

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

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados e Informe de Gestión  
Intermedio correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2022



Terrassa (Barcelona)



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Metrovacesa, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### *Otras cuestiones*

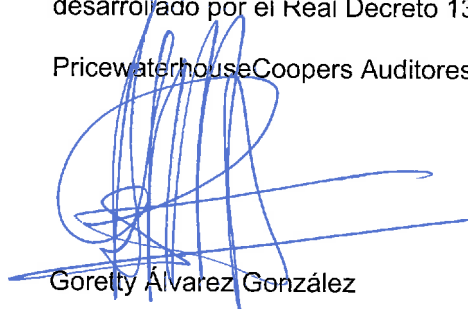
#### *Informe de gestión intermedio consolidado*

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes.

#### *Preparación de este informe de revisión*

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez González

28 de julio de 2022

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/06277  
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**  
(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		2.807	1.616
Inversiones inmobiliarias	<b>6</b>	298.211	417.023
Inversiones en empresas asociadas	<b>7</b>	57.777	57.091
Inversiones financieras	<b>8</b>	3.092	-
Cuentas a cobrar	<b>8 y 10</b>	19.629	16.487
Activos por impuestos diferidos	<b>15</b>	85.157	84.332
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>466.673</b>	<b>576.549</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	<b>9</b>	1.900.817	1.844.008
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	<b>8 y 10</b>	3.297	6.003
Administraciones públicas deudoras	<b>10 y 15</b>	22.158	18.891
Otros activos financieros	<b>8 y 10</b>	33.030	31.973
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>8 y 11</b>	268.274	299.554
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.227.576</b>	<b>2.200.429</b>
<b>Total activos</b>		<b>2.694.249</b>	<b>2.776.978</b>

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

**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**  
*(Expresado en miles de euros)*

<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>			
Capital social	12	1.092.070	1.092.070
Prima de emisión	12	1.116.978	1.207.846
Reserva legal	12	1.848	-
Otras reservas	12	(795)	(795)
Ganancias acumuladas	12	(220.749)	(230.956)
Acciones en patrimonio propias		(2.696)	(2.696)
Otras aportaciones de socios		12.881	12.881
Otros instrumentos de patrimonio neto		1.288	1.288
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>2.000.825</b>	<b>2.079.638</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones	13	7.846	7.586
Deuda financiera	8 y 14	287.983	287.438
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	31.869	31.494
Pasivos por impuestos diferidos	15	7.885	7.099
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>335.583</b>	<b>333.617</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Provisiones	13	32.287	28.594
Deuda financiera	8 y 14	67.001	102.592
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	248.449	221.045
Administraciones públicas acreedoras	15	10.104	11.492
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>357.841</b>	<b>363.723</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>693.424</b>	<b>697.340</b>
<b>Total patrimonio y pasivo</b>		<b>2.694.249</b>	<b>2.776.978</b>

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

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

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Ingreso por venta de promociones	16.a	240.811	175.022
Coste directo por venta de promociones	16.b	(190.024)	(142.663)
<b>Margen bruto - promociones</b>		<b>50.787</b>	<b>32.359</b>
<b>% margen bruto - promociones</b>		<b>21%</b>	<b>18,5%</b>
Ingreso por venta de suelos	16.a	5.793	12.404
Coste directo por venta de suelos	16.b	(5.584)	(13.451)
<b>Margen bruto - suelos</b>		<b>209</b>	<b>(1.047)</b>
<b>% margen bruto - suelos</b>		<b>3,6%</b>	<b>-8,4%</b>
Ingresos por ventas	16.a	246.604	187.426
Costes directos de ventas	16.b	(195.608)	(156.114)
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>50.996</b>	<b>31.312</b>
<b>% MARGEN BRUTO</b>		<b>20,7%</b>	<b>16,7%</b>
Marketing		(2.737)	-
Comercialización		(6.264)	(8.640)
Otros gastos directos promociones		(4.669)	(1.890)
<b>MARGEN NETO</b>		<b>37.326</b>	<b>20.782</b>
<b>% MARGEN NETO</b>		<b>15,1%</b>	<b>11,1%</b>
Gastos de personal	16.c	(9.593)	(7.982)
Servicios exteriores		(4.737)	(4.978)
Otros ingresos netos de gestión		184	356
<b>EBITDA</b>		<b>23.180</b>	<b>8.178</b>
<b>%EBITDA</b>		<b>9,4%</b>	<b>4,4%</b>
Provisiones y amortizaciones		(848)	(576)
Variación de valor existencias	16.d	(5.862)	(5.923)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	3.713	2.275
<b>Resultado de explotación</b>		<b>20.183</b>	<b>3.954</b>
Ingresos financieros		2.080	171
Gastos financieros		(7.180)	(7.906)
Gastos financieros capitalizados		1.220	1.950
Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros		-	108
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(3.880)</b>	<b>(5.677)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	344	48
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>16.647</b>	<b>(1.675)</b>
Impuesto sobre las ganancias	15	(4.622)	(535)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>12.025</b>	<b>(2.210)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<b>12.025</b>	<b>(2.210)</b>
Resultado atribuido a socios externos		-	-

