)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	23	-	-	-	23
Vailén Management, S.L.	-	-	-	-	(41)	(41)
Metrovacesa Comercial, S.L.	-	44	-	-	-	44
Front Maritim del Besós, S.L.	-	468	-	-	-	468
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	15.648	-	-	-	-	15.648
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	15.648	-	-	-	-	15.648
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	15.648	-	-	-	-	15.648
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	15.648	-	-	-	-	15.648
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A	-	1.688	-	-	-	1.688
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	-	395	3.773	(188.001)	-	(183.833)
	87.786	2.618	3.773	(188.001)	(1.337)	(95.161)

Ejercicio 2019	Activo		Pasivo		
	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	Total
Promociones Vallebramen, S.L.	259	18.278	-	(4.603)	13.934
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	24.943	8.265	-	(9.833)	23.375
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	796	-	(2.546)	(1.750)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	366	-	(88)	278
Vailén Management, S.L.	-	152	-	(91)	61
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	-	65	-	(1)	64
Front Maritim del Besós, S.L.	-	-	-	-	-
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	15.646	-	-	-	15.646
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A	-	17.898	-	(82.609)	(64.711)
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	-	4.255	(69.334)	(69)	(65.148)
	87.786	50.075	(69.334)	(99.840)	(31.313)

a) Dentro del epígrafe Socios, accionistas y otras partes vinculadas”, se registran principalmente las deudas con entidades de crédito recibidas de los accionistas mayoritarios de la Sociedad detalladas en la Nota 14.

Adicionalmente y en línea con la financiación recibida, el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance de la Sociedad incluye un total de 81.665 miles de euros (76.608 en 2019) de tesorería procedentes de liquidez con los accionistas mayoritarios.

Créditos con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

El principal crédito a largo plazo con empresas asociadas corresponde a un préstamo concedido por Metrovacesa, S.A. a las sociedades participadas, que se integran por el método de la participación, Urbanizadora Valdepolo I, S.L.; Urbanizadora Valdepolo II, S.L.; Urbanizadora Valdepolo III, S.L. y Urbanizadora Valdepolo IV, S.L. Las características de dicho crédito han sido detalladas en la Nota 8 de la memoria.

Por otro lado, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2015 un préstamo participativo a largo plazo a Promociones Vallebramen S.L., por importe total de 31.200 miles de euros, con el objetivo de evitar que dicha sociedad incurriese en causa de disolución prevista en Legislación Mercantil relativa a la reducción de los fondos propios como consecuencia de pérdidas. Dicho préstamo, cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, a contar desde el primer año en el que la prestataria tenga un resultado positivo. Como consecuencia de la operación de escisión detallada en la Nota 1 de la memoria adjunta, al entrar los valores escindidos por sus valores netos contables, no se podrán registrar reversiones de provisión pese al cambio en la situación. La Dirección ha evaluado que no aplican deterioros adicionales. A cierre del ejercicio 2019 el crédito se encuentra totalmente provisionado.

Por el mismo motivo que en el préstamo anterior, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2011 un préstamo participativo a largo plazo a Habitatrix, S.L. por importe total de 600 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento era el 30 de junio de 2014 y que fue renovado fijando la nueva fecha de vencimiento el 30 de junio de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, partiendo desde el beneficio neto que la empresa obtuvo en 2010. Como consecuencia de la operación de fusión detallada en las cuentas anuales del ejercicio 2017 y 2018, dicho importe fue compensado con el crédito de Metrovacesa, S.A.

Adicionalmente, la Sociedad presenta dos créditos con Fuencarral Agrupanorte, S.L. por importe de 13.729 y 9.708 miles de euros respectivamente, y que procede del préstamo participativo que en el ejercicio 2006 Alqlunia 8, S.R.L. y Habitatrix, S.L. concedieron de manera conjunta a Alqlunia 13, S.L. (actual Fuencarral Agrupanorte, S.L.) por importe total de 24.300 miles de euros, aportando las sociedades prestamistas el 58% y 42% del capital del préstamo respectivamente. El objetivo de dichos préstamos consistió en financiar gran parte de la adquisición de los terrenos de Clesa y en atender a las necesidades económicas y financieras de la entidad prestataria. Tras la escisión parcial de Metrovacesa, S.A. ocurrida el 18 de febrero de 2016, la Sociedad adquirió el derecho correspondiente al 58% del capital aportado originalmente por Alqlunia 13, S.L. Dichos préstamo, el cual se renuevan automáticamente por periodos de un año, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 5% del beneficio neto que obtenga la empresa prestamista en el ejercicio de su actividad, con la condición de no poder superar nunca al 10% del principal del préstamo pendiente de amortizar. El crédito de 9.708 miles de euros se integra en la Sociedad como consecuencia de la operación de una operación de fusión del ejercicio 2017. El interés devengado a 31 de diciembre de 2020 ha sido de 0 miles de euros (0 miles de euros en 2019).

Movimientos de cuentas corrientes en empresas de grupo, multigrupo y asociadas derivados de la consolidación fiscal

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio los ejercicios 2020 y 2019 los siguientes importes derivados de las aportaciones que cada sociedad ha realizado en el impuesto de sociedades consecuencia de la existencia de grupo fiscal. (Nota 17).

	31/12/2020	31/12/2019
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.L.	1.459	(1.559)
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	-	1
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	606	(37)
Vailén Management, S.L.	41	41
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	3	(1.051)
Promociones Vallebramen, S.L.	756	(438)
Metrovacesa Comercial, S.L.	16	-
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(27)	9
	2.848	(3.034)

Las cuentas corrientes que la Sociedad dispone con otras empresas vinculadas no han devengado intereses durante los ejercicios 2020 y 2019.

21. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Órgano de Administración

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	944	1.418
Retribución en especie	34	36
Atenciones estatutarias	1.148	1.159
Otros beneficios- del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	12	18
Fondos y planes de pensiones	63	63
Directivos:		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección(*)	1.947	2.145
	4.148	4.839

(*) No incluye plan de pensiones ni seguro de vida

Los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Tal y como se refleja en la Nota 1.c.5, determinados miembros del Consejo de Administración, así como algunos miembros de la alta dirección, tienen derecho a un plan de incentivos basado en entrega de acciones y remuneración en efectivo. El importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 136 miles de euros (25 miles de euros en 2019) y los miembros de la dirección 197 miles de euros (32 miles de euros en 2019).

b) Situaciones de conflictos de interés de los Administradores

En el deber de evitar conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Es política común del Consejo abstenerse en diversas ocasiones en reuniones del Consejo de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos en los términos que aparecen reflejadas en las actas del ejercicio 2020, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés.

22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

- Firma de financiaciones

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 73.668 miles de euros, de los que 42.148 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha emitido pagarés MARF por importe de 21.600 miles de euros y ha procedido al repago de 10.100 miles de euros.

- Formulación en formato FEUE

Las cuentas anuales que hemos formulado, no han sido elaboradas ni presentadas en formato electrónico único europeo (FEUE) de acuerdo con el contenido del Reglamento Delegado (UE) 2019/815 por el que se completa la Directiva 2004/109/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a la especificación de un formato electrónico único de presentación de información, al haber adoptado la opción de aplazamiento del uso de este formato recogida en el Comunicado hecho público por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) el 12 de febrero de 2021, el cual toma como base el acuerdo de modificación de la mencionada Directiva por parte del Parlamento Europeo y del Consejo, alcanzado en diciembre de 2020, para permitir a las entidades cotizadas el aplazamiento de la obligación de elaborar y publicar sus informes financieros anuales de acuerdo con el FEUE por un periodo de un año.

