

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

Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018

## METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### BALANCE CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

<b>ACTIVOS</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		929	571
Inversiones inmobiliarias	<b>6</b>	340.092	370.577
Inversiones en empresas asociadas	<b>7</b>	58.990	-
Cuentas a cobrar	<b>8 y 10</b>	79.971	78.153
Activos por impuestos diferidos	<b>16</b>	96.948	98.594
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>576.930</b>	<b>547.895</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	<b>9</b>	1.840.671	1.906.030
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	<b>8 y 10</b>	17.449	30.473
Administraciones públicas deudoras	<b>16</b>	2.419	10.835
Otros activos financieros	<b>8 y 10</b>	9.404	1.472
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>11</b>	146.951	50.332
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.016.894</b>	<b>1.999.142</b>
<b>Total activos</b>		<b>2.593.824</b>	<b>2.547.037</b>

Las notas 1 a 23 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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	12		
<b>Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>			
Capital social		1.092.070	1.092.017
Prima de emisión		1.378.298	1.378.214
Otras reservas		(546)	-
Ganancias acumuladas		(79.523)	(69.807)
Reservas en sociedades por puesta en equivalencia		(2.675)	(3.275)
Acciones en patrimonio propias		(3.732)	-
Otras aportaciones de socios		9.109	-
Otros instrumentos de patrimonio neto		575	-
Ajustes por cambios de valor		(569)	-
Socios externos		83	227
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>2.393.090</b>	<b>2.397.376</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones	13	10.122	16.594
Deuda financiera	8 y 14	68.119	52
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	6.659	6.312
Pasivos por impuestos diferidos	16	8.503	5.442
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>93.403</b>	<b>28.400</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Provisiones	13	13.815	13.545
Deuda financiera	8 y 14	13.038	47.509
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	54.003	45.762
Administraciones públicas acreedoras	16	26.475	5.687
Ingresos ordinarios diferidos	15	-	8.758
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>107.331</b>	<b>121.261</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>200.734</b>	<b>149.661</b>
<b>Total patrimonio y pasivo</b>		<b>2.593.824</b>	<b>2.547.037</b>

Las notas 1 a 23 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 2018 Y 2017

(Expresadas en miles de euros)

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b><u>31/12/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>
Ventas	17	190.416	28.189
Coste de las ventas	17	(160.656)	(21.456)
Gastos de personal	17	(12.842)	(6.447)
Amortizaciones		(223)	(62)
Servicios exteriores		(16.395)	(8.937)
Variación de las provisiones de tráfico	17	(1.623)	(65.947)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	9.672	1.389
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias		(76)	-
Otras ganancias o pérdidas		(1.222)	196
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b><u>7.051</u></b>	<b><u>(73.075)</u></b>
Ingresos financieros		1.492	77
Gastos financieros		(9.444)	(5.526)
Gastos financieros capitalizados		1.327	248
Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros		-	
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		10	175
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>(6.615)</u></b>	<b><u>(5.026)</u></b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b><u>436</u></b>	<b><u>(78.101)</u></b>
Impuesto sobre las ganancias	16	(9.540)	39.193
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b><u>(9.104)</u></b>	<b><u>(38.908)</u></b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<b><u>(9.104)</u></b>	<b><u>(38.909)</u></b>
Resultado atribuido a socios externos		-	1
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)			
- Básica	4	(0,0272)	(0,4409)
- Diluida	4	(0,0272)	(0,4409)

Las notas 1 a 23 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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(9.104)</b>	<b>(38.908)</b>
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		
Coberturas de flujos de efectivo	(759)	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	190	-
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>(569)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Global Total del Ejercicio</b>	<b>(9.673)</b>	<b>(38.908)</b>

Las notas 1 a 23 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 2018 Y 2017** (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
<b>Saldo a 1 de enero de 2018</b>	1.092.017	1.378.214	-	(69.807)	(3.275)	-	-	-	-	227	2.397.376
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	(9.104)	-	-	-	-	(569)	-	(9.673)
Resultado neto del periodo	-	-	-	(9.104)	-	-	-	-	-	-	(9.104)
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(569)	-	(569)
<b>Transacciones con los propietarios en su calidad de tales</b>	53	84	(546)	-	-	(3.732)	9.109	575	-	(137)	5.406
Aumento de capital	53	84	-	-	-	-	-	-	-	(137)	-
Adquisición de acciones propias	-	-	(546)	-	-	(3.732)	-	-	-	-	(4.278)
Plan de participación de empleados	-	-	-	-	-	-	-	575	-	-	575
Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	-	9.109	-	-	-	9.109
<b>Otros movimientos</b>	-	-	-	(612)	600	-	-	-	-	(7)	(19)
Movimientos puesta en equivalencia	-	-	-	(600)	600	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	(12)	-	-	-	-	-	(7)	(19)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	1.092.070	1.378.298	(546)	(79.523)	(2.675)	(3.732)	9.109	575	(569)	83	2.393.090
	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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017** (Expresadas en miles de euros)

<b>Saldo a 1 de enero de 2017</b>	<b>492.045</b>	<b>541.077</b>	-	<b>(30.775)</b>	<b>(3.172)</b>	-	-	-	-		<b>999.175</b>
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	<b>(38.908)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(38.908)</b>
Resultado neto del periodo	-	-	-	<b>(38.908)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(38.908)</b>
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Transacciones con los propietarios en su calidad de tales</b>	<b>599.972</b>	<b>837.137</b>	-	<b>(227)</b>	-	-	-	-	-	<b>227</b>	<b>1.437.109</b>
Ampliación de capital	599.972	814.165	-	-	-	-	-	-	-	-	1.414.137
Resultado aportación no dineraria aportación activos MPyA	-	22.972	-	(227)	-	-	-	-	-	227	22.972
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan de participación de empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otros movimientos</b>	-	-	-	<b>103</b>	<b>(103)</b>	-	-	-	-	-	-
Movimientos puesta en equivalencia	-	-	-	103	(103)	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>1.092.017</b>	<b>1.378.214</b>	-	<b>(69.807)</b>	<b>(3.275)</b>	-	-	-	-	<b>227</b>	<b>2.397.376</b>

Las notas 1 a 23 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 2018 Y 2017**  
(Expresadas en miles de euros)

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del periodo antes de impuestos		436	(78.101)
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortización del Inmovilizado		223	62
Variación de provisiones	17	1.623	65.772
Deterioro de instrumentos financieros		-	-
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(9.672)	(1.389)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		76	-
Ingresos financieros		(1.492)	-
Gastos capitalizados		(1.327)	-
Gastos financieros		9.443	-
Otras ganancias o pérdidas		1.222	-
Otros ajustes al resultado		8	-
<b>Resultado ajustado</b>		<b>540</b>	<b>(13.656)</b>
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias	9	41.728	(22.060)
- Cuentas a cobrar		2.881	1.371
- Otros activos financieros corrientes		(7.932)	(8.395)
- Cuentas a pagar		11.549	24.172
- Otros pasivos corrientes		-	-
- Otros pasivos no corrientes		347	(8.075)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(9.443)	-
- Cobros de intereses		402	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(5.567)	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>34.505</b>	<b>(26.643)</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en:</b>			
Inmovilizado Intangible		(399)	(289)
Inmovilizado Material		(182)	(342)
Inversiones inmobiliarias		(1.981)	(584)
Otros Activos Financieros		-	(1.481)
<b>Desinversiones en:</b>			
Inversiones inmobiliarias		14.000	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>11.438</b>	<b>(2.696)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(546)	-
Emisión de instrumentos de patrimonio		137	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>			
<u>Emisión</u>			
Emisión Deudas con entidades de crédito		97.580	196.982
Otras deudas (aportación de socios a fondos propios)		10.141	-
<u>Devolución y amortización de:</u>			
Devolución Deudas con entidades de crédito sindicado		(56.635)	(149.776)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>50.677</b>	<b>47.206</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	11	<b>96.619</b>	<b>17.867</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		50.332	32.464
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		146.951	50.332

Las notas 1 a 23 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 2018**

**(Expresada en 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 restructuración de capital, la antigua Metrovacesa aportó activos por valor 1.149.635 miles de euros y pasivos por importe de 109.780 miles de euros a la nueva sociedad (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 ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de noviembre de 2017.

La Sociedad Metrovacesa, S.A. (anteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.) es 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:

<b>ACTIVOS</b>	<b><u>18/02/2016</u></b>
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
<b>Total activos</b>	<b>1.149.635</b>
<b>PASIVOS</b>	
Cuentas a pagar con empresas de grupo y asociadas	43.699
Otros pasivos	66.081
<b>Total pasivos</b>	<b>109.780</b>
<b>Activos Netos</b>	<b>1.039.855</b>

c) Operaciones relevantes del ejercicio 2017

c.1) Ampliación de capital no dineraria.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de activos inmobiliarios por parte de los accionistas mayoritarios. Con fecha 6, 10 y 11 de julio de 2017, los accionistas mayoritarios (Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Grupo Banco Popular y Grupo Banco Santander) en escritura pública, suscribieron y desembolsaron un total de 2.928.896.379 acciones a través de una aportación de fincas por valor de mercado de 1.107.783 miles de euros.

Con fecha 15 de septiembre de 2017, tal y como se previó en las escrituras de ampliación no dinerarias descritas anteriormente, se formalizó escritura de subsanación de la escritura de ejecución de aumento de capital mediante aportación no dineraria, actualizándose la situación de ciertos activos afectos a cláusulas suspensivas y que modificaba, por tanto, el importe de la operación. La emisión definitiva de la ampliación de capital no dineraria fue de 2.901.243.704 acciones a través de una aportación de fincas (suelos y construcciones en explotación) por valor de 1.097.324 miles de euros.

Por naturaleza de activos se aportaron terrenos y solares por importe de 941.222 miles de euros, edificios en construcción por importe de 115.061 miles de euros y activos en explotación por importe de 41.041 miles de euros. Al ser una aportación de activos y no calificar como negocio se aportaron al valor razonable de los mismos. No se ha aplicado NIIF 3 al ser suelos individuales sin gestión propia que no pueden generar valor sin ser gestionados por la receptora, no cumpliéndose por lo tanto la definición de negocio establecida en la Guía de Aplicación de la NIIF 3, párrafo B7.

El detalle de las aportaciones por grupo de sociedades fue el siguiente:

<b>Aportante</b>	<b>Acciones asignadas (miles)</b>	<b>Valor nominal (miles €)</b>	<b>Prima de emisión (miles €)</b>	<b>Aportación Total (miles €)</b>
Grupo Banco Santander	1.491.050	238.568	325.385	563.953
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	1.140.619	182.499	248.912	431.411
Grupo Banco Popular Español	269.575	43.132	58.828	101.960
<b>Total</b>	<b>2.901.244</b>	<b>464.199</b>	<b>633.125</b>	<b>1.097.324</b>

Las acciones del Grupo Banco Santander no incluyen las acciones que éste grupo tiene en la Compañía a través de su participación en el Grupo Banco Popular Español.