Beneficio / (Pérdida) básica por acción  
(euros)

-	Básica	4	<b>0,0793</b>	<b>(0,0146)</b>
-	Diluida		<b>0,0793</b>	<b>(0,0146)</b>

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

## ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio 2022	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio 2021
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>12.025</b>	<b>(2.210)</b>
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		
Coberturas de flujos de efectivo	-	(8)
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	-	-
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>
<b>Resultado Global Total del Ejercicio</b>	<b>12.025</b>	<b>(2.218)</b>
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	12.025	(2.218)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	-	-

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021**

*(Expresado en miles de euros)*

	Capital Social (Nota 12)	Prima emisión acciones (Nota 12)	Reserva legal (Nota 12)	Otras reservas	Ganancias acumuladas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2022</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.207.846</b>	-	(795)	(230.956)	(2.696)	12.881	1.288	<b>2.079.638</b>
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	-	12.025	-	-	-	<b>12.025</b>
<b>Transacciones con los propietarios en su calidad de tales</b>	-	(90.868)	-	-	-	-	-	-	<b>(90.868)</b>
Distribución de dividendos	-	(90.868)	-	-	-	-	-	-	(90.868)
<b>Otros movimientos</b>	-	-	1.848	-	(1.848)	-	-	-	<b>30</b>
Distribución de resultados	-	-	1.848	-	(1.848)	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	30	-	-	-	30
<b>Saldos a 30 de junio de 2022</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.116.978</b>	<b>1.848</b>	<b>(795)</b>	<b>(220.749)</b>	<b>(2.696)</b>	<b>12.881</b>	<b>1.288</b>	<b>2.000.825</b>

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



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021**

(Expresado en miles de euros)

	Capital Social (Nota 12)	Prima emisión acciones (Nota 12)	Otras reservas	Ganancias acumuladas (Nota 12)	Reserva en sociedades puesta en equivalencia (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 1c, 18)	Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2021</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.328.323</b>	<b>(795)</b>	<b>(247.009)</b>	<b>(2.870)</b>	<b>(2.696)</b>	<b>12.881</b>	<b>633</b>	<b>(781)</b>	<b>2.179.756</b>
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	<b>(2.210)</b>	-	-	-	-	<b>(8)</b>	<b>(2.218)</b>
<b>Transacciones con los propietarios en su calidad de tales</b>	-	<b>(60.579)</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(60.579)</b>
Distribución de dividendos	-	(60.579)	-	-	-	-	-	-	-	<b>(60.579)</b>
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otros movimientos</b>	-	-	-	<b>4.085</b>	<b>(3.608)</b>	-	-	-	-	<b>477</b>
Movimientos puesta en equivalencia	-	-	-	6.283	(6.283)	-	-	-	-	-
Cambio de perímetro (*)	-	-	-	(2.198)	2.675	-	-	-	-	<b>477</b>
<b>Saldos a 30 de junio de 2021</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.267.744</b>	<b>(795)</b>	<b>(245.134)</b>	<b>(6.478)</b>	<b>(2.696)</b>	<b>12.881</b>	<b>633</b>	<b>(789)</b>	<b>2.117.436</b>