- Participaciones mayoritarias

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, a fecha de formulación, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2020			
	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	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	8.333.897	8.333.897	5,49%
Quasar Investment, S.a.r.l.**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Julius Baer Group, Ltd		4.447.617	4.447.617	2,93%
Helikon Investments	4.966.158	0	4.966.158	3,27%
Autocartera	228.420	-	228.420	0,15%
Directivos y Consejeros	156.756	-	156.756	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	21.060.271	-	21.060.271	13,90%
Total	89.393.694	62.282.647	151.676.341	100,00%

23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por los auditores de las cuentas anuales de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales de la Sociedad han sido los siguientes:

	2020	2019
Servicios de auditoría	131	122
Otros servicios de verificación	44	45
Total servicios auditoría y relacionados	175	167
Total otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	175	167

Ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 se han devengado honorarios por trabajos realizados por otras sociedades de la red PwC.

**Informe de gestión consolidado correspondiente al
ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020**



Riva Residence (Marbella – Málaga)

METROVACESA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las ventas han ascendido a 142.294 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (125.242 miles de euros y 15.813 miles de euros, respectivamente). Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, las ventas ascendieron a 74.712 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (51.350 miles de euros y 22.839 miles de euros, respectivamente).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 el margen bruto de la compañía, antes de reversión de deterioros asociados a las entregas, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas y resultado por enajenación y otros que ha ascendido a 141.072 miles de euros y el coste neto de deterioros asociado a las mismas que ha ascendido a 111.703 miles de euros, ha sido a 29.369 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 el margen bruto de la compañía, antes de reversión de deterioros asociados a las entregas, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas y resultado de enajenaciones y otros que ha ascendido a 78.113 miles de euros y el coste neto de deterioros asociado a las mismas que ascendió a 55.507 miles de euros, fue de 60.599 miles de euros.

- [Gastos de Estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 32.716 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 14.427 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. A 31 de diciembre de 2019 los gastos de estructura se situaban en 34.180 miles de euros e incluían gastos de personal por importe de 14.775 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado a 31 de diciembre de 2020 y 2019, ha ascendido a 148.282 miles de euros de pérdidas y 29.629 miles de euros de pérdida, respectivamente.

- [Covid-19](#)

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las necesarias medidas adoptadas por el Gobierno encaminadas a su erradicación, en especial a partir de la declaración del estado de alarma que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, Metrovacesa cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales.

Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en las cuentas anuales consolidadas. No obstante, el valor de mercado de los activos propiedad del grupo se han visto afectados como

consecuencia de la previsión de alargamiento de periodos de comercialización, así como de obtención de permisos de la administración pública.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus accesible a toda la población a corto plazo, es prematuro, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa (excepto la bajada de valor de los activos), ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

- [Operaciones relevantes del ejercicio](#)

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020:

Programa de incentivos a largo plazo:

En relación a la salida a Bolsa, la Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., aprobó un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación era fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto sería abonado en acciones de la Sociedad, que serían entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. En febrero de 2020 la Sociedad ha procedido al abono de 12.279 acciones entre los beneficiarios.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

Con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios realizaron una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP.

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de ellos se inició en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizó el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones "equity settle".

El primer ciclo del LTIP tenía un importe máximo aprobado de 3.040 miles de euros, de los cuales 869 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finalizó a 31 de

diciembre de 2020. Tras haber realizado la revaluación de las diferentes métricas no se ha devengado importe alguno a favor de los beneficiarios.

El segundo ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.520 miles de euros, de los cuales 179 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021.

El tercer ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.548 miles de euros, de los cuales 75 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad, así como en relación con la evolución de la cotización de las acciones de la competencia y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha registrado una provisión de 337 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del LTIP.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 436 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio".

Venta de suelo terciario:

En el mes de marzo de 2020, la Sociedad del Grupo firmó escritura de venta de una parcela situada en Madrid por 47.676 miles de euros (importe similar al valor de mercado del suelo), habiendo recibido en el momento de la escritura 15.378 miles de euros y dejando aplazado 23.067 miles de euros al mes de agosto de 2020 y 9.231 miles de euros a la aprobación de un estudio de detalle. Como garantía de pago, la Sociedad exigió la constitución de una condición resolutoria. Llegado el mes de agosto de 2020, el comprador no pudo hacer frente a sus obligaciones de pago, por lo que se iniciaron los trámites para la ejecución de la condición resolutoria, así como una salida pactada. A 31 de diciembre de 2020, no se ha ejecutado por parte del Registro de la Propiedad la condición resolutoria, habiéndose instado a la Sociedad a solicitar la ejecución de la misma por la vía judicial.

Los Administradores han revertido la venta de la parcela y han registrado nuevamente el suelo en el activo de la Sociedad.

Aportaciones de Socios:

A 31 de diciembre de 2020 se ha registrado un derecho de cobro con los Accionistas mayoritarios por el cual aportarán efectivo por importe de 3.772 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.886 miles de euros han sido registrados en el estado de resultados consolidado.

Acuerdo de venta llave en mano:

Durante el mes de septiembre de 2020, la Sociedad ha firmado un contrato de compra-venta futura con AEW para la entrega de dos promociones residenciales en Palma de Mallorca, con un total de 203 unidades: *Sol de Llevant* (115) y *Terrasses de Llevant* (88). Las obras de construcción comenzarán en 2021, con entrega en 2023

Compra acciones Metrovacesa Promoción y Arrendamiento:

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad continuó con el programa de recompra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad es propietaria del 100% de las acciones de la sociedad filial.

Equity Swap

Con fecha 2 de noviembre de 2020, la Sociedad ha informado al mercado que en el contexto de su plan de compra de acciones propias que se viene ejecutando a través de un contrato de permuta financiera o “equity swap” con Goldman Sachs International, éste ha superado el umbral del 1,0% del capital social de la compañía.

A 31 de diciembre de 2020, Goldman Sachs había adquirido 2.445.774 acciones, representativas del 1,61 % del capital social de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad únicamente tiene exposición a la variación del precio de cotización de las acciones adquiridas en el marco del contrato de permuta financiera, es por ello que no ha registrado dichas acciones en el patrimonio neto.

Programa de pagarés MARF:

Con fecha 19 de octubre de 2020, la Sociedad ha incorporado al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permitirá a la compañía acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un saldo vivo máximo de 100 millones de euros. A 31 de diciembre de 2020, el saldo vivo de los pagarés MARF emitidos asciende a 16.100 miles de euros, con vencimiento en el ejercicio 2021.

1. Evolución de mercado en 2020 y perspectivas económicas 2021

La economía española ha experimentado en 2020 la mayor corrección de su historia y el PIB cayó un -11% como consecuencia de los efectos asociados a la pandemia. Sin embargo, la evolución ha sido claramente diferencial por semestres. Tras iniciar el año con un suave proceso de desaceleración, el confinamiento domiciliario y la suspensión de toda actividad no esencial asociado a la Covid-19 supuso una paralización económica sin precedentes. La parálisis económica afectó tanto a la economía real como a la financiera a través de canales de transmisión comunes y, partiendo del comercio, el turismo y la dependencia de las cadenas de suministro internacionales, se fue ramificando hacia todos los sectores de actividad, actuando como un choque tanto de oferta como de demanda. Frente a esto, a lo largo del segundo semestre del año la economía española asistió a la progresiva recuperación de la actividad asociada a los distintos periodos de desescalada. El incremento de los contagios en la parte final del año no logró contrarrestar la mejora de la confianza y la buena evolución de los mercados financieros relacionada con el inicio del proceso de vacunación. En cualquier caso, las diferencias regionales y sectoriales son importantes en tanto que el sector turístico y todo el relacionado con el consumo social fueron los más afectados; aquellas regiones cuya economía descansa en mayor medida en este tipo de sectores experimentaron de manera más intensa los efectos del confinamiento.