#### c.2) Ampliación de capital dineraria.

Adicionalmente, en la misma Junta General de Accionistas, se aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 834 miles de euros, en la que los accionistas mayoritarios renunciaron a todos sus derechos de suscripción preferente, con el objeto que los accionistas minoritarios pudieran mantener su porcentaje de participación en la Sociedad Dominante. Con fecha 27 de octubre de 2017, mediante escritura pública, se protocolizaron los acuerdos sociales sobre aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, por el que se suscribieron y desembolsaron totalmente 224.059 acciones, por un importe total de 84 miles de euros (36 miles de euros de capital y 48 miles de euros de prima de emisión).

#### c.3) Ampliación de capital no dineraria

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo tomó la decisión en Consejo de Administración de proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la cual aprobó, una ampliación de capital y prima de emisión con cargo a la aportación no dineraria suscrita por los accionistas de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (en adelante MPYA), por efecto de la cual la Sociedad Dominante adquirirá al menos, el 99.926% del capital social de MPYA. Dicha ampliación de capital no dineraria, que fue aprobada por la Junta de Accionistas el mismo día, se realizó en dos aumentos de capital sucesivos que se detallan a continuación:

- I. Un primer aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas que fueron aportadas por los Accionistas Mayoritarios de la Sociedad (Grupo Santander y Grupo BBVA), titulares de un 99,926% del capital social de la compañía. En este caso la suscripción de las acciones se ejecutó tan pronto como se aprobó el acuerdo correspondiente a la Junta General Extraordinaria. El importe global de la ampliación de capital social ascendió a 316.728.724 euros (valor nominal 135.737.331 euros, prima de emisión 180.991.393 euros). El tipo de emisión se calculó en base a las valoraciones existentes de la Sociedad, realizadas en atención al Net Net Asset Value (NNAV) al 30 de junio de 2017, por lo que el valor inicial de la inversión en MPYA es superior que la que aparece en la escritura por el incremento de valor de los activos en dicho periodo, reflejándose dicha diferencia contra prima de emisión (22.972 miles de euros). El valor contable de los activos propiedad de MPYA ascendía a 323.878 miles de euros. A noviembre de 2017, el valor de los activos netos propiedad de MPYA ascendía a 339.700 miles de euros.
- II. Un segundo aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas de la sociedad MPYA destinadas exclusivamente a Accionistas Minoritarios de MPYA. Los Accionistas Minoritarios de MPYA constituyen un grupo heterogéneo y su participación en el capital social es del 0,074%. En este caso se estableció un periodo de suscripción de un mes que va a permitir tomar conocimiento de la propuesta de acuerdo por parte de los accionistas Minoritarios de MPYA.

La ampliación de capital no dineraria global (la destinada a los Accionistas Mayoritarios, así como la destinada a los Accionistas Minoritarios) se ha considerado como una adquisición de activos de acuerdo con las NIIF UE, que se registran en el balance de la entidad adquirente a su valor razonable, considerando que MPYA no cumple con la definición de negocio establecida en la Guía de Aplicación de la NIIF 3, párrafo B7, siendo los activos aportados terrenos que no formaban parte de un conjunto integrado de actividades, para los que no se había realizado una gestión activa hasta su futura integración en las actividades del Grupo.

La operación se engloba dentro de operaciones bajo control común y se ha calificado como una aportación de activos al no poder ser consideradas individualmente como negocio. De esta forma el impacto en el estado de resultados consolidados únicamente se recoge los generados desde la fecha de aportación de los activos, el cual ha ascendido a 1.572 miles de euros.

Las masas patrimoniales registradas a valor razonable que han influido en el valor de la participación han sido las siguientes:

<b>ACTIVOS</b>	<b><u>24/11/2017</u></b>
Activos Inmobiliarios	305.358
Resto de Activos	41.880
<b>Total activos</b>	<b>347.238</b>
<b>PASIVOS</b>	
Otros pasivos	(7.538)
<b>Total pasivos</b>	<b>(7.538)</b>
<b>Activos Netos</b>	<b>339.700</b>
<b>Impacto positivo por integración de MPyA (Activos y Pasivos Netos – Importe ampliación de capital)</b>	<b>22.972</b>

#### c.4) Plan de incentivos

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 Suelo y Promoción, 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 será fija y se devengará 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 ha sido asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido asciende a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y ha sido 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. La Sociedad ha registrado 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 han realizado 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, comenzando desde la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizando 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 finalizará 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.

La Sociedad Dominante ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto por importe de 1.180 miles de euros, para asumir el coste del MIP y LTIP, de los cuales 1.150 miles de euros corresponden al MIP.

#### d) Operaciones relevantes del ejercicio 2018

- Ampliación de capital no dineraria

El 8 de enero de 2018 se han emitido y puesto en circulación 331.206 acciones de Metrovacesa S.A. de 0,16 euros de valor nominal cada una y prima de emisión de 83 miles de euros en total, suscritas e íntegramente desembolsadas mediante la aportación de 1.200.191 acciones de MPYA de 0,10 euros de valor nominal cada una. Así Metrovacesa, S.A. toma control de un 0,039 % adicional de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. que estaban en manos de minoritarios.

- Contrasplit

La Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017, acordó realizar un “contrasplit” de modo que se han agrupado y cancelado las 6.825.435.539 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad 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.

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

- Aportaciones de Socios

Con fecha 29 de enero de 2018, los accionistas mayoritarios han realizado una aportación de efectivo por importe de 9.050 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. (Ver nota 1. c3), de los cuales un total de 1.091 miles de euros han sido registrados en el estado de resultados consolidado.

Asimismo, con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios han realizado una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP (Nota 12).

- Salida a bolsa

Con fecha 6 de febrero de 2018 las acciones de la Sociedad han comenzado a cotizar en la bolsa de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao con un precio de salida de 16,50 euros por acción. Los accionistas mayoritarios han puesto en el mercado 39.130.435 acciones a un valor unitario de 16,50 por acción.

#### e) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017, la sociedad “L'Esplay Valencia, S.L.”, que se registraba como inversión por puesta en equivalencia con un valor neto de 117 miles de euros, fue liquidada por acuerdo de sus respectivos socios. La participación del Grupo en la sociedad era del 37% y generó un resultado positivo en el estado de resultados consolidado de 196 miles de euros registrado en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros”.

El 19 de diciembre de 2017, la Sociedad transmitió a un tercero, las acciones que tenía en la Sociedad Parque Central Agente Urbanizador, S.L. por importe de 1 euro, sociedad registrada como inversión en instrumentos de patrimonio, sin que haya supuesto impacto en la cuenta de resultados del grupo.

El 24 de noviembre de 2017 el Consejo de Metrovacesa S.A aprobó la fusión por absorción de las Sociedades Metrovacesa S.A. (absorbente), Atlantys Espacios Comerciales, S.L.U. (absorbida) y Habitatrix, S.L. (absorbida). Transcurrido el periodo de oposición de acreedores y depositado el proyecto en el Registro Mercantil, se elevó a público el 31 de enero de 2018. En virtud de esta operación, quedan absorbidas y extinguidas las sociedades Atlantys Espacios Comerciales, S.L.U. y Habitatrix, S.L. con efectos contables a 1 de enero de 2017.

Asimismo, el 24 de noviembre de 2017, como consecuencia de la adquisición del 99,926% de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. se incorporó al perímetro de consolidación esta sociedad, junto a sus sociedades dependientes (Vailen Management S.L., Global Carihuela Patrimonio no Estratégico, S.L.U. y Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.) y asociadas (Valdicsa, S.A.).

Durante el ejercicio 2018, la sociedad Valdicsa, S.A. que se registraba como inversión por puesta en equivalencia con un valor neto de 0 miles de euros a cierre de 2017, ha sido liquidada por acuerdo de sus respectivos socios. La inscripción en el registro mercantil de dicha operación se realizó el 27 de septiembre de 2018. La participación del Grupo en la sociedad era del 33,33% y ha generado un resultado negativo en el estado de resultados consolidado de 1.222 miles de euros registrado en el epígrafe “Otras ganancias y pérdidas”.

Durante los meses de junio y julio de 2018 se han firmado varias operaciones societarias donde el Grupo adquiere influencia significativa en las sociedades Monteburgos Holding Spain, S.L. y Las Tablas Propco I, S.L. para llevar a cabo junto con Tishman Speyer el desarrollo inmobiliario de un suelo terciario localizado en la zona norte de Madrid.

El 3 de diciembre de 2018 se constituyó la sociedad Front Maritim del Besós, S.L, con un total de 300.000 participaciones con un valor de 0,01 euros cada una, siendo Metrovacesa, S.A. Socio Único en ese momento. El

objetivo de la sociedad es principalmente el de gestión y promoción de suelo y bienes inmuebles. Con fecha 18 de diciembre de 2018, Metrovacesa transmitió 184.110 participaciones de la sociedad a Endesa Generación, S.A. Ese mismo día la Junta de Accionistas, a propuesta del Consejo de Administración aprobó una ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias por importe de 150.050 miles de euros (3 miles euros de capital social y 150.047 miles de euros de prima de ascensión). Estas operaciones surgen como consecuencia del interés común de ambas sociedades en desarrollar un proyecto en el municipio de Sant Adrià de Besós que permita la posterior promoción y venta de los activos aportados.

El perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 2018, 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 2018, 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 27 de febrero de 2019.

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 2018 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 2018:

#### **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 2018:

- NIIF 9 - Instrumentos financieros: La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo. El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio de la entidad, esto ha supuesto un cambio en la denominación, pero no ha tenido impactos en la valoración de los activos y pasivos financieros del Grupo.

Por otro lado, en relación con las modificaciones contractuales de los instrumentos financieros pasivos que de acuerdo a lo establecido en la NIC 39 no suponían baja del balance al ser consideradas modificaciones no sustanciales, la nueva norma contempla que se deben contabilizar como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias. El grupo cuenta con toda la deuda financiera nueva con lo que no ha tenido impacto este cambio

La nueva norma establece un modelo de deterioro de valor de los activos financieros basado en las pérdidas esperadas frente al antiguo modelo de pérdidas incurridas. El Grupo ha realizado un análisis del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial y ha concluido que no tiene ningún impacto contable en su modelo dado que el activo financiero a cobrar, cuentas a cobrar principalmente por la venta de inmuebles, y su cobro se liquidan en el mismo momento que se reconoce el ingreso y por tanto el riesgo de crédito es inexistente. Por otro lado, los anticipos de clientes se cobran antes del reconocimiento de ingresos, registrando a la vez un pasivo por el mismo importe. El Grupo considera por tanto que el riesgo de crédito de los anticipos está cubierto con los pasivos reconocidos y no tiene impacto la aplicación de la nueva

norma. Adicionalmente, el Grupo cuenta con una deuda significativa cuya recuperabilidad ha sido analizada de forma individualizada teniendo ya en cuenta la pérdida esperada y el riesgo de crédito de la contraparte con lo que la aplicación de la nueva norma no tiene impactos adicionales.

- **NIIF 15 – Reconocimiento de ingresos:** la NIIF 15 es la nueva norma de reconocimiento de ingresos con clientes de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. El nuevo modelo de reconocimiento de ingresos en 5 etapas no ha supuesto ningún impacto ni en la valoración de los ingresos ni en el momento en el tiempo de reconocimiento de los mismos y por tanto no se han registrados ajustes al saldo inicial de reservas por primera aplicación de esta norma.

Metrovacesa reconoce los ingresos en el momento de la transmisión al comprador de los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica, como venía haciendo bajo NIC 18 que por regla general coincide con la elevación a público de los contratos de compraventa. Los ingresos se valoran por el precio de transmisión del inmueble y no se ha identificado impacto financiero significativo por los anticipos de clientes que se reconocen en el momento de su cobro, registrando a la vez un pasivo por la obligación de entrega de los inmuebles.

Los costes incrementales de la obtención de un contrato, en concreto las comisiones de ventas, se activan en el balance de situación como gastos anticipados hasta la efectiva transmisión de la propiedad de los inmuebles y el reconocimiento de los ingresos tal y como venía haciendo anteriormente. La activación de los gastos está sujeta a que la entidad espere recuperar dichos costes con la venta de los bienes.

- **NIIF 15 (Modificación) “Aclaraciones de la NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”:** El IASB ha modificado la NIIF 15 con el fin de clarificar la guía para la identificación de obligaciones de desempeño, la contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación principal versus agente (presentación ingresos ordinarios netos versus brutos).

Estas modificaciones no cambian los principios fundamentales de la NIIF 15, pero sí aclaran algunos de los aspectos más complejos de esta norma.

Esta modificación es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- **Modificaciones a NIIF 2 – *Clasificación y Valoración de las Transacciones con Pago Basado en Acciones***

La modificación de la NIIF 2, que se desarrolló a través del Comité de Interpretaciones de las NIIF, clarifica cómo contabilizar ciertos tipos de transacciones con pagos basados en acciones. En este sentido, proporciona requerimientos para la contabilización de:

- Los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y de las condiciones no determinantes para la irrevocabilidad de la concesión en la valoración de los pagos basados en acciones liquidados mediante efectivo;
- Las transacciones con pago basado en acciones con una característica de liquidación neta para las obligaciones de retención de impuestos; y
- Una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia con la clasificación de la transacción desde liquidada en efectivo a liquidada mediante patrimonio neto.

- **Modificaciones a NIC 40 – *Transferencias de Inversiones Inmobiliarias***

Esta modificación aclara que para transferir a, o desde, inversiones inmobiliarias debe haber un cambio en el uso. Para concluir si ha habido un cambio en el uso debe haber una evaluación de si el inmueble cumple con la definición de una inversión inmobiliaria. Este cambio debe estar soportado por evidencia. El IASB confirmó que un cambio en la intención, de manera aislada, no es suficiente para soportar una transferencia.

La modificación es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

- **Mejoras Anuales a NIIF - Ciclo 2014-2016**

Las modificaciones afectan a NIIF 1 y NIC 28 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.

- NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.

- Interpretación CINIIF 22 - Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas": Esta CINIIF aborda cómo determinar la fecha de la transacción cuando se aplica la norma sobre transacciones en moneda extranjera, NIC 21. La interpretación aplica cuando una entidad paga o recibe una contraprestación por anticipado para contratos denominados en moneda extranjera.

La fecha de la transacción determina el tipo de cambio a utilizar para el reconocimiento inicial del correspondiente activo, gasto o ingreso. El asunto surge porque la NIC 21 exige usar el tipo de cambio de la "fecha de la transacción", que se define como la fecha en que la transacción califica por primera vez para su reconocimiento. La cuestión es por tanto si la fecha de la transacción es la fecha en que el activo, gasto o ingreso se reconoce inicialmente, o la primera fecha en que la contraprestación anticipada se paga o se cobra, resultando en un pago anticipado o ingreso diferido.

La interpretación proporciona guía para cuando se realiza un único pago/cobro, así como para situaciones en las que existen múltiples pagos/cobros. El objetivo de la guía es reducir la diversidad en la práctica.

La interpretación es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

El Grupo aplica estas normas de forma prospectiva. Los impactos de la aplicación de estas normas en las cuentas consolidadas no han sido significativos.

### **2.1.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2018**

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 estos estados financieros consolidados condensados intermedios, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

- **NIIF 16 – Arrendamientos:** la NIIF 16 – Arrendamientos, va a sustituir en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019 a la NIC 17 – Arrendamientos. Esta nueva norma propone para el arrendatario un modelo único en el que todos los arrendamientos (se podrán excluir los arrendamientos poco significativos y aquellos con un período de arrendamiento inferior a doce meses) y se mantiene para el arrendador un modelo dual basado en la actual NIC 17 y los arrendamientos serán financieros u operativos. El Grupo tiene contratos de arrendamiento operativo por las oficinas de representación y su sede central en Madrid, lo que supondrá un incremento de activo y pasivo financiero por las obligaciones de pago futuras

El grupo tiene la intención de aplicar el enfoque de transición simplificado y no reexpresará las cifras comparativas para el ejercicio anterior a la adopción inicial. Los activos por derecho de uso para los arrendamientos de inmueble se valorarán en el momento de la transición como si las reglas nuevas se hubiesen aplicado siempre. El resto de activos por derechos de uso se valorarán por el importe del pasivo por arrendamiento en el momento de adopción (ajustado por cualquier pago anticipado o gasto por arrendamiento devengado).

A la fecha actual, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar del impacto de la norma contable que entra en vigor a partir del 2018. De los impactos que la aplicación futura de esta norma podría tener en las cuentas consolidadas una vez entren en vigor, se ha concluido que los impactos de estas normas no serán significativos.

- Otras normas

- NIIF 9 (Modificación) "Componente de pago anticipado con compensación negativa":
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

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 2018. 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 5 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 2018 asciende a 2.567.885 miles de euros (2.580.756 miles de euros en 2017), y la venta de promociones. A fecha de formulación el Grupo cuenta con un banco de suelos con capacidad para más de 37.000 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 2020, alcanzando facturaciones que oscilarán entre los 1.000 y 1.500 millones de euros.

Adicionalmente el grupo cuenta con inmuebles en régimen de arrendamiento cuya valoración a 31 de diciembre de 2018 asciende a 42.000 miles de euros (47.383 miles de euros en 2017).

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 2017 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

La información a 31 de diciembre de 2018 se ha elaborado aplicando las mismas políticas contables que las empleadas a 31 de diciembre de 2017.

A pesar de las variaciones en el perímetro de consolidación consecuencia de las operaciones societarias descritas en la nota 1.d. 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 2018 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 2018.

## **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 2018, 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.

#### **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 2018 ha ascendido a 1.327 miles de euros (248 miles a 31 de diciembre de 2017), 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.

Las existencias incorporadas al Grupo en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de las operaciones descritas en la Nota 1 se registraron de la siguiente manera;

- Constitución de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sociedades dependientes en el contexto de la segregación de rama de actividad de la antigua Metrovacesa. (Nota 1.a):
  - o En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la Sociedad Dominante del mismo o la Dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo consolidadas según corresponda (valores predecesores).
- Ampliaciones de capital no dineraria (Nota 1.c)
  - o Inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual no coincidía con el valor por el que estas existencias se encontraban valoradas en el momento de la transacción.

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 2018, 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 Institute 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 2018, 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 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 38.150 miles de euros. 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 5.662 miles de euros 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 2018 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 ha extinguido y las sociedades que lo formaban han pasado 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 escruta 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 2018 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 2018 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	
	2018	2017
Existencias - ciclo largo	410.037	823.597
Existencias – ciclo corto	1.391.057	1.047.127
<b>Total existencias ciclo largo y corto</b>	<b>1.802.094</b>	<b>1.870.724</b>

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 traspaşa 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 serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada durante el ejercicio 2018 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 2018 el ratio es del -1.86%. (0.29% en 2017).

<b>Deuda financiera neta (miles de euros)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
(+) Deuda bancaria*	81.157	47.561
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	(120.500)	(38.307)
(-) Otros activos financieros	(7.110)	(1.472)
	<b>(46.453)</b>	<b>7.782</b>
Valor de mercado de los activos (GAV)**	2.567.884	2.580.756

(\*) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 5.336 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

(\*\*) 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 104.316 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 45.447 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

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 2018 asciende a 120.500 miles de euros (Nota 11), 38.207 miles de euros en 2017.

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2018 que ascienden a 272.582 miles de euros (Nota 14) (349.154 miles a 31 de diciembre de 2017).

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 ha establecido en 5 años y se encontrará remunerado 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 2018 el Grupo tiene contratados instrumentos derivados, tal y como establece el préstamo corporativo, por importe nominal de 65.000 miles de euros, con el mismo vencimiento que el préstamo asociado y un *strike* de 0.75%.

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 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

## **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.

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(9.104)	(38.908)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	334.452	88.238
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	<b>(0,0272)</b>	<b>(0,4409)</b>

La Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017, acordó realizar un "contrasplit" de modo que se han agrupado y cancelado las 6.825.435.539 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad Dominante a razón de una acción nueva por cada cuarenta y cinco acciones antiguas, 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 2018 y 2017, 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 2018 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.

	31/12/2018			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	389.275	179.293	8.362	576.930
Activo Corriente	1.422.539	444.890	149.465	2.016.894
Pasivo no corriente	(16.036)	(746)	(76.621)	(93.403)
Pasivo corriente	(79.466)	(1.392)	(26.196)	(107.331)
<b>Activos netos</b>	<b>1.716.312</b>	<b>622.045</b>	<b>55.010</b>	<b>2.393.090</b>

	31/12/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	337.996	200.841	9.058	547.895
Activo Corriente	1.479.277	457.223	62.642	1.999.142
Pasivo no corriente	(22.665)	(5.735)	-	(28.400)
Pasivo corriente	(62.244)	(7.503)	(51.514)	(121.261)
<b>Activos netos</b>	<b>1.732.364</b>	<b>644.826</b>	<b>20.186</b>	<b>2.397.376</b>

Las principales altas registradas durante el ejercicio 2017 han sido las siguientes:

	01/01/2017 - 31/12/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>Inversiones inmobiliarias</b>				
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	197.337	-	-	197.337
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c3)	-	68.586	-	68.586
<b>Existencias</b>				
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	837.127	62.860	-	899.987
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c3)	-	255.292	-	255.292

Durante el ejercicio 2018 no se han producido altas significativas.