Desde el punto de vista de los riesgos, algunos de los principales asociados al entorno internacional han desaparecido de cara a 2021: tanto el cambio de gobierno en EE.UU. como la negociación del Brexit reducen los sesgos negativos. En cualquier caso, todavía existen incertidumbres y el sesgo a corto plazo es a la baja, pero a medida que transcurre el año actual y el proceso de vacunación vaya avanzando, los riesgos al alza irán tomando el testigo. Entre los riesgos a la baja a corto plazo, el control de la enfermedad es el principal, y existe la posibilidad de recuperaciones de primera y de segunda velocidad según la evolución de la vacunación por regiones. Además, destacan otros riesgos como las posibles mutaciones del virus y la nueva ola de contagios, el ritmo de distribución y aplicación de las vacunas, el deterioro de los balances corporativos del sector público y privado, la rivalidad entre China y EE. UU. y las protestas globales.

Las perspectivas para 2021 apuntan a que éste será el año de la recuperación económica, aunque ésta es consistente con la existencia de baches asociados a los ritmos de vacunación. Así, la recuperación está siendo más lenta de lo previamente esperado en el inicio de este año. En todo caso, en 2021 la economía podría mostrar un punto de inflexión y acelerar el ritmo de crecimiento, sobre todo en la segunda mitad del año gracias al avance

en el proceso de vacunación, la implementación de nuevas medidas de impulso fiscal y monetario y la elevada capacidad de producción no utilizada.

Por su parte, el sector de la construcción inicialmente experimentó la mayor caída de la actividad y del empleo de todos los sectores en 2020: 2 puntos porcentuales más en relación con su peso en la economía. Sin embargo, la recuperación empezó antes gracias a su declaración como sector esencial, lo que permitió que la paralización completa de la actividad se extendiera solo una quincena. En términos agregados, la evolución del empleo en el sector de la construcción continúa siendo mejor que la del agregado, situándose el número de afiliados en niveles de 2019, frente al nivel de 2018 del conjunto de afiliación. Esto implica que la pérdida de empleo en el sector asociada a la Covid-19 podría cifrarse en los puestos de trabajo equivalentes a un año, la mitad que en el agregado sectorial.

Detrás de esta mejor evolución se encuentran condiciones estructurales positivas para el sector, lo que implica que éste no presenta grandes desequilibrios que impidan una recuperación sólida una vez controlada la pandemia. El análisis de algunos indicadores estructurales apuntan a que el esfuerzo para acceder a una vivienda se encuentra claramente por debajo de la existente en el periodo anterior a la crisis de 2007 y por debajo de la media histórica; el precio se encuentra lejos de sus niveles máximos, el tipo de interés para las hipotecas se encuentra en negativo, y permanecerá en niveles muy reducidos al calor del compromiso de los Bancos Centrales por la recuperación, y las nuevas operaciones de crédito, en acumulado anual, pesan un 36% del PIB, frente al 145% del periodo 2005-2007.

Los efectos de la crisis económica asociados a la pandemia de la Covid-19 han generado una contracción significativa de la demanda de vivienda que está impactando de manera diferencial en el segmento de segunda mano frente al de obra nueva: según los últimos datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), la caída de las transacciones de segunda mano en el segundo trimestre del año dobló a las de vivienda nueva. Parte de este distinto comportamiento vino asociado con el propio proceso de compra de la vivienda sobre plano, mucho más diferido en el tiempo, lo que implica que cierto porcentaje de las viviendas de obra nueva escrituradas durante el segundo trimestre forman parte de un proceso de venta iniciado hace casi dos años.

Por el lado de la oferta, la afectación ha sido algo menor que en la demanda. Los visados han experimentado una caída cercana al 20% en 2020. Esta caída ha sido claramente distinta según semestres, en línea con lo ocurrido con el conjunto de la economía: mientras que el descenso del primer semestre del año fue del -33%, la contracción en el segundo fue de la mitad. En cualquier caso, la afectación de la oferta también es clara, lo que puede incrementar las necesidades de obra nueva en los próximos años: en el acumulado hasta el mes de octubre se han visado 92,5 mil licencias de obra, frente a las 117,8 mil del mismo periodo del año anterior. Además, mientras que en 2019 se iniciaron el 70% de los permisos de obra nueva otorgados, en 2020 esta cifra ha caído en 7 puntos hasta el 63%. En conjunto, se estima que los efectos del confinamiento pueden haber supuesto una menor oferta de vivienda del 20%, lo que supone un verdadero reto para el sector en los próximos años.

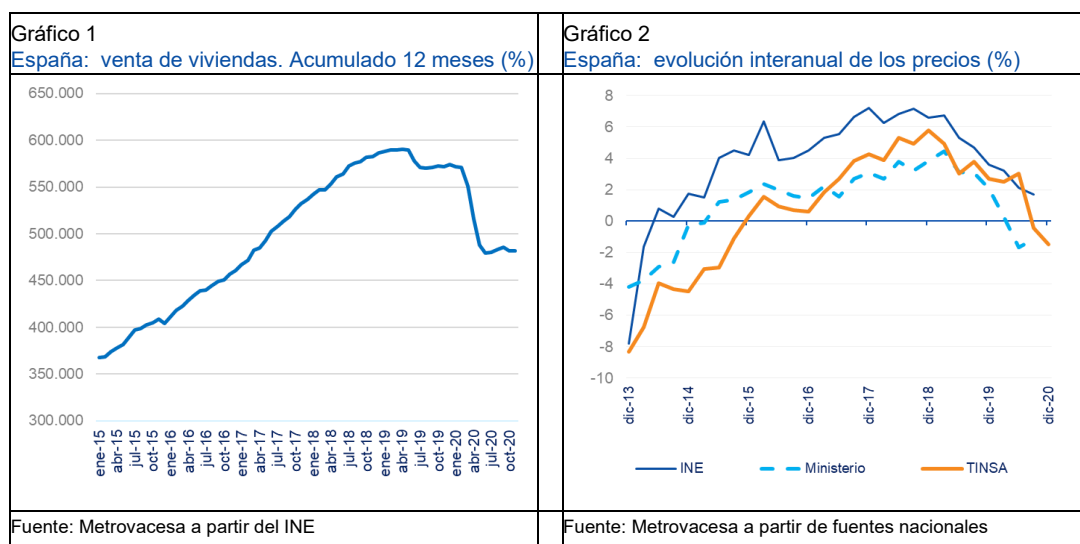
La debilidad de las ventas afectó inevitablemente a la evolución de los precios, aunque, en cualquier caso, aguantaron mejor que la demanda: los datos de TINSA muestran un crecimiento en el conjunto del año del 0,9% que fue mayor en el primer semestre (2,8%) y que se volvió negativo en el segundo (-0,9%) en relación con el mismo periodo del año anterior. La inercia de crecimiento con la que venían los datos, el retardo con el que la actividad real afecta a los precios y la rigidez de la oferta, que hace que la caída de la demanda no se traslade totalmente a precios, explican esta menor afectación. Las perspectivas son de caída moderada en el total, basada en la contracción de la segunda mano, y con estabilidad en obra nueva.