Miles de euros	31/12/2018			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Ventas	151.988	37.472	956	190.416
- Venta de promociones	137.592	120	-	137.712
- Venta de suelos	14.396	37.352	-	51.748
- Otros y prestación de servicios			956	956
Coste de las ventas	(122.834)	(35.514)	(2.308)	(160.656)
Gastos de personal	(7.063)	(1.156)	(4.623)	(12.842)
Dotación a la amortización	-	-	(223)	(223)
Servicios exteriores	(6.738)	(3)	(9.654)	(16.395)
Variación de las provisiones de tráfico	391	(1.457)	(557)	(1.623)
- Variación de la provisión de existencias	(3.467)	(1.457)	-	(4.924)
- Reversión de créditos con vinculadas	2.633	-	-	2.633
- Reversión de cuentas a cobrar	-	-	-	-
- Otros	1.225	-	(557)	668
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	14.974	(5.302)	-	9.672
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(76)	-	-	(76)
Otras ganancias o pérdidas	(1.222)	-	-	(1.222)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>29.420</b>	<b>(5.960)</b>	<b>(16.409)</b>	<b>7.051</b>
Ingresos financieros	-	-	1.492	1.492
Gastos financieros	-	-	(9.444)	(9.444)
Gastos financieros capitalizados	-	-	1.327	1.327
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	10	-	-	10
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>(6.625)</b>	<b>(6.615)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>29.430</b>	<b>(5.960)</b>	<b>(23.034)</b>	<b>436</b>

Miles de euros	31/12/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Ventas	23.992	569	3.628	28.189
- Venta de promociones	23.389	441	-	23.830
- Venta de suelos	491	-	-	491
- Otros y prestación de servicios	112	128	3.628	3.868
Coste de las ventas	(19.134)	(458)	(1.864)	(21.456)
Gastos de personal	(3.546)	(580)	(2.321)	(6.447)
Dotación a la amortización	-	-	(62)	(62)
Servicios exteriores	(1.784)	(13)	(7.140)	(8.937)
Variación de las provisiones de tráfico	(76.469)	10.697	(175)	(65.947)
- Variación de la provisión de existencias	(103.105)	10.697	-	(92.408)
- Reversión de créditos con vinculadas	13.022	-	-	13.022
- Reversión de cuentas a cobrar	11.785	-	-	11.785
- Otros	1.829	-	(175)	1.654
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	(5.550)	6.939	-	1.389
Otras ganancias o pérdidas	-	-	196	196
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(82.490)</b>	<b>17.154</b>	<b>(7.739)</b>	<b>(73.075)</b>
Ingresos financieros	-	-	77	77
Gastos financieros	-	-	(5.526)	(5.526)
Gastos financieros capitalizados	-	-	248	248
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	175	175
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.026)</b>	<b>(5.026)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(82.490)</b>	<b>17.154</b>	<b>(12.765)</b>	<b>(78.101)</b>

#### Otra información

Durante los ejercicios 2018 y 2017 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.

En el activo no corriente hay un importe de 75.605 miles de euros correspondientes a préstamos con negocios conjuntos asignados al segmento residencial.

## **6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2017</b>	<b>109.600</b>
Adiciones por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	197.337
Adiciones por aportación no dineraria MPYA (Nota 1.c3)	68.586
Otras adiciones	584
Trasposos a existencias	(6.919)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	1.389
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>370.577</b>

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2018</b>	<b>370.577</b>
Altas	1.981
Bajas por ventas	(14.084)
Trasposos a existencias	(28.054)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	9.672
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>340.092</b>

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 el Grupo durante el ejercicio 2017 (Nota 1.c1), 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 2018 se corresponden con gastos varios activados.

Las altas registradas al 31 de diciembre de 2017 se corresponden principalmente con terrenos (156.297 miles de euros) y edificios en explotación (41.040 miles de euros) provenientes de su calificación como inversiones inmobiliarias en el momento de la aportación no dineraria de activos inmobiliarios realizada por los accionistas mayoritarios (Nota 1.c1).

Del total de las inversiones inmobiliarias el 33,7% (31,3% en 2017) se corresponde con un mismo activo inmobiliario consistente en unos terrenos situados en Madrid, cuyo valor neto contable asciende a 114.705 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, (115.980 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). 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 78% 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
500- 4.000	7%-35%	9%-32%	5,5%-8,0%

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 2.8a 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 2018 el Grupo ha registrado un total de 581 miles de euros de ingresos por arrendamiento (240 miles de euros en 2017), y unos gastos asociados de 1.523 miles de euros (150 miles de euros en 2017).

#### 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimiento o seguros.

e) Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017. 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 340.092 miles de euros y 370.577 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración 2.8a, 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 Institute 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 +/- 100 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 129.865 miles de euros (128.534 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), lo que supondría un incremento de valor de 15.160 miles de euros (12.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 13.823 miles de euros. 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 8.224 miles de euros y un incremento de 8.838 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 15.804 miles de euros y un incremento de 18.585 miles de euros respectivamente.

El 49% de la cartera de inversiones inmobiliarias corresponden a suelos residenciales, tal y como se dispone en la Nota 2.8b) 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	(30.956)	34.069	3.923	20.039	40.123	(4.139)	(20.303)	(27.636)

## 7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

### a) Dependientes materiales

Las principales sociedades dependientes del grupo a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 2018 y el ejercicio 2017 en este epígrafe del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Saldo inicial bruto</b>	-	<b>117</b>
Participación en resultados del ejercicio	10	-
Bajas	-	(117)
Otras variaciones	13	-
Variaciones del perímetro (a)	58.967	-
<b>Saldo final bruto</b>	<b>58.990</b>	-

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
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.	58.772	-
Monteburgos Holding Spain, S.L.	218	-
L'Esplay Valencia, S.L.	-	-
Valdicsa, S.A.	-	-
<b>Total</b>	<b>58.990</b>	<b>-</b>

- a) Las variaciones del perímetro surgen como consecuencia de las operaciones descritas en la nota 1.e
- b) 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 9.628 miles de euros. 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.

Durante el ejercicio 2017 se ha liquidado la sociedad L'Esplay Valencia, S.L., liquidándose por consiguiente la participación que el Grupo tenía en ella.

Durante el ejercicio 2018 se ha liquidado la sociedad Valdicsa, S.A., liquidándose por consiguiente la participación que el Grupo tenía en ella.

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	
	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	79.753	78.151
Instrumentos financieros derivados	216	-
Activos financieros disponibles para la venta	2	2
	<b>79.971</b>	<b>78.153</b>

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)*	24.559	31.945
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	146.951	50.332
	<b>171.510</b>	<b>82.277</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>251.481</b>	<b>160.430</b>

(\*) No incluye ajustes por periodificación de activos por importe de 2.294 miles de euros

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	Créditos y otros	
	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar* (Nota 14)	74.778	4.864
	<b>74.778</b>	<b>4.864</b>

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	Créditos y otros	
	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar** (Nota 14)	42.473	60.147
	<b>42.473</b>	<b>60.147</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>117.251</b>	<b>65.011</b>

(\*) Excluyendo anticipos (0 y 1.500 miles de euros) no corrientes en 2018 y 2017 respectivamente.

(\*\*) Excluyendo 24.568 y 25.834 miles de euros de anticipos corrientes en 2018 y 2017 respectivamente.

#### b) Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes (excluido efectivo y otros activos líquidos equivalentes):

	31 de diciembre de 2018					
	(Miles de euros)					
	(Activos financieros)					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>						
- Créditos a empresas	6	-	75.605	-	-	75.611
- Otros activos financieros	12.175	-	-	-	-	12.175
<b>Inversiones financieras</b>						-
- Créditos a empresas	-	-	-	-	-	-
- Otros activos financieros	7.110	-	-	-	4.150	11.260
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						-
- Clientes por ventas y prestación de servicios	4.578	-	-	-	-	4.578
- Deudores varios	690	-	-	-	-	690
<b>Derivados:</b>	-	-	-	216	-	216
	<b>24.559</b>	<b>-</b>	<b>75.605</b>	<b>216</b>	<b>4.150</b>	<b>104.530</b>

	31 de diciembre de 2017					
	(Miles de euros)					
	(Activos financieros)					
	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>						
- Créditos a empresas	33	-	-	75.605	1.269	76.907
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	-
<b>Inversiones financieras</b>						
- Créditos a empresas	32	-	-	-	129	161
- Otros activos financieros	1.440	-	-	-	1.150	2.590
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	29.632	-	-	-	-	29.632
- Deudores varios	808	-	-	-	-	808
	<b>31.945</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75.605</b>	<b>2.548</b>	<b>110.098</b>



	31 de diciembre de 2018					
	(Miles de euros)					
	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
<b>Deudas</b>						
- Deudas con entidades de crédito (*)		-	-	68.119	1.536	69.655
- Otros pasivos financieros	1.387	-	-	-	163	1.550
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>						
- Deudas con entidades de crédito (*)	4.645	-	-	-	6.857	11.502
- Préstamos a empresas	-	-	-	-	-	-
- Otros pasivos financieros	4	-	-	-	-	4
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
- Proveedores	25.301	-	-	-	6.496	31.797
- Personal	2.743	-	-	-	-	2.743
	<b>34.080</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68.119</b>	<b>15.052</b>	<b>117.251</b>

(\*) El importe de los préstamos promotores, que asciende a 13.038 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.

	31 de diciembre de 2017					
	(Miles de euros)					
	Pasivos financieros					
	2018	2019	2020	2021	Años Posteriores	Total
<b>Deudas</b>						
- Deudas con entidades de crédito	-	1.085	1.560	-	52	2.697
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>						
- Préstamos a empresas	40.219	4.645	-	-	-	44.864
- Otros pasivos financieros	38	-	-	-	158	196
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
- Proveedores	18.963	-	-	-	4.654	23.617
- Personal	927	-	-	-	-	927
	<b>60.147</b>	<b>5.730</b>	<b>1.560</b>	<b>-</b>	<b>4.864</b>	<b>72.301</b>

## 9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Solares y terrenos	1.775.217	1.971.388
Obra en curso de construcción	369.570	230.367
Inmuebles terminados	47.181	51.125
Anticipos a proveedores	4.268	4.383
Otros	594	44
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(318.378)	(312.288)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(24.315)	(22.791)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(13.466)	(16.198)
	<b>1.840.671</b>	<b>1.906.030</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las Sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 82% 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.

En 2017 las adiciones se corresponden principalmente con los activos aportados en el contexto de la ampliación de capital no dineraria explicada en la Nota 1.c1. (903.334 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 1.327 y 248 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 79.293 miles de euros y 32.527 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 2018 y al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 8.393 miles de euros y 1.366 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 ascienden a 270.903 miles de euros y 135.096 miles de euros, respectivamente, de los cuales 24.568 y 25.834 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 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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 2018 y 2017 no existen compromisos firmes de compra de solares.

En el ejercicio 2017 la Sociedad recibió anticipos por compromisos de ventas de suelo por importe de 5.204 miles de euros, de los que 5.000 miles de euros correspondían a la Parcela FR-05 del Proyecto de Reparcelación del Pla de Millora Urbana de L'Illa delimitada pels Carrers Sancho D'Àvila, Àlaba, Almogàvers

i Pamplona, del Distrito de Actividad 22@bcn (La Galeta); 138 miles de euros al suelo de la Parcela resultante PI 3.3 del sector I-8 Inscrita en el Registro de la Propiedad de Brihuega como Finca número 9288 de Torija, 45 miles de euros al suelo de la Parcela resultante PI-63, Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sigüenza como Finca número 12.208 de Sigüenza y Barbatona, y 21 miles de euros al suelo de la Parcela A procedente de la parcela IN-1-8 del Sector S-10 "MOHEDANO II" De Yunquera de Henares, Inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Guadalajara

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2018, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes (Nota 2.8b), 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 2.227.826 miles de euros (2.210.178 miles de euros en diciembre de 2017).