Por último, 2020 ha sido un año especialmente complicado en lo referente al negocio terciario, y peor en lo referente al sector *retail* y de oficinas que al de naves. Los confinamientos domiciliarios y las restricciones a las actividades de consumo social generaron una importante contracción de la demanda, el cierre parcial o total de algunos negocios, y la consecuente caída de precios. Así, en términos de número de inmuebles comercializados, la caída ha sido mayor en oficinas (-31,6%), como consecuencia de la implantación de modelos de teletrabajo, que en locales (-27%) y naves industriales (-22%). Esta caída ha venido acompañada por descensos en las superficies medias transadas en oficinas (-25,3%), dadas las menores necesidades espaciales de las nuevas modalidades de trabajo remoto, pero no en locales comerciales (+10,9%) ni en naves (+11,2%), que han aprovechado la mayor oferta existente ante la desaparición de algunos negocios. Como consecuencia de la caída de la demanda, los precios se han visto afectados de manera correspondiente en todos los segmentos del negocio

terciario, con la mayor caída experimentada en el sector de oficinas (-25,8%), y algo menor en naves (-23%) y en locales (-15,8%). En cualquier caso, los datos reflejan que la contracción de la demanda ha sido mayor que la caída en precios, dada la rigidez de nueva oferta existente.

De cara a 2021, éste se presenta como el año del inicio de la recuperación, con incrementos en la inversión inmobiliaria de entre el 20%, según CBRE, y el 50% según Colliers. Buena parte de este incremento se explicará por el desarrollo de proyectos residenciales en alquiler, donde el mercado nacional cuenta con gran interés en Europa por la escasez de oferta. En este sentido, la rentabilidad de la vivienda en alquiler que algunos portales inmobiliarios han estimado para 2020 se sitúa en el 6,5% para el total nacional, oscilando según regiones entre el 6,9% y el 4%, y llegando hasta el 7,5% en algunos municipios, y las perspectivas son de relativa estabilidad. Por otro lado, debido a la evolución demográfica, el sector salud ganará en interés en 2021, mientras que las principales oportunidades para inversores que busquen rentabilidad a corto plazo también pasarán por inversiones logísticas en mercados con escasez de oferta, oficinas flexibles y las residencias de estudiantes, con previsible recuperación durante el segundo semestre de 2021. En lo que respecta a oficinas, Madrid y Barcelona, se mantendrán con elevado interés para los inversores internacionales en 2021 según Savills, donde este tipo de inversión supuso el 80% del total transaccionado y el 72 % de la inversión total el año anterior. Así, pese al descenso de actividad en el mercado de inversión, en Madrid no existen evidencias para alterar la estabilidad en *yields*, tanto en el distrito de negocios (3,25%), como fuera de la M-30 (4,75%), mientras que, en Barcelona la rentabilidad *prime* se mantiene estable entre el 3,75% y el 4,40%. Las perspectivas para 2021 apuntan a que el endurecimiento de las condiciones crediticias podría repercutir en un ajuste de precios a la baja, lo que provocaría un ligero repunte en rentabilidades.

En conjunto, las perspectivas para el sector son moderadamente optimistas, y se asientan en la buena evolución de sus determinantes fundamentales, que continúan siendo positivos, descartando la existencia de problemas estructurales de medio y largo plazo. En cualquier caso, la dinamización del sector y la vuelta a sendas de mayor crecimiento dependerá crucialmente de tres factores: en primer lugar, de la evolución del proceso de vacunación, lo que generará la reactivación de la economía; en segundo lugar, de en qué medida los trabajadores que se encuentran en situación de ERTE¹ sean capaces de mantener su puesto de trabajo y, por último, de la recuperación de la confianza y la reactivación de la demanda extranjera.



¹ Expediente Temporal de Regulación de Empleo, prolongados hasta final de mayo hasta el momento de publicación de este informe.

2. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa

Misión

- ✓ Crear hogares para mejorar la vida de nuestros clientes.
- ✓ Proporcionar a la sociedad una serie de soluciones integrales en la promoción que faciliten la formación de hogares y mejoren la vida de sus clientes mediante la prestación de servicios con estándares óptimos de calidad, coste y tiempo, actuando siempre como empresa socialmente responsable.
- ✓ Buscar el crecimiento del valor añadido para satisfacer a todos los grupos de interés realizando inversiones que contribuyan al desarrollo sostenible a largo plazo.
- ✓ Combinar la utilización de las tendencias del sector de la promoción y construcción de bienes inmobiliarios con el know-how que le proporciona su dilatada experiencia.

Visión

Convertirnos en el campeón nacional del mercado residencial, siendo el promotor elegido por clientes, empleados, comunidades y accionistas. Para ello, debemos mejorar continuamente los resultados financieros y operativos, respetando al mismo tiempo los más altos estándares de conducta empresarial

Valores



3. 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

4. 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.

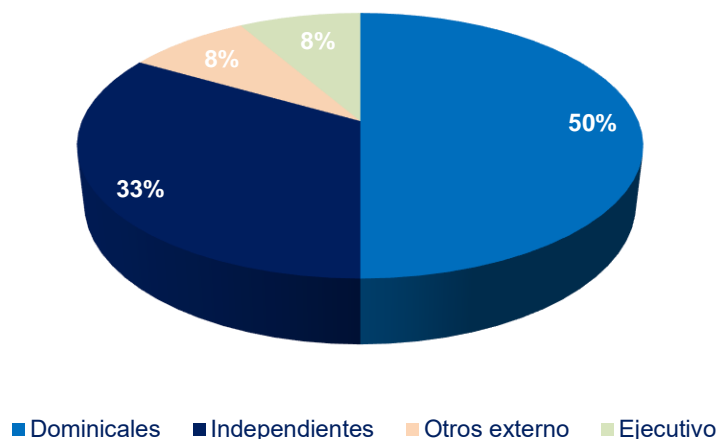
La compañía desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante (Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello cuenta con un total de 195 empleados a cierre del ejercicio, siendo el 43% de los empleados mujeres.

La Junta General de accionistas es el máximo órgano de decisión y control de la Sociedad 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 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 12 miembros (3 mujeres y 9 hombres), de los cuales 4 son independientes, 6 son dominicales, 1 es otro externo 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.

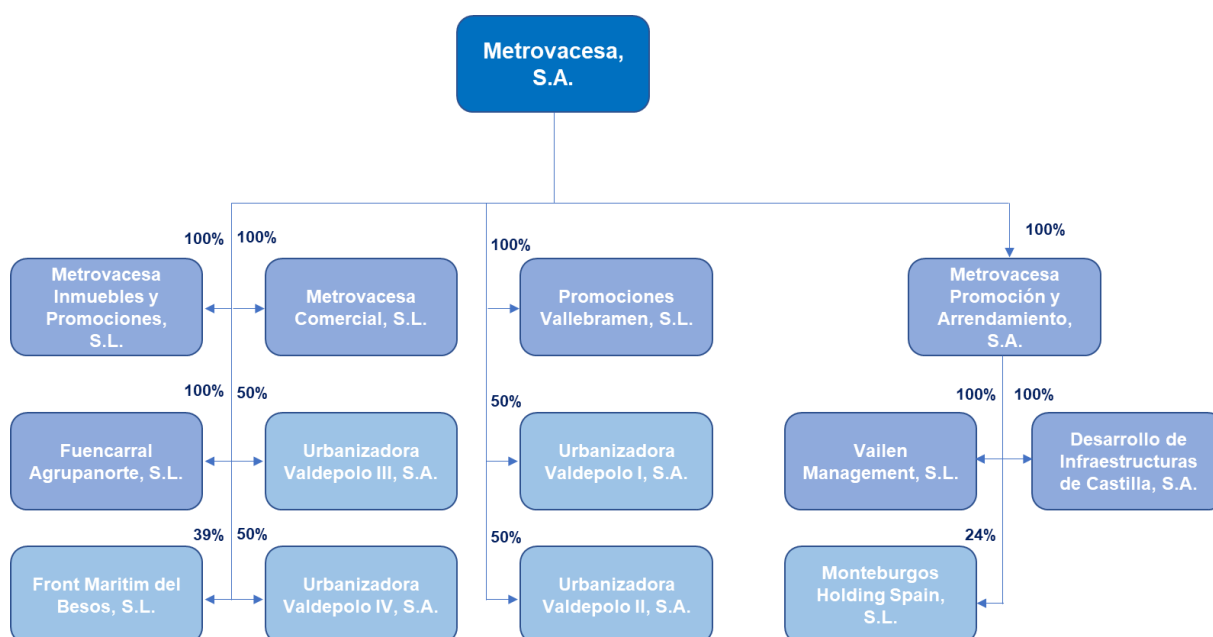
Comisión de Retribuciones y Nombramientos, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos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

Asimismo, existe dentro del Grupo: un **Comité de Dirección**, formado por directivos de la compañía, 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.