En general, el valor de mercado de los activos en existencias del grupo al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 4.924 miles de euros desde el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 (92.408 miles de euros durante el mismo periodo de 2017) 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
500- 4.000	7%-35%	9%-32%	5,5%-8,0%

El 21% 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	(60.262)	66.560	(21.676)	(41.665)	23.673	49.490
Impacto en el deterioro acumulado de la mismas	(42.089)	2.917	(5.226)	(16.118)	581	581

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	(88.084)	80.882	43.073	222.761	442.748	(47.596)	(233.407)	(395.459)
Impacto en el deterioro acumulado	(40.353)	22.137	12.330	58.800	104.431	(16.834)	(105.054)	(242.356)

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2018 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 2018 y el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

	Terrenos y solares	Obra en curso de construcción	Edificios construidos	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio	(312.288)	(22.791)	(16.198)	(351.277)
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>				
- provisiones adicionales reconocidas	(18.460)	(7.489)	252	(25.697)
- importes no usados revertidos	9.600	5.182	5.992	20.774
<b>Otros movimientos</b>				
- Traspasos	2.729	783	(3.512)	-
- Aplicación por ventas	41	-	-	41
Importe en libros al final del ejercicio	(318.378)	(24.315)	(13.466)	(356.159)

	Terrenos y solares	Obra en curso de construcción	Edificios construidos	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	(233.114)	(15.294)	(10.459)	(258.867)
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>				
- provisiones adicionales reconocidas	(115.043)	(12.394)	(988)	(128.425)
- importes no usados revertidos	25.471	10.245	301	36.017
<b>Otros movimientos</b>				
- Traspasos	10.398	(5.348)	(5.052)	(2)
- Aplicación por ventas	-	-	-	-
Importe en libros al final del ejercicio 2017	(312.288)	(22.791)	(16.198)	(351.277)

## 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>No corriente:</b>		
<b>Créditos en Empresas Asociadas</b>	<b>75.605</b>	<b>76.876</b>
- Cartera de valores a largo plazo	-	2
- Créditos a empresas asociadas (a)	90.000	93.902
- Provisiones por deterioro del valor de créditos (a)	(14.395)	(17.028)
<b>Inversiones financieras</b>	<b>4.148</b>	<b>1.277</b>
- Créditos a empresas	-	129
- Otros activos financieros	4.148	1.148
	<b>79.753</b>	<b>78.153</b>

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Corriente:</b>		
<b>Inversiones En Empresas Asociadas y vinculadas</b>		
- Créditos a empresas asociadas	6	33
- Otros activos financieros (b)	12.175	-
<b>Inversiones financieras</b>		
- Créditos a empresas	-	32
- Otros activos financieros	7.110	1.440
<b>Deudores comerciales cuentas a cobrar:</b>		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar (c)	8.144	33.199
- Provisión por deterioro de clientes	(3.566)	(3.566)
- Deudores varios	690	807
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.419	10.835
	<b>26.978</b>	<b>42.780</b>
<b>Total No corriente y Corriente</b>	<b>106.731</b>	<b>120.933</b>

- 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 2018 y 2017 no se han devengado intereses.

Como consecuencia de los problemas urbanísticos de la zona y retrasos en la aprobación del planeamiento se registró una corrección de valor por importe de 27.417 miles de euros, a fin de ajustar el préstamo a su valor razonable. Como consecuencia de los avances en las negociaciones con la Comunidad de Madrid y la mejora de la expectativa de aprobación del Plan General, se ha reducido el riesgo del suelo y con ello se han revertido 13.022 miles de euros de la provisión.

Adicionalmente en 2017, dentro de este epígrafe se incluían créditos por importe de 3.902 miles de euros otorgados a la empresa Valdicsa, S.A. entre los ejercicios 2011 y 2016. Dichos préstamos se encontraban provisionaban por 2.633 miles de euros como consecuencia de dudas razonables sobre su recuperabilidad, dejando su valor razonable en el equivalente a la tasación del suelo en Jávea que posee la sociedad. En 2018, como consecuencia de la liquidación de la citada sociedad y diversos acuerdos de socios, el Grupo ha recibido un suelo de Valdicsa, S.A. previo a su liquidación, valorado en 1.273 miles de euros.

- b) El epígrafe “Otros activos financieros” incluye la cuenta a cobrar con Front Maritim del Besos, S.L. por 12.175 miles de euros, como consecuencia del IVA repercutido por Metrovacesa, S.A. en la aportación no dineraria (Nota 1.d).
- c) A 31 de diciembre de 2017 el epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluía principalmente 22.316 miles de euros asociados a la venta de determinadas parcelas denominadas "Palmas Altas". Dicha venta se iría cobrando en la medida en que se ejecutaran las obras de urbanización de dichas parcelas. El beneficio asociado a dicha operación se encontraba diferido .

Con fecha 31 de octubre de 2017, la Sociedad Dominante del Grupo y el Ayuntamiento de Sevilla, atendiendo a razones de interés público y conforme a lo previsto en los artículos 223.c) y 224.4 de la LCSP, resolvieron de mutuo acuerdo el convenio suscrito entre ambas partes en el ejercicio 2010 para el desarrollo urbanístico de las parcelas del ámbito “Palmas Altas”; acordándose:

- La entrega a la Sociedad Dominante del Grupo de once de las doce parcelas transmitidas al Ayuntamiento de Sevilla en 2011 como consecuencia del Convenio ahora resuelto.

- Las obligaciones de la Sociedad Dominante del Grupo en orden a ejecutar las obras de urbanización siguen vigentes.
- El desistimiento por parte del Grupo a las acciones judiciales en su día iniciadas;

Con fecha 7 de junio de 2018 el Ayuntamiento y la Sociedad Dominante del Grupo han suscrito un Convenio de Ejecución del anterior, por el que se concretan las obligaciones de las partes en orden a la ejecución de la urbanización del ámbito, accesos al mismo y futura ejecución de sistemas generales; otorgándose la escritura de entrega de parcelas a la Sociedad Dominante del Grupo en ejecución de los convenios suscritos.

El efecto en las cuentas de balance del Grupo ha sido el siguiente:

Impacto en balance	2018
Alta de terrenos	9.050
Baja de la cuenta a cobrar	(22.316)
Baja del Ingreso diferido	8.758
Baja de la provisión de terminación de obra	4.508

#### Correcciones de valor por deterioro

Durante el ejercicio 2018 el grupo no ha procedido a dotar correcciones de valor.

#### Otra información

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Hasta 3 meses	2.912	3.956
Entre 3 y 6 meses	1.666	2.264
Más de 6 meses	-	23.413
	<b>4.578</b>	<b>29.633</b>

#### Correcciones de valor por deterioro

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

	31/12/2018	31.12/2017
<b>Saldo inicial</b>	<b>(3.566)</b>	<b>(15.355)</b>
Dotación	-	-
Reversión	-	11.796
Alta AND Acciones MPYA	-	(7)
<b>Saldo final</b>	<b>(3.566)</b>	<b>(3.566)</b>

## **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	
	31/12/2018	31/12/2017
Caja	7	28
Cuentas corrientes	146.944	50.304
	<b>146.951</b>	<b>50.332</b>

A 31 de diciembre de 2018 existen restricciones de disponibilidad por importe de 26.451 miles de euros (12.025 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) 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, de 7,20000001476829 euros nominales cada una (6.825.104.153 acciones al portador, de 0,16 euros nominales cada una en 2017), totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.092.070 miles de euros (1.092.017 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2018 y 2017 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.c1, considerando diversos ajustes por importe de (6.733) miles de euros, que asciende 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.c1 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.c2 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.c3 que asciende a 22.972 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (53 miles de euros), y el valor 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.

A 31 de diciembre de 2018 la prima de emisión ascendía a 1.378.298 miles de euros (1.378.214 miles de euros a 2017)

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 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2018			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	40.472.576	26.426.709	66.899.285	44,11%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Grupo Banco Popular Español*	7.970.551	-	7.970.551	5,25%
Schroders, PLC	-	7.835.594	7.835.594	5,17%
Quasar Investment, S.a.r.l.**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera	302.472	-	302.472	0,20%
Resto de accionistas (bolsa)	31.055.053	-	31.055.053	20,47%
<b>Total</b>	<b>94.339.614</b>	<b>57.336.727</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Banco Popular Español pertenece al Grupo Santander

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

Las acciones del Grupo Banco Santander no incluyen las acciones que este grupo tiene en la Compañía a través de su participación en el Grupo Banco Popular Español. Los Administradores de la Sociedad han considerado oportuno detallar ambos grupos de manera separada a los efectos de ser comparables con los datos correspondientes a ejercicios anteriores.

	31 de diciembre de 2017			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	2.450.095.060	1.798.354.646	4.248.449.706	62,25%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	644.470.808	1.301.444.730	1.945.915.538	28,51%
Grupo Banco Popular Español	368.457.322	259.792.177	628.249.499	9,20%
Resto de accionistas	2.489.410	-	2.489.410	0,04%
<b>Total</b>	<b>3.465.512.600</b>	<b>3.359.591.553</b>	<b>6.825.104.153</b>	<b>100,00%</b>

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 2018 y a 31 de diciembre de 2017, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad Dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	Socios externos	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades puestas en equivalencia
Saldo a 31 de diciembre de 2018	(79.419)	(9.104)	83	(79.523)	(2.675)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	(30.775)	(38.908)	227	(69.807)	(3.275)



### 13. PROVISIONES

#### a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Provisiones para riesgos</b>		
Provisión por garantías	-	8.150
Litigios y otras provisiones	10.122	8.444
	<b>10.122</b>	<b>16.594</b>

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

a1) Reclamaciones judiciales por valor de 8.591 miles de euros (8.431 miles de euros en 2017).

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.

a2) Durante el ejercicio 2018 se ha aplicado la provisión por garantías por la cancelación del afianzamiento que tenía el Grupo con la participada Fuente de San Luis, S.L. Metrovacesa ha pagado 4.250 miles de euros para quedar totalmente liberada de las obligaciones derivadas de dicho afianzamiento. Como consecuencia de lo anterior se ha registrado un ingreso de 3.900 miles de euros en el epígrafe "Variación de provisiones de tráfico" en el estado de resultados consolidado (Nota 17).

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 2018 y el ejercicio 2017 es el siguiente:

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
<b>Importe en libros al inicio del ejercicio 2018</b>	<b>8.150</b>	<b>8.444</b>	<b>16.594</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>			
- Provisiones adicionales reconocidas	-	6.577	<b>6.577</b>
- Importes no usados revertidos	(3.900)	(3.902)	(7.802)
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>			
- Importes usados durante el ejercicio	(4.250)	(997)	(5.247)
- Altas AND Acciones MPYA	-	-	-
<b>Importe en libros a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>10.122</b>	<b>10.122</b>

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
<b>Importe en libros al inicio del ejercicio 2017</b>	<b>13.350</b>	<b>17.073</b>	<b>30.423</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>			
- provisiones adicionales reconocidas	-	3.285	<b>3.285</b>
- importes no usados revertidos	(2.200)	(2.901)	<b>(5.101)</b>
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>			
- importes usados durante el ejercicio	(3.000)	(9.158)	<b>(12.158)</b>
-Altas AND Acciones MPYA	-	145	<b>145</b>
<b>Importe en libros a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>8.150</b>	<b>8.444</b>	<b>16.594</b>

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en la cuenta de provisiones corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Provisiones corrientes	13.815	13.545
	<b>13.815</b>	<b>13.545</b>

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Terminación obra y otros	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2018	<b>13.545</b>	<b>13.545</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- Provisiones / (reversiones) adicionales reconocidas	270	270
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>		
- Altas AND MPYA	-	-
Importe en libros a 31 de diciembre de 2018	<b>13.815</b>	<b>13.815</b>

	Terminación obra y otros	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	<b>12.909</b>	<b>12.909</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- Provisiones / (reversiones) adicionales reconocidas	501	2.177
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>		
- Altas AND MPYA	135	135
Importe en libros a 31 de diciembre de 2017	<b>13.545</b>	<b>13.545</b>

#### 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	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>No corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	42.933	52
- Otros pasivos financieros	163	158
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas (Nota 20)</b>		
- Deudas con entidades de crédito	25.186	-
- Préstamos a empresas	-	-
- Otros pasivos financieros	-	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	6.496	4.654
- Anticipos de clientes	-	1.500
	<b>74.778</b>	<b>6.364</b>

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	1.536	2.645
- Otros pasivos financieros	1.387	-
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas (Nota 20)</b>		
- Deudas con entidades de crédito (a)	11.502	44.864
- Préstamos a empresas	-	3
- Otros pasivos financieros	4	30
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	25.301	18.969
- Personal	2.743	926
- Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	3.097	3.772
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	23.378	1.915
- Anticipos de clientes	24.568	25.834
	<b>93.516</b>	<b>98.958</b>

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 2018

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 3M más un diferencial de mercado para las cantidades dispuestas y no dispuestas. La comisión de apertura es el 1,75%.

Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha dispuesto de 90.000 miles de euros y ha amortizado anticipadamente 16.544 miles de euros.

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.

El importe de los intereses devengados asciende a 4.692 miles de euros a 31 de diciembre de 2018. (1.599 en 2017). Asimismo, el impacto del coste amortizado durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 1.399 miles de euros negativos, quedando pendiente de amortizar un importe de 5.337 miles de euros asociados a este concepto.

- 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 2018 todos los ratios se consideran cumplidos.

A2) Deuda sindicada 2017

El 11 de julio de 2017, el Grupo firmó un préstamo sindicado con los accionistas mayoritarios por importe de 284.367 miles de euros, con el objeto de financiar la tributación indirecta (tramo 1) surgida a raíz de la aportación no dineraria analizada en la nota 1.c1, así como los gastos operativos (tramo 2). El vencimiento de dicho préstamo se acordó para el próximo mes de abril de 2018 para el tramo 1 y julio de 2018 para el tramo 2. El tipo de interés acordado fue de EURIBOR más un margen que se encuentra entre el 2% y el 3%.

Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad ha recibido desde la Agencia Tributaria la devolución parcial del IVA que tenía pendiente de cobro por importe de 147.580 miles de euros. Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Compañía realizó amortización parcial del préstamo sindicado por importe de 149.776 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 el detalle por concepto es el siguiente:

	31/12/2017		
	Tributación indirecta	Operativo	Total
Tramo Dispuesto	159.367	30.500	189.867
Amortización	(149.776)	-	(149.776)
Saldo	9.591	30.500	40.091

Adicionalmente este contrato de préstamo está sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, que son habituales en el sector en el que opera el Grupo. Los ratios que se desglosaron 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) 30% hasta el 30 de junio de 2018; y (b) 35% a partir del 1 de julio de 2018; siendo sus fechas de cálculo el 30 de junio y el 31 diciembre de cada ejercicio.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

Los obligados se comprometen a representar de manera conjunta al menos un 85% del EBITDA, activo total e ingresos consolidados del Grupo, excluyendo todas las operaciones realizadas entre sociedades del Grupo.

A 31 de diciembre de 2017 todos los ratios se consideraban cumplidos.

El importe de los intereses devengados ascendieron a 1.599 miles de euros a 31 de diciembre de 2017. Asimismo, los costes asociados con la formalización del préstamo sindicado ascendieron a 3.469 miles de euros.

a2) Otras deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha firmado financiaciones asociadas a los proyectos inmobiliarios que tiene en construcción por importe de 74.154 miles de euros, de los cuales tenía dispuesto 7.519 miles de euros.

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

	Días	
	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	46	60
Ratio de operaciones pagadas	42	64
Ratio de operaciones pendientes de pago	88	49

	Miles de euros	
	2018	2017
Total pagos realizados	122.308	52.534
Total pagos pendientes	10.962	10.257

## 15. INGRESOS DIFERIDOS

	Miles de euros	
	2018	2017
Ingresos diferidos	-	8.758
	-	<b>8.758</b>

El epígrafe recogía a 31 diciembre de 2017 el margen obtenido en la venta realizada en el ejercicio 2011 de los terrenos de Palmas Altas, ubicados en Sevilla por importe de 8.758 miles de euros en ambos ejercicios. (Ver Nota 10).

## 16. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC	-	2.410	-	(22.903)
Impuestos diferidos de activo	96.948	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	(304)
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	(171)
Impuesto de Sociedades	-	-	-	(3.097)
Impuestos diferidos de pasivo	-	-	(8.503)	-
Otros organismos públicos	-	9	-	-
	<b>96.948</b>	<b>2.419</b>	<b>(8.503)</b>	<b>(26.475)</b>

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC	-	10.724	-	(1.607)
Impuestos diferidos de activo	98.594	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	(190)
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	(118)
Impuesto de Sociedades	-	-	-	(3.772)
Impuestos diferidos de pasivo	-	-	(5.442)	-
Otros organismos públicos	-	111	-	-
	<b>98.594</b>	<b>10.835</b>	<b>(5.442)</b>	<b>(5.687)</b>

### **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.

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Activos por impuestos diferidos	96.948	98.594
Pasivos por impuestos diferidos	(8.503)	(5.442)
	<b>88.445</b>	<b>93.152</b>

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:

	<b>Pérdidas fiscales</b>	<b>Diferencias Temporarias</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de enero de 2018</b>	<b>50.816</b>	<b>47.778</b>	<b>98.594</b>
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	(8.255)	6.379	(1.876)
(cargo) / abono en cuenta de resultados por regularizaciones de ejercicios anteriores	-	230	230
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>42.561</b>	<b>54.387</b>	<b>96.948</b>

Los movimientos habidos durante el ejercicio en los activos por impuestos diferidos se explican principalmente por el impacto consecuencia de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades y en el marco de las operaciones de aportación de activos (Nota 1) y de escisión de rama de actividad, con un incremento positivo de 7.994 miles de euros en cuota, y compensación de créditos fiscales por importe de 8.255 miles de euros.

Asimismo, se ha producido una disminución derivado de la reversión de un deterioro por un importe de 11.785 miles de euros en base asociado a la retrocesión de la operación Palmas Altas descrita en la nota 10 que no fue deducible fiscalmente.

Finalmente se ha revertido el activo por impuesto diferido en relación con la aplicación del artículo 20 de la Ley del Impuesto de Sociedades por 15.233 miles de euros.

	<b>Pérdidas fiscales</b>	<b>Diferencias Temporarias</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de enero de 2017</b>	<b>23.547</b>	<b>15.642</b>	<b>39.189</b>
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	(5.199)	(5.199)
Abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	20.192	34.149	54.341
Alta por AND MPYA	7.077	3.186	10.263
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>50.816</b>	<b>47.778</b>	<b>98.594</b>

Los principales movimientos de activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo durante el ejercicio 2017 han sido los siguientes:

- Como consecuencia de la aplicación del artículo 11.6 de LIS y en el marco de las operaciones de aportación de activos (Nota 1.c) y de escisión de rama de actividad (Nota 1.b) el Grupo estará obligado a revertir los potenciales deterioros y pérdidas generados por el accionista aportante que hayan sido fiscalmente deducibles en el Impuesto de Sociedades para este último, cuando se produzca una recuperación del valor de los activos y mientras exista tal vinculación con los accionistas, generando únicamente un efecto temporal en la tributación de la Sociedad, sin que suponga un coste tributario adicional.
- Revalorización fiscal de los activos aportados en la escisión de la rama de promoción de la antigua Metrovacesa por 8.922 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 2.230 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles por los aportantes y que ascienden a 273.385 miles de euros
- Revalorización fiscal de los activos aportados en la ampliación de capital con AND de los accionistas de Metrovacesa por 115.907 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 28.977 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles por los aportantes ascienden a 1.543.480 miles de euros.
- Revalorización fiscal de los activos aportados en la extinción de la antigua Metrovacesa a favor de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. (junto a Merlin Properties Socimi y Testa Residencial) por 19.403 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 4.851 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de

Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles por los aportantes ascienden a 242.973 miles de euros por los suelos de Metrovacesa S.A. y 681 miles de euros por los suelos de Global Carihuela S.L.

- Como consecuencia del reconocimiento en Balance de las Bases Imponibles Negativas del Grupo de consolidación fiscal de Metrovacesa S.A. 20.192 miles de euros.
- Como consecuencia del reconocimiento parcial en Balance de las Bases Imponibles Negativas del Grupo de consolidación fiscal de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. 7.077 miles de euros.
- Como consecuencia de la aplicación de provisiones de clientes de dudoso cobro un menor diferido de 2.946 miles de euros
- Como consecuencia de la aplicación de depreciaciones de valor de suelos un menor diferido de 2.250 miles de euros
- Como consecuencia de la no deducibilidad de los Gastos financieros del ejercicio 1.054 miles de euros

<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>Revalorización de activos</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de enero de 2018</b>	<b>5.442</b>	<b>5.442</b>
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	3.061	3.061
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>8.503</b>	<b>8.503</b>

<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>Revalorización de activos</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de enero de 2017</b>	<b>987</b>	<b>987</b>
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	4.455	4.455
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>5.442</b>	<b>5.442</b>

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 2018 el Grupo Metrovacesa S.A. dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

	<b>Reconocidas</b>	<b>No reconocidas</b>
2007 y anteriores	70	-
2008	20	-
2009	53.889	26.217
2010	65.134	-
2011	29.217	8.146
2012	21.390	1
2016	-	-
2017	-	-
	<b>169.720</b>	<b>34.364</b>

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 puede desglosarse de la siguiente manera:



	31/12/2018
Gasto por impuesto sobre las ganancias	
<i>Impuesto corriente:</i>	
Impuesto corriente sobre el beneficio del ejercicio	(4.833)
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto corriente</b>	<b>(4.833)</b>
<i>Impuesto sobre las ganancias diferido</i>	
(Disminución) incremento en activos por impuestos diferidos	6.609
Disminución (incremento) en pasivos por impuestos diferidos	(3.061)
Aplicación BINS	(8.255)
<b>Total (gasto)/ingreso por impuestos diferidos</b>	<b>(4.707)</b>
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto</b>	<b>(9.540)</b>

La conciliación numérica del gasto por impuesto sobre las ganancias con el impuesto a pagar durante el ejercicio 2018 es la siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Beneficio / (Pérdida) de las actividades antes de gasto por impuesto	<b>436</b>	<b>(78.101)</b>
Impuesto al tipo impositivo del 25%	(109)	19.525
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Diferencias Permanentes	(4.724)	(9.026)
Diferencias Temporarias	3.548	-
Reconocimiento de créditos fiscales no reconocidas previamente		20.192
Aplicación de créditos fiscales	(8.255)	-
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente		8.502
<b>(Gasto) / ingreso por impuesto sobre las ganancias</b>	<b>(9.540)</b>	<b>39.193</b>

Las principales diferencias permanentes en el ejercicio son:

- Aumentos
  - Revalorización fiscal de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. en la ampliación de capital con AND por 27.954 miles de euros en base a 31 de diciembre de 2018, derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades.
- Disminuciones
  - Depreciación del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias por 1.281 miles de euros en virtud del art.13.2 a y DT 15 L.I.S

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. Al 31 de diciembre 2018, las sociedades que forman el Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que les son aplicables desde el 1 de enero de 2014.