Durante 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.

5. Estructura Societaria del Grupo

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



6. Cotización y liquidez de la acción

2020 será recordado como el año de la pandemia global causada por el coronavirus denominado Covid-19. Sus impredecibles y devastadoras consecuencias sanitarias y económicas han sido de una intensidad sin precedentes y han afectado a todos los ámbitos y rincones del planeta. Sus implicaciones y cicatrices permanecerán durante un largo periodo de tiempo, aunque muchos de sus efectos más perniciosos logren superarse.

La lucha contra el virus en todos los países ha confinado o paralizado, total o parcialmente durante muchas semanas, actividades que representan cerca del 70% de la economía mundial, lo que ha conducido al PIB global a una contracción histórica y global que el FMI cifra en una caída del 4,4% en 2020, la mayor desde que existen registros. Familias y empresas en todo el mundo han sufrido ajustes severos en sus rentas, facturación o beneficios, con el consiguiente impacto en el consumo y la inversión y por tanto en la producción mundial de bienes y servicios. En Europa, y en particular en España, la pandemia ha impactado con significativa virulencia. La economía de la eurozona retrocederá un 8,3% en 2020 y todavía más la española, con una caída del 12,8%, según las previsiones de octubre del FMI.

Los índices bursátiles mundiales acumulan en 2020 hasta finales de noviembre ascensos entre el 8% y el 10%, una evolución marcada por la volatilidad con una generalizada y aguda caída del mes de marzo y la posterior recuperación apoyada sobre todo en el buen comportamiento de las acciones estadounidenses, japonesas y de los mercados emergentes de Asia con China a la cabeza. La explicación del balance moderadamente positivo de los indicadores agregados de las bolsas mundiales descansa en factores como las políticas monetarias expansivas sin precedentes de los bancos centrales, el éxito de China en la lucha contra el virus, o el creciente peso de sectores y empresas, sobre todo estadounidenses pero no solo, que han salido reforzadas durante la pandemia, como el sector sanitario o el de las nuevas tecnologías de la información aplicadas a múltiples ámbitos de la economía. En un extraordinario mes de noviembre para las Bolsas mundiales, se confirmaban resultados muy esperanzadores de las fases finales de las vacunas contra el Covid-19 que están siendo desarrolladas.

Las cotizaciones de los grandes valores cotizados en la Bolsa española han sufrido en general pérdidas importantes con el IBEX 35® bajando un 14,7% hasta finales de noviembre y el IBEX con Dividendos mitigando el descenso hasta el 13%. El mayor peso del sector financiero bancario y de sectores relacionados con el turismo penaliza la comparación frente a otros índices internacionales de referencia. El IBEX sectorial de Bancos pierde un 29,5% hasta finales de noviembre, el de energía baja solo un 3,3% mientras el índice del subsector de Ocio, Turismo y Hostelería se deja un 31,3%.

La capitalización o valor de mercado conjunto de las compañías cotizadas en la Bolsa española se situaba al cierre de noviembre en 924.075 millones de euros, un 16,4% menos que al cierre de 2019, como reflejo del impacto de la crisis en el valor de las principales empresas cotizadas, en particular de las entidades bancarias. No obstante, desde los niveles mínimos hasta finales de noviembre, la capitalización total del mercado ha recuperado más de 194.000 millones de euros.

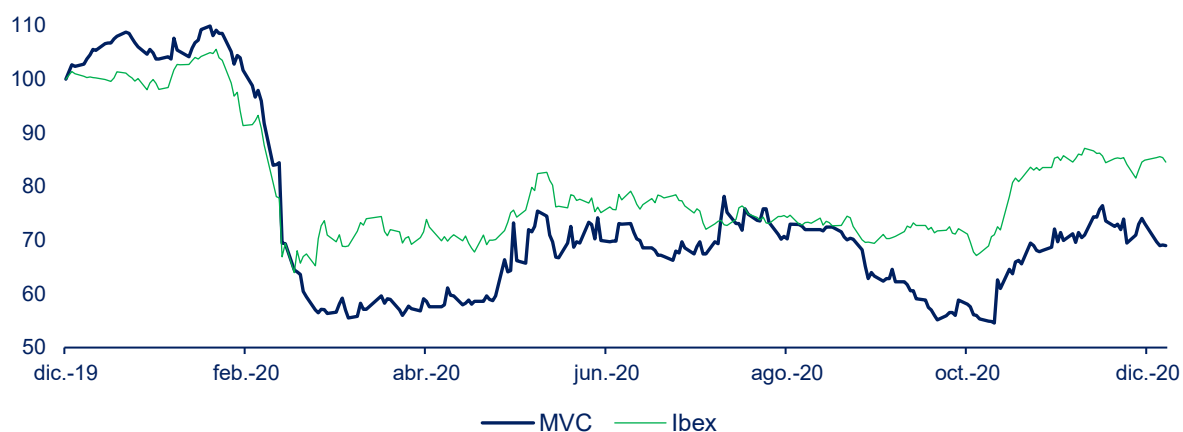
El sector de la promoción inmobiliaria ha sido uno de los sectores más resilientes durante el ejercicio por las incertidumbres relativas al incremento del desempleo, la gran dependencia de la financiación ajena, ausencia de viajes de inversores extranjeros, evolución de la economía global, etc.

El precio de la acción de Metrovacesa comenzó el ejercicio cotizando a 8,99 €/acción, alcanzando su máximo anual de 9,62 €/acción el 17 de febrero de 2020 y el mínimo anual de 4,775 €/acción el 04 de noviembre de 2020, para finalizar el ejercicio cotizando a 6,04 €/acción, lo que ha significado un descenso interanual de 32,81%.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 29,79% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2020 se han negociado más de 11.390.000 acciones de la compañía (20.706.000 acciones en 2019), lo que equivale al 7,51 del total de acciones (13,65% del total de las acciones en 2019).

	2020
Cotización cierre del periodo	6,04
Cotización media del periodo	6,42
Volumen medio diario (acciones)	44.319
Volumen máximo diario (acciones)	367.612
Volumen mínimo diario (acciones)	499
Capitalización bursátil cierre (Mm€)	916
Remuneración al accionista (euros)	-

Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



7. Hechos Relevantes

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Descripción de la información	Nº Registro
08/02/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados FY20	7037
03/11/2020	OIR	Sobre instrumentos financieros	El equity swap que tiene en vigor ha superado el umbral del 1,0% del capital social de la compañía.	5451
30/10/2020	OIR	Declaración Intermedia de Gestión	Declaración intermedia de gestión del 3T de 2020	5401
30/10/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Declaración intermedia de gestión del 3T 2020	5400

19/10/2020	OIR	Sobre instrumentos financieros	Incorporación de programa de pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 100 MM€ y con plazos hasta 24 meses.	5076
15/10/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 3T20	5049
21/09/2020	OIR	Otra información relevante	Plan de compra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento	4545
28/07/2020	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Información financiera del primer semestre de 2020	3647
28/07/2020	IP	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 2T20	360
15/07/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 2T20	3415
25/05/2020	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de las votaciones de la Junta General de Accionistas	2413
19/05/2020	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Celebración de Junta General de Accionistas de forma exclusivamente telemática.	2311
13/05/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 1T20	2183
13/05/2020	OIR	Declaración Intermedia de Gestión	Declaración intermedia de gestión del 1T 2020	2181
06/05/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 1T20	2077
23/04/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Actualización de la situación del negocio por el COVID-19	1710
23/04/2020	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria Junta General de Accionistas	1709
04/03/2020	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Venta de parcela	761
28/02/2020	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Información financiera del segundo semestre de 2019	520

28/02/2020	OIR	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	Informe Anual sobre remuneraciones 2019	514
28/02/2020	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	Informe Anual de Gobierno Corporativo 2019	513
28/02/2020	IP	Sobre resultados	Presentación de resultados FY2019	64
12/02/2020	OIR	Otra información relevante	Presentación de resultados 2019	49
03/01/2020	HR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera. - Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante 4T de 2019, al amparo de contrato de liquidez.	285610

8. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

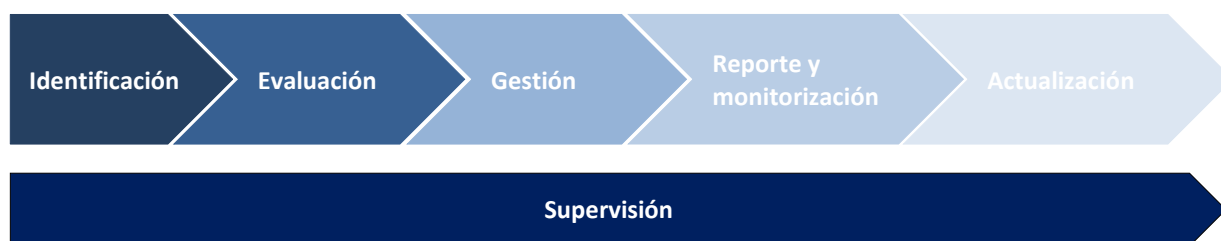
El **Modelo de Gestión de Riesgos** adoptado por Metrovacesa es **integral** y considera todos los riesgos significativos a los que la Compañía puede estar expuesta y, en especial, aquellos que puedan afectar al cumplimiento del Plan de Negocio, tanto de naturaleza estratégica, como operacionales, financieros o de cumplimiento de las normativas aplicables más relevantes.

Metrovacesa define el **riesgo** como todo aquel suceso, ya sea motivado por factores internos o externos, que dificulte o impida la consecución de sus objetivos estratégicos y operativos y clasifica los riesgos en cuatro **categorías**:

- **Estratégicos**: Asociados a los objetivos clave a largo plazo, pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio. Entre los que se incluyen:
 - o Mercado inmobiliario
 - o Cambios regulatorios
 - o Cartera de suelos y proyectos
 - o
- **Operacionales**: Relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos y del propio negocio. Entre los que se incluyen:
 - o Planificación y gestión de la producción
 - o Transformación del suelo
 - o Comercialización
- **Financieros**: Relacionados con la gestión económico-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera. Entre los que se incluyen:
 - o Disponibilidad de financiación
 - o Valoración de activos

- Fiabilidad de la información financiera, de gestión y sus previsiones.
- **De cumplimiento:** Aquellos que pueden suponer un cumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la dirección o los empleados de la Compañía. Entre los que se incluyen:
 - Incumplimiento de la normativa penal.
 - Incumplimiento de otra normativa de naturaleza civil o administrativa.

La **metodología** de Metrovacesa para la gestión de los riesgos es 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 ha llevado a cabo una actualización del Mapa de Riesgos de la Compañía en la que se ha involucrado a toda la organización, desde el Comité de Dirección a los responsables directos de la gestión de los riesgos.

Para los riesgos de mayor impacto y probabilidad, con especial atención aquellos de carácter estratégico y operacionales, Metrovacesa dispone de mecanismos de identificación de eventos de riesgo que ayudan a tener una monitorización continua y cuenta, además, con planes de gestión para su prevención o mitigación. Adicionalmente, se han definido indicadores de riesgos y controles para cada evento de riesgo identificado y se han definido las directrices a seguir para identificar y mantener los riesgos críticos dentro de los límites de tolerancia aprobados, de modo que el Consejo de Administración pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para la Sociedad en cada momento. A tal efecto, durante el ejercicio 2019 se ha continuado con la identificación y definición de los indicadores cuantitativos y cualitativos de los riesgos de mayor criticidad, facilitando las labores de monitorización, supervisión y fijación de los niveles de tolerancia y reportándose a la Comisión de Auditoría y al Comité de Dirección los respectivos planes de acción.

Asimismo, para ciertos riesgos se ha definido una tolerancia cero, principalmente aquellos relacionados con fraude, corrupción, blanqueo de capitales, seguridad física o incumplimiento de la normativa.

A lo largo de 2020, Metrovacesa ha fortalecido su SCIIF con la implantación de nuevos procedimientos de gestión y controles, así como ajustes en determinados ciclos para adecuarlos a la nueva realidad Covid-19. Asimismo, se han acometido labores de supervisión de la eficacia operativa de los controles que pertenecen a ciclos considerados clave por su relevancia en términos cuantitativos y cualitativo. De este modo la Compañía cuenta con una matriz actualizada de riesgos y controles con responsables definidos, repositorio de evidencias, así como una política del SCIIF ad hoc y procedimientos específicos relativos a la revisión de la información financiera aprobados por el Consejo de Administración

En lo que respecta a los riesgos de cumplimiento, y en concreto los relacionados con la prevención de delitos penales, en el ejercicio 2020 Metrovacesa ha seguido actualizando el modelo para adecuarlo a cambios derivados de la Reforma del código Penal de febrero 2019. Adicionalmente se ha llevado a cabo una revisión en profundidad de la Matriz de riesgos y controles, verificando la eficacia operativa éstos últimos y su debida alineación con los riesgos.

Órganos responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos

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.

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 otras direcciones y departamentos afectados, en su caso.

Las **funciones y responsabilidades** de los distintos órganos y personas involucradas en la gestión de riesgos son las siguientes:

Órgano	Funciones y responsabilidades
Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> • Determinar la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales. • Supervisar los sistemas internos de información y control (SCIIF).
Comisión de Auditoría	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos. • Mantener informado al Consejo de Administración de todas aquellas cuestiones que, como resultado de la monitorización y supervisión del sistema, puedan afectar a la gestión de la Compañía.
Dirección	<ul style="list-style-type: none"> • Definir un plan que permita identificar y evaluar los riesgos, asignar responsabilidades sobre los riesgos identificados, confirmar los resultados de las evaluaciones con el fin de determinar la criticidad de estos • 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 control y gestión de riesgos que se lleva a cabo en la Compañía
Auditoría Interna	<ul style="list-style-type: none"> • Dar soporte a la Comisión de Auditoría 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
- Homogeneizar y consolidar los informes relativos a la identificación y evaluación de riesgos, y los resultados de los correspondientes planes de gestión, elaborados por cada uno de los responsables de los riesgos
- Asegurar el correcto funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos dando soporte metodológico a los responsables de riesgos en la identificación y evaluación de los mismos
- Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos planificada e informar sobre la misma a la Comisión de Auditoría

Responsables de los Riesgos (áreas de negocio, operativas, legal y financiera)

- Evaluar en profundidad los riesgos bajo su área de responsabilidad
- Proponer y reportar indicadores para su seguimiento
- Proponer e implementar los planes de acción para su mitigación
- Informar sobre la eficacia de dichos planes

9. Política de Sostenibilidad

Metrovacesa entiende la sostenibilidad como una visión que va más allá del cumplimiento de obligaciones jurídicas, fiscales o laborales de aplicación. Por tanto, la identificación de las líneas de actuación están orientadas a crear valor económico, medioambiental y social a corto y largo plazo, de manera que la organización pueda contribuir a la mejora del bienestar de la sociedad y de sus grupos de interés