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

## 17. 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Venta de existencias	189.461	24.320
Prestación de servicios	374	3.624
Ingresos por arrendamientos	581	240
Otros	-	5
	<b>190.416</b>	<b>28.189</b>

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

### b) Coste de ventas

	31/12/2018	31/12/2017
Variación de existencias y costes relacionados	(158.348)	(19.399)
Prestación de servicios	(324)	(1.906)
Costes asociados a arrendamientos	(1.984)	(151)
Otros	-	-
	<b>(160.656)</b>	<b>(21.456)</b>

### b) Gastos de personal

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	(10.893)	(5.366)
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.409)	(862)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(162)	(87)
Otras cargas sociales	(378)	(132)
	<b>(12.842)</b>	<b>(6.447)</b>

### d) Variación de provisiones de tráfico

	31/12/2018	31/12/2017
- Reversión de provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	7.802	5.101
- Dotación a la provisión de riesgos y gastos (Nota 13)	(6.577)	(3.285)
- Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(25.698)	(128.425)
- Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	20.774	36.017
- Reversión de provisión de insolvencias de tráfico (Nota 10)	-	11.796
- Reversión de provisión de créditos a largo plazo con (Nota 10) empresas asociadas	2.633	13.022
- Otros	(557)	(173)
	<b>(1.623)</b>	<b>(65.947)</b>

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

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	4	17
Jefes y técnicos	41	18	59
Administrativos y comerciales	15	26	41
Oficios varios y subalternos	4	0	4
	<b>73</b>	<b>48</b>	<b>121</b>

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	10	2	12
Jefes y técnicos	30	10	40
Administrativos y comerciales	6	13	19
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	<b>50</b>	<b>25</b>	<b>75</b>

El número de empleados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	12	5	17
Jefes y técnicos	46	22	68
Administrativos y comerciales	27	27	54
	<b>85</b>	<b>54</b>	<b>139</b>

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	11	3	14
Jefes y técnicos	39	14	53
Administrativos y comerciales	6	19	25
	<b>56</b>	<b>36</b>	<b>92</b>

#### 18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	26.168	20.309
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	7.338	16.282
<b>Total</b>	<b>33.506</b>	<b>36.591</b>

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 el Grupo ha incurrido durante el ejercicio 2018 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 494 miles de euros (295 miles de euros en el ejercicio 2017).

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 2020, 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	
	2018	2017
Menos de un año	195	356
Entre uno y cinco años	180	306
Más de cinco años	-	-
	<b>375</b>	<b>662</b>

## 20. 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 2018 y 2017, 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 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	75.605	75.605
<b>Corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	6	6
Otros activos financieros (a)	-	-	12.175	12.175
Activos líquidos equivalentes	80.439	-	-	80.439

(a) Importe correspondiente al IVA devengado en la aportación de socios de Front Maritim del Besós, S.L

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b><u>PASIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	25.186	-	-	25.186
Otros pasivos financieros	-	-	4	4
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	11.502	-	-	11.502
Otras deudas	-	-	4	4

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	76.874	76.874
<b>Corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	33	33
Otros activos financieros	-	-	-	-
Activos líquidos equivalentes	47.497	-	-	47.497

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b><u>PASIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	4.645	-	-	4.645
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	40.219	-	-	40.219
Otras deudas	-	-	-	-

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	(4.511)	-	-	(4.511)
Compra de existencias	-	-	-	-
Otros gastos	(207)	-	-	(207)
<b>Ingresos:</b>				
Aportaciones de socios	1.090	-	-	1.090
Otros ingresos	10	-	-	10

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	(5.455)	-	-	<b>(5.455)</b>
Compra de existencias	-	-	(1.204)	<b>(1.204)</b>
Otras compras	-	-	(100)	<b>(100)</b>
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (a)	-	-	1.803	<b>1.803</b>

- (a) 936 miles de euros por servicios prestados por la Sociedad a Merlin Properties Socimi, S.A. en relación a actividades de comercialización, gestión de suelos y otros servicios. Como consecuencia de la operación descrita en la nota 1 Merlin Properties Socimi, S.A. se subrogó en las obligaciones de Metrovacesa, S.A..Adicionalmente 867 miles de euros facturados a MPYA por servicios de gestión.

## 21. 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 correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	2.182	999
Retribución en especie	35	10
Dietas	-	-
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	1.234	-
<b>Otros beneficios- del Consejo de Administración</b>		
Primas de seguros de vida	8	20
Fondos y planes de pensiones	63	8
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección(*)	2.116	542

(\*) 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 769 miles de euros y los miembros de la alta dirección ha ascendido a 411 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 2018, 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

### • 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:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	40.472.576	26.426.709	66.899.285	44,11%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Grupo S.A.	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Banco Popular Español*	7.970.551	-	7.970.551	5,25%
Schroders, PLC	-	7.835.594	7.835.594	5,17%
Quasar Investment, S.a.r.l.**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Julius Baer Group, Ltd	-	4.566.672	4.566.672	3,01%
Resto de accionistas (bolsa) y autocartera	26.790.853	-	26.790.853	20,67%
<b>Total</b>	<b>89.772.942</b>	<b>61.903.399</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Banco Popular Español pertenece al Grupo Santander

(\*\*) Banco Popular es propietario indirecto del 49% de Project Quasar Holdco.

- Distribución de reservas

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el 27 de febrero de 2019 ha acordado someter a la Junta de Accionistas la distribución de reservas disponibles por un importe de 50.000 miles de euros.

### 23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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:

	2018	2017
Servicios de auditoría	148	103
Otros servicios de verificación	137	207
<b>Total servicios auditoría y relacionados</b>	<b>285</b>	<b>310</b>
<b>Total otros servicios</b>	-	-
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>285</b>	<b>310</b>

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los honorarios facturados por servicios distintos de auditoría y relacionados, prestados por el auditor ascendieron a 12 miles de euros (0 miles de euros en el ejercicio 2017).

Ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 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
			2018 (%)	2017 (%)	31.12.2018 (miles €)	31.12.2017 (miles €)	
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	Portugal	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	6	2.996	Metrovacesa, S.A.
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	-	-	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%	24.454	24.454	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,93%	339.854	339.701	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	72	72	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Vailen Management, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	.	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Global Carhuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	16.230	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
			2018 (%)	2017 (%)	31/12/2018 (miles €)	31/12/2017 (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%	-	209	-	Metrovacesa, S.A.
Valdicsa, S.A. (**)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	33%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Front Maritim del Besos, S.L. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	-	58.776	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.

(\*) Negocios conjuntos

(\*\*) Sociedad liquidada

**PARTICIPACIONES INDIRECTAS:**

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%

**Participación Neta en la sociedad titular**

**OTRAS INVERSIONES NO CONSOLIDADAS**

Nombre	Domicilio social	Actividad	2018 (%)	2017 (%)	31/12/2018 (miles €)	31/12/2017 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Urbanizadora Fuente San Luis, S.L.	España	Construcción y vena		10%		2	-

## ANEXO II

	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. (*)
<b>Información financiera resumida a 31/12/2018</b>						
Activos Corrientes	23.185	23.176	23.165	23.178	511	164.326
Pasivos corrientes	(33)	(32)	(32)	(33)	(743)	(12.189)
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>23.152</b>	<b>23.144</b>	<b>23.133</b>	<b>23.145</b>	<b>(232)</b>	<b>152.137</b>
Activos no Corrientes	848	850	850	850	2.321	0
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(1.170)	0
<b>Activos netos no corrientes</b>	<b>(23.902)</b>	<b>(23.900)</b>	<b>(23.900)</b>	<b>(23.900)</b>	<b>1.151</b>	<b>0</b>
<b>Activos netos totales</b>	<b>(750)</b>	<b>(756)</b>	<b>(767)</b>	<b>(755)</b>	<b>919</b>	<b>152.137</b>
Ingresos ordinarios	(4)	(4)	(4)	(4)	-	(3)
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>(76)</b>	<b>(76)</b>	<b>(76)</b>	<b>(76)</b>	<b>46</b>	<b>(3)</b>

(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. (*)	L'Esplay Valencia, S.L. (**)	Valdicsa, S.A. (*)
<b>Información financiera resumida a 31/12/2017</b>						
Activos Corrientes	23.097	23.089	23.078	23.091	-	3.217
Pasivos corrientes	(22)	(22)	(21)	(22)	-	3.809
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>23.075</b>	<b>23.067</b>	<b>23.057</b>	<b>23.069</b>	<b>-</b>	<b>7.026</b>
Activos no Corrientes	848	850	850	850	-	-
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	-	-
<b>Activos netos no corrientes</b>	<b>(23.902)</b>	<b>(23.900)</b>	<b>(23.900)</b>	<b>(23.900)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activos netos totales</b>	<b>(827)</b>	<b>(833)</b>	<b>(843)</b>	<b>(831)</b>	<b>-</b>	<b>7.026</b>
Ingresos ordinarios	(5)	(5)	(5)	(5)	-	(8)
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>(94)</b>	<b>(85)</b>	<b>(86)</b>	<b>(86)</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>

(\*) 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 2018

### 1. Aspectos significativos del periodo

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

- Salida a bolsa

Con fecha 6 de febrero de 2018 las acciones de la Sociedad Dominante han comenzado a cotizar en la bolsa de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao con un precio de salida de 16,50 euros por acción.

Los accionistas mayoritarios han puesto en el mercado 39.130.435 acciones a un valor unitario de 16,50 por acción.

Con fecha 2 de febrero de 2018 se ha suscrito un Stock Lending Agreement (préstamo de valores) de 3.913.043 acciones de Metrovacesa, S.A. con la entidad Morgan Stanley & Co. International plc como agente de estabilización, con la finalidad de poder disponer de las acciones para su enajenación posterior en el marco de la instrumentación de la práctica de estabilización permitida por la normativa de mercado de capitales y para poder atender excesos de demanda (sobre-adjudicación).