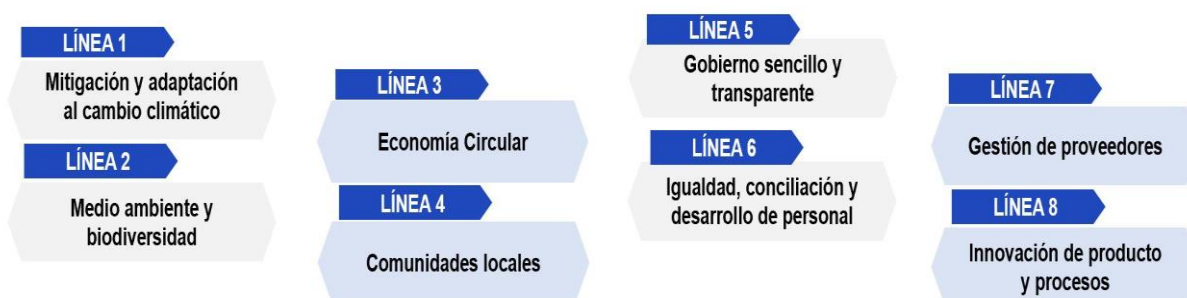
Este plan de sostenibilidad tiene un horizonte temporal de 3 años y será revisado anualmente.

El [Plan Estratégico de Sostenibilidad](#) persigue varios objetivos, entre los que se encuentran:

- ✓ Contribuir a reforzar los mecanismos de [buen gobierno](#) y [transparencia](#) y avanzar en el cumplimiento de las principales recomendaciones y requisitos aplicables en esta materia.
- ✓ Garantizar la [correcta identificación de los riesgos y oportunidades en ESG](#) y [definir medidas](#) específicas para gestionarlos.
- ✓ Impulsar la [cultura interna de ESG](#), extendiendo los compromisos corporativos y avances a todos los empleados, alineando la estrategia corporativa con los principios adoptados como empresa sostenible y respetuosa con nuestro entorno.
- ✓ [Posicionar la Compañía](#) a este respecto, anticipando futuras demandas del mundo inversor.



Respecto a las líneas estratégicas, se han identificado 14 como prioritarias para Metrovacesa:



Asimismo, dentro del plan de sostenibilidad, Metrovacesa se ha marcado los siguientes compromisos:

- ✓ **Mejora continua.** Metrovacesa se compromete a identificar, evaluar y revisar periódicamente sus procesos, evaluando su desempeño y estableciendo mecanismos de control de riesgos para lograr los objetivos estratégicos propuestos. Nos comprometemos, asimismo, a ser autocríticos, anticipándonos a las condiciones cambiantes de nuestro entorno.
- ✓ **Medioambiente.** Metrovacesa, protegerá el medio ambiente, trabajando bajo un enfoque preventivo, con el fin de reducir el impacto negativo de sus operaciones, y tratando de llevar a cabo un uso eficiente de los recursos. Por este motivo, METROVACESA se marcará la obligación de diseñar proyectos que permitan mitigar la contribución al cambio climático y que, además, permitan que la sociedad se pueda adaptar a los posibles efectos de éste, mediante tecnologías limpias y ambientalmente sostenibles.
- ✓ **Innovación.** Metrovacesa apuesta por la innovación tecnológica, mediante la colaboración directa con start ups, con las que se crearán nuevas oportunidades de negocio y nuevos canales de distribución. Así mismo, fomentará iniciativas innovadoras que permitan adaptar nuestra oferta a las nuevas necesidades de los clientes y aplicar nuevos procesos constructivos que nos permitan ser más eficientes.

- ✓ **Transparencia y Comportamiento Ético.** Todas las relaciones con terceros se regirán desde un comportamiento honesto, íntegro y transparente. Así mismo, Metrovacesa asegurará el cumplimiento de los requerimientos legales vigentes, y de aquellos otros que la organización suscriba como requisito o buena práctica, denunciando en cualquier caso posibles conductas ilegales a través del canal habilitado para esta función.

Finalmente, y respecto a los grupos de interés, el Plan de Sostenibilidad va enfocado hacia:

- ✓ **Inversores y accionistas.** Metrovacesa está comprometido a incrementar el valor de la Empresa, y que revierta en retorno a nuestros accionistas e inversores. Para ello desarrollará su actividad optimizando recursos para proporcionar este beneficio, basándose, en cualquier caso, en una política de total transparencia informativa, y la sostenibilidad económica de todos los proyectos que ponga en marcha.
- ✓ **Empleados.** Metrovacesa velará por la igualdad de oportunidades entre sus empleados, la incorporación de talento, y el desarrollo personal y profesional de los mismos. Se compromete a mantener un entorno de trabajo seguro y saludable, tanto en sus instalaciones como en aquellas en las que tiene algún tipo de influencia.
- ✓ **Clientes.** Compromiso para satisfacer las necesidades y superar las expectativas de todos sus clientes, a través de los procesos de experiencia de cliente, y durante toda la cadena de valor del negocio, desde una estrategia de medios y de comunicación honesta y leal.
- ✓ **Proveedores.** Metrovacesa transmitirá sus criterios de desarrollo sostenible a toda la cadena de suministro, requiriéndoles que adopten una política de mejora continua en relación con la integración de criterios de desarrollo sostenible y comportamiento responsable en sus líneas de negocio, incluyendo tanto aspectos medio ambientales, como aspectos relativos al cumplimiento de normativa laboral y derechos humanos.
- ✓ **Desarrollo local de las zonas en las que operamos.** Metrovacesa dispondrá en todos sus proyectos, de medidas para la colaboración con instituciones públicas y privadas locales, así como de las comunidades de las áreas implicadas. Impulsando el desarrollo económico y social de las mismas, poniendo especial atención en los colectivos más desfavorecidos.
- ✓ **Competidores,** de los que la compañía se diferencia por sus capacidades, siempre desde un total respeto basado en el cumplimiento de las leyes de competencia y antimonopolio.

2. Información sobre vinculadas

En la Nota 20 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, así como de operaciones financieras con otras sociedades del grupo.

3. Tesorería

La posición de tesorería disponible al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 asciende a 93.670 miles de euros y 35.798 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 confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

4. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado operaciones con acciones propias en el marco del programa de compra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., habiendo entregado un total de 148 acciones a accionistas de esta sociedad. Asimismo, la Sociedad ha transferido a determinados directivos 12.279 acciones como parte de la retribución diferida por la salida a bolsa (Management Incentive Plan "MIP").

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tenía 228.420 acciones propias en autocartera.

5. Distribución de dividendos

Durante el ejercicio 2020 no se ha repartido dividendos. En el ejercicio 2019 49.974 miles de euros.

A partir de 1 de enero de 2019, están autorizadas las distribuciones de dividendos entre los accionistas, siempre que se cumplan determinados *covenants* establecidos en el contrato de financiación corporativa.

6. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

7. Periodo Medio de Pago a Proveedores

En la Nota 14 de las cuentas anuales de detalla el periodo medio de pago a proveedores.

8. Hechos posteriores

- Firma de financiaciones

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 73.668 miles de euros, de los que 42.148 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha emitido pagarés MARF por importe de 21.600 miles de euros y ha procedido al repago de 10.100 miles de euros.

- Formulación en formato FEUE

Las cuentas anuales que hemos formulado, no han sido elaboradas ni presentadas en formato electrónico único europeo (FEUE) de acuerdo con el contenido del Reglamento Delegado (UE) 2019/815 por el que se completa la Directiva 2004/109/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a la especificación de un formato electrónico único de presentación de información, al haber adoptado la opción de aplazamiento del uso de este formato recogida en el Comunicado hecho público por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) el 12 de febrero de 2021, el cual toma como base el

acuerdo de modificación de la mencionada Directiva por parte del Parlamento Europeo y del Consejo, alcanzado en diciembre de 2020, para permitir a las entidades cotizadas el aplazamiento de la obligación de elaborar y publicar sus informes financieros anuales de acuerdo con el FEUE por un periodo de un año.

9. Accionistas significativos

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, a fecha de formulación, son los siguientes:

	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	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.		8.333.897	8.333.897	5,49%
Quasar Investment, S.a.r.l	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Helikon Investments	4.966.158	-	4.966.158	3,27%
Julius Baer Group, Ltd	-	4.447.617	4.447.617	2,93%
Autocartera	228.420	-	228.420	0,15%
Directivos y Consejeros	156.756	-	156.756	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	21.060.271	-	21.060.271	13,90%
Total	89.393.694	62.282.647	151.676.341	100,00%

10. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2020, forma parte del Informe de Gestión y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com)

11. Medidas alternativas de rendimiento

La Sociedad 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 las cuentas anuales, pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto (Gross Margin)

Definición: Ventas de existencias y otros – Variación de existencias – Aprovisionamientos (sin considerar las pérdidas por deterioro de existencias).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Venta de existencias (Nota 16)	141.055	74.189
(+) Variación de existencias y costes relacionados (Nota 16)	(208.260)	(55.507)
(-)(Deterioro)/reversión de productos en curso y terminados (Nota 16)	15.234	(5.887)
(-) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 17)	81.323	795
(+) Resultados por enajenación y otras	17	3.924
Margen bruto (Gross Margin)	29.369	17.514

Explicación del uso: el resultado o margen bruto es considerado por los Administraciones de la Sociedad 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. Dentro del Margen bruto no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

Comparativa: La Sociedad presenta un Margen bruto de 29.369 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, comparado con un margen bruto de 17.514 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, lo que supone una variación negativa de 11.855 miles de euros debido al retraso en la entrega de algunas promociones.

Margen neto (Net Margin)

Definición: Margen bruto – Gastos comerciales y de marketing directamente imputables a proyectos o suelos los cuales se incluyen dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Margen bruto (Gross Margin)	29.369	17.514
(+) Gastos comerciales y de marketing(1)	(9.971)	(11.005)
Margen neto (Net Margin)	19.398	6.509

(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.

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

Comparativa: El grupo presenta un margen neto positivo de 19.398 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, comparado con un margen neto de 6.509 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, lo que supone una variación positiva de 10.889 miles de euros debido al retraso en la entrega de algunas promociones.

EBITDA

Definición: Margen Neto (Net Development Margin) – Deterioro de existencias + Prestaciones de servicios + Otros ingresos de explotación – 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 las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Margen neto (Net Margin)	19.398	6.509
(+) Prestación de servicios (Nota 16.a)	1.239	523
(+) Gastos de personal (Nota 16.c)	(14.427)	(14.775)
(+) Servicios exteriores menos gastos comerciales	(8.318)	(8.052)
EBITDA	(2.108)	(15.795)

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por los Administraciones de la Sociedad 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: La Sociedad presenta un EBITDA negativo de 2.108 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, comparado con un EBITDA negativo de 15.795 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, lo que supone una variación positiva de 13.687 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía.

Deuda financiera neta

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
(-) Deuda bancaria *	(424.101)	(142.193)
(+) Tesorería disponible (Nota 6)	93.670	35.798
(+) Otros activos/pasivos financieros	3.772	3.772
Deuda financiera neta	(326.659)	(102.623)

* Incluye saldo vivo de pagarés MARF por importe de 16.100 miles a 31 de diciembre de 2020 (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) por considerarse deuda asimilable a deuda bancaria

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: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2020 un total de deuda financiera neta de -326.659 miles de euros comparados con un total de -102.623 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, debido principalmente al aumento de endeudamiento de la Sociedad por el comienzo de las obras de los proyectos.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
(-) Deuda financiera neta (a)	326.659	102.623
Total de Activo (b)	2.851.512	2.688.921
Apalancamiento (a) / (b)	11,46%	3,82%

Explicación del uso: el Apalancamiento 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: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2020 un apalancamiento del 11,46% comparado con un ratio del 3,82% a 31 de diciembre de 2019, debido principalmente al aumento de endeudamiento de la Sociedad por el comienzo de las obras de los proyectos.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 31 de diciembre de 2020 y 2019 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
EBITDA	(2.108)	(15.795)
Patrimonio neto*	2.214.129	2.325.867
Deuda financiera neta media del ejercicio **	(214.641)	(59.440)
ROCE	(0,11%)	(0,66%)

(*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.141.077 miles de euros, 2.287.180 miles de euros a 31 de

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 31 de diciembre de 2020 asciende a 326.659 miles de euros y 106.622 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, 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 Administraciones de la Sociedad 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 31 de diciembre de 2020 un ROCE negativo de 0,11% comparado con un ratio negativo de 0,66% a 31 de diciembre de 2019, principalmente debido a la situación de ramp up en la que se encuentra el negocio.

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 las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
(-) Deuda financiera neta	326.659	102.623
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias	151.553	156.312
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 10)	2.002.272	2.012.913
LTV	15,17%	4,73%

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: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2020 un Loan to Value del 15,17% comparado con un ratio negativo del 4,73% a 31 de diciembre de 2019, principalmente debido a la nuevas financiaciones firmadas para hacer frente a los costes de los proyectos.

Loan to Cost (LTC)

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

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.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
(-) Deuda financiera neta	326.659	102.623
(+) Existencias (Nota 9)	1.738.347	1.655.101
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(2.006)	(6.320)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	135.708	138.796
LTC	17,45%	5,74%

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2020 un LTC del 17,45% comparado con un ratio del 5,74% a 31 de diciembre de 2019, principalmente debido a la nuevas financiaciones firmadas para hacer frente a los costes de los proyectos.

21. Otra información

La Sociedad, al iniciar su cotización durante el ejercicio 2018, emitirá varios de los informes propios de sociedades cotizadas relacionados con la normativa de buen gobierno de sociedades cotizadas.

METROVACESA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CON Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Las cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2020 de Metrovacesa, S.A., integradas por el balance al 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, correspondientes al ejercicio 2020 en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 22 de febrero de 2021. Las cuentas anuales individuales corresponden al ejercicio 2020, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

Madrid, 22 de febrero de 2021

V.B. D. Ignacio Moreno Martínez

D. Lucas Osorio Iturmendi

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

D. Mariano Olmeda Sarrión

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo D. Ignacio Moreno Martínez

Vocal

Fdo D. Mariano Olmeda Sarrión

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea

Vocal

Fdo D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras

Vocal

Fdo D. Jose Ferris Monera

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

Fdo Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. D. Juan Béjar Ochoa

Vocal

Fdo D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal

mvc.

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL
INFORME FINANCIERO ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO SOCIAL 2020**

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. (la "**Sociedad**") declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento:

- I. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020, tanto individuales como consolidadas, formuladas por el Consejo de Administración en su sesión de 22 de febrero de 2021 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto.

- II. Los informes de gestión, individuales y consolidados, incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, a 22 de febrero de 2021.

D. Ignacio Moreno Martínez

D. Javier García Carranza Benjumea

D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

D. Mariano Olmeda Sarrión

D. José Ferris Monera

D.^a Ana Bolado Valle

D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

D. Carlos Manzano Cuesta

Dña. Beatriz Puente Ferreras

Dña. Emma Fernández Alonso

D. Vicente Moreno García-Mansilla

D. Juan Béjar Ochoa