Durante el período de estabilización (30 días desde la admisión a cotización), el agente de estabilización ha operado con las acciones que se le habían otorgado según el contrato anteriormente mencionado. Al finalizar el periodo de estabilización el agente de estabilización ha procedido a devolver las acciones a sus propietarios iniciales.

- Venta en contrato privado llave en mano

Durante el mes de noviembre de 2017, la Sociedad firmó un acuerdo privado con una Socimi dedicada a la inversión en activos en renta, para la transmisión de las oficinas que se están construyendo en el solar de Josefa Valcárcel por valor de 29.700 miles de euros. El 28 de septiembre de 2018 se produjo la transmisión del activo, lo que representó un delante de 3 meses respecto a la previsión inicial.

- Acuerdo comercial con Tishman Speyer

Durante el mes de julio, la sociedad Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. ha firmado un acuerdo de socios ("Joint Venture") con el grupo inmobiliario internacional Tishman Speyer, para el desarrollo de un complejo de oficinas en la zona de Las Tablas (Madrid). Dicho complejo se desarrollará sobre un suelo que Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. transmitirá a la Joint Venture y en la que participa en un 24% del capital.

- Alianza estratégica

Durante el mes de diciembre, la Sociedad Dominante ha firmado una alianza estratégica con la sociedad Endesa Generación, S.A. para avanzar en el proceso urbanístico de un ámbito donde tienen intereses comunes.

- Financiación puente

Con fecha 15 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha realizado la amortización total de esta financiación.

- Financiación corporativa

El Grupo ha realizado disposiciones de la financiación corporativa por importe de 90.000 miles de euros y amortizaciones parciales conforme establece el contrato de financiación. A fecha actual, tiene saldos disponibles, pendientes de disponer por importe de 185.000 miles de euros.

- Situación financiera

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 tesorería menos la deuda con terceros clasificada como deuda bancaria), 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. A 31 de diciembre de 2018 el ratio es del -1,86%.

Deuda financiera neta	31/12/2018
(+) Deuda bancaria*	81.157
(-) Tesorería disponible	(120.500)
(-) Otros activos financieros	(7.110)
	<b>(46.453)</b>

(\*) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 5.336 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

Valor de mercado de los activos (GAV) 2.567.884 miles de euros (no incluye el valor de mercado de los activos propiedad de las sociedades que consolidan por el método de puesta en equivalencia cuyo valor atribuido es 104.316 miles de euros).

De los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 destacan los siguientes hechos:

- Ventas y margen

Según se detalla en la Nota 17, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el importe neto de la cifra de negocios han ascendido a 190.416 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (189.461 miles de euros), las prestaciones de servicios a terceros (374 miles de euros) y los ingresos por arrendamiento (581 miles de euros). Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, los ingresos ascendieron a 28.189 miles de euros principalmente por la contribución de las ventas de promociones inmobiliarias (24.320 miles de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (3.624 miles de euros).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 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 ha ascendido a 189.461 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 158.348 miles de euros, ha sido a 31.113 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de la venta de existencias que ascendió a 24.320 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 19.399 miles de euros, ha sido a 4.921 miles de euros.

- Gastos de Estructura

Los gastos de estructura se sitúan en 29.237 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 12.842 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. A 31 de diciembre de 2017 los gastos de estructura se sitúan en 15.384 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 6.447 miles de euros.

- Resultado del periodo

El resultado acumulado consolidado a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, ha ascendido a 5.022 miles de euros de pérdidas y 38.908 miles de euros de pérdida, respectivamente.

## 2. Factores de riesgo

Según se indica en la Nota 3 de las notas explicativas adjuntas, como consecuencia de las actividades que el Grupo desarrolla, existen riesgos inherentes al entorno, marco regulatorio y de las operaciones que deben ser identificados y controlados mediante los sistemas de gestión de riesgos establecidos por el Grupo.

El Grupo cuenta con una Política de Control y Gestión de Riesgos que establece los principios de actuación para que los riesgos relevantes a los que se enfrenta Metrovacesa, S.A. y su Grupo estén en todo momento identificados, medidos, comunicados y, en la medida de lo posible, controlados.

### 3. 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 Dominante, así como de operaciones financieras con otras sociedades del grupo.

### 4. Hechos posteriores

- 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:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	40.472.576	26.426.709	66.899.285	44,11%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Banco Popular Español*	7.970.551	-	7.970.551	5,25%
Schroders, PLC	-	6.617.871	6.617.871	4,36%
Quasar Investment, S.a.r.l.**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Julius Baer Group, Ltd	-	4.566.672	4.566.672	3,01%
Resto de accionistas (bolsa) y autocartera	28.008.576	-	28.008.576	18,47%
<b>Total</b>	<b>90.990.665</b>	<b>60.685.676</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Banco Popular Español pertenece al Grupo Santander

(\*\*) Banco Popular es propietario indirecto del 49% de Project Quasar Holdco.

- Distribución de reservas

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el 27 de febrero de 2019 ha acordado someter a la Junta de Accionistas la distribución de reservas disponibles por un importe de 50.000 miles de euros.

### 5. Perspectivas

La demanda residencial continuará creciendo impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión. Nos encontramos ante un escenario de crecimiento de las ventas de vivienda, que se verán impulsadas por los siguientes factores:

- 1) Ciclo expansivo y mejora del empleo
- 2) Costes de financiación reducidos a corto plazo.
- 3) Rentabilidad frente a inversiones alternativas.
- 4) Tendencia "cultural" a la compra

### 6. Tesorería

La posición de tesorería disponible del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a 120.500 miles de euros y 38.307 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administraciones de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

### 7. Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha realizado operaciones con acciones propias en el marco de un contrato de liquidez firmado con Banco Sabadell, S.A. donde éste actúa como proveedor de liquidez. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ejecutó un programa de recompra de acciones durante los meses de agosto y septiembre para hacer frente al programa de incentivos de directivos basado en pago en acciones.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante tenía 302.472 acciones propias en autocartera.

## 8. Distribución de dividendos

No se han distribuido en los ejercicios 2018 y 2017.

Durante los ejercicios 2017 y 2018 existían limitaciones a la distribución de dividendos asociados a la financiación corporativa firmada el pasado 1 de diciembre de 2017. A partir de 1 de enero de 2019, se podrán realizar distribuciones de dividendos entre los accionistas, siempre que se cumplan determinados *covenants* establecidos en el contrato.

## 9. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

## 10. Periodo Medio de Pago a Proveedores

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

## 11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2018, 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](http://www.metrovacesa.com))

## 12. 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 (sin considerar las pérdidas por deterioro de existencias).

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

	31/12/2018	31/12/2017
Venta de existencias (Nota 17)	189.461	24.320
Variación de existencias y costes relacionados (Nota 17)	(158.348)	(19.399)
<b>Margen bruto de promoción (Gross Margin)</b>	<b>31.113</b>	<b>4.921</b>

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 bruto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

**Comparativa:** El grupo presenta un Margen bruto de 31.113 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, comparado con un margen bruto de 4.921 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, lo que supone una variación positiva de 26.192 miles de euros debido al incremento actividad en términos de entregas y ventas de suelos.

### 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Margen bruto (Gross Margin)	31.113	4.921
Gastos comerciales y de marketing <sup>(1)</sup>	(8.107)	(1.797)
<b>Margen neto (Net Margin)</b>	<b>23.006</b>	<b>3.124</b>

(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 23.006 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, comparado con un margen neto de 3.124 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, lo que supone una variación positiva de 19.882 miles de euros debido al incremento actividad en términos de entregas y ventas de suelos.

### 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Margen neto de promoción (Net Margin)	23.006	3.124
Prestación de servicios (Nota 17.a)	374	3.624
Ingresos por arrendamientos (Nota 17.a)	581	240
Otros (Nota 17.a)	-	5
Prestación de servicios (Nota 17.b)	(324)	(1.906)
Costes asociados a arrendamientos (Nota 17.b)	(1.984)	(150)
Gastos de personal (Nota 17.c)	(12.842)	(6.447)
Servicios exteriores menos gastos comerciales	(8.288)	(7.140)
Otras ganancias o pérdidas	(1.222)	195
<b>EBITDA</b>	<b>(699)</b>	<b>(8.455)</b>

**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 699 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, comparado con un EBITDA negativo de 8.455 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, lo que supone una variación positiva de 7.756 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 consolidadas es la siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Deuda bancaria <sup>(1)</sup>	81.157	47.561
Tesorería disponible (Nota 11)	(120.500)	(38.307)
Otros activos/pasivos financieros	(7.110)	(1.427)
Deuda financiera neta	<b>(46.453)</b>	<b>7.827</b>

(1) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 5.336 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

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 2018 un total de deuda financiera neta negativa de 46.453 miles de euros comparados con un total de 7.782 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2017, debido principalmente a la financiación puente otorgada por los accionistas mayoritarios.

## Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera neta (a)	(46.453)	7.827
Total de Activo (b)	2.593.824	2.547.037
Apalancamiento (a) / (b)	<b>(1,79%)</b>	<b>0,31%</b>

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 2018 un apalancamiento negativo del 1,79% comparado con un ratio del 0,31% a 31 de diciembre de 2017, principalmente debido al aumento de actividad del grupo.

## Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

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

	31/12/2018	31/12/2017
EBITDA	(699)	(8.455)
Patrimonio neto medio*	2.395.233	1.698.275
Deuda financiera neta media del ejercicio **	(27.140)	(10.359)
ROCE	<b>(0,03%)</b>	<b>(0,50%)</b>

(\*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2018 asciende a 2.393.090 miles de euros y a 2.397.376 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(\*\*) La deuda financiera neta del ejercicio a 31 de diciembre de 2018 asciende a -46.453 miles de euros y a 7.827 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, 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 2018 un ROCE negativo del 0,03% comparado con un ROCE negativo de 0,50% a 31 de diciembre de 2017, principalmente debido al aumento de capital registrado a principios del ejercicio 2018.

### 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera neta	(46.453)	7.827
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	340.092	370.577
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.227.826	2.210.178
<b>LTV</b>	<b>(1,81%)</b>	<b>0,30%</b>

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 2018 un Loan to Value del -1,81% comparado con un ratio del 0,30% a 31 de diciembre de 2017, principalmente debido a la reducción de la deuda financiera neta por entregas producidas 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera neta	(46.453)	7.827
Existencias (Nota 9)	1.840.671	1.906.030
Anticipos a proveedores (Nota 9)	(4.268)	(4.383)
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	340.092	370.577
<b>LTC</b>	<b>(2,13%)</b>	<b>0,34%</b>

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2018 un LTC del -2,13% comparado con un ratio del 0,34% a 31 de diciembre de 2017, principalmente debido al hecho de que la deuda financiera neta ha mostrado una reducción significativa por la liquidez obtenida a raíz de las entregas de promociones y ventas de suelos llevadas a cabo durante el ejercicio 2018.

## 13. 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018**

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integrados por el balance consolidado al 31 de diciembre de 2018, 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 27 de febrero de 2019. Las cuentas anuales consolidadas corresponden al ejercicio el 31 de diciembre de 2018, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

**Madrid, 27 de febrero de 2019**

**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

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

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018**

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