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE  
JUNIO DE 2022 Y 2021**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del periodo antes de impuestos		16.647	(1.675)
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Variación de provisiones	16.d	5.862	5.923
Provisiones y amortizaciones		848	576
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarios	6	(3.713)	(2.275)
Ingresos financieros		(2.080)	(171)
Gastos capitalizados		(1.220)	(1.842)
Gastos financieros		7.180	7.906
Otras ganancias o pérdidas		-	(48)
<b>Resultado ajustado</b>		<b>23.524</b>	<b>8.394</b>
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias		61.345	(931)
- Cuentas a cobrar		2.069	(2.508)
- Otros activos financieros		(1.249)	-
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		24.717	14.623
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.997)	
- Pagos de intereses (-)			(8.832)
- Cobros de intereses		(5.333)	-
- Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios		(2.471)	
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>98.604</b>	<b>10.746</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en:</b>			
Inmovilizado Material		(307)	(239)
Inversiones inmobiliarias	6	(1.491)	(1.236)
Créditos a empresas asociadas		(686)	(1.474)
Instrumentos financieros derivados		(860)	-
<b>Desinversiones en:</b>			
Inversiones inmobiliarias	6		1.726
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(3.344)</b>	<b>(1.223)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>			
<u>Emisión</u>			
Emisión deudas con entidades de crédito	14	57.625	216.087
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14	28.500	30.000
<u>Devolución y amortización de:</u>			
Devolución deudas con entidades de crédito		(88.997)	(267.762)
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(32.800)	-
Otras deudas			(2.100)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			
Pago de dividendos		(90.868)	(60.579)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>(126.540)</b>	<b>(84.354)</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	11	<b>(31.280)</b>	<b>(74.831)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>299.554</b>	<b>334.039</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>268.274</b>	<b>259.208</b>

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

# Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2022

(Expresado en miles de euros)

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a) Información General

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

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

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

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

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

Su domicilio actual se encuentra en Madrid, en calle 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.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante estados financieros intermedios) han sido preparados por el Consejo de Administración el 28 de julio de 2022. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

b) Hechos relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022

- Oferta pública de acciones

El 24 de marzo de 2022 la sociedad FCyC, S.A. (“Ferroviaria Inmobiliaria” o la “Sociedad Oferente”) presentó una oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones para la adquisición de un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, representativas del 24% de su capital social (la “Oferta”).

La Oferta fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) el 26 de mayo de 2022. Dicha autorización fue anunciada mediante comunicación en esa misma fecha (número de registro 16.494) publicada por la propia CNMV. Los términos y condiciones de la Oferta se describen con detalle en el correspondiente folleto explicativo preparado por la Sociedad Oferente y examinado por la CNMV (el “Folleto”). El Folleto se encuentra a disposición del público en formato impreso en las sedes de la CNMV y las bolsas de valores españolas y los domicilios sociales de la Sociedad Oferente y Metrovacesa, S.A y en formato electrónico en las páginas web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), de la Sociedad Dominante ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) y de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”) ([www.fcc.es](http://www.fcc.es)).

Con fecha 6 de junio de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante emitió informe en cumplimiento de lo previsto en los artículos 134.4 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “Ley del Mercado de Valores”) y 24 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “Real Decreto 1066/2007”). En opinión de los Administradores, la Oferta no recogía adecuadamente el valor intrínseco de las acciones de Metrovacesa, por lo que su opinión fue desfavorable a la Oferta.

Con fecha 20 de junio de 2022 la CNMV publicó el resultado de la Oferta con una aceptación de 17.397.696 acciones, lo que representa el 11,47% del capital social de la Sociedad Dominante.

- Plan de incentivos a largo plazo

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante “LTIP”), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 6.080 miles de euros y será abonado en acciones al final de cada uno de los 3 ciclos en los que se divide. Las principales características de dicho plan se han detallado en el folleto informativo de la salida a bolsa que se encuentra disponible en la web de la Sociedad dominante, así como en la CNMV.

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 primer ciclo del LTIP 1 finalizó el 31 de diciembre de 2020, no devengando importe alguno a favor de los beneficiarios.

El segundo ciclo del LTIP 1 finalizó a 31 de diciembre de 2021. Tras haber realizado la revaluación de las diferentes métricas no se ha devengado importe alguno a favor de los beneficiarios.

El tercer ciclo del LTIP 1 tiene un importe máximo aprobado de 1.548 miles de euros, de los cuales 65 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad, así como en relación con la evolución de la cotización de las acciones de la competencia y ii) 80% magnitudes operativas (lanzamiento de proyectos, generación de caja y entregas). El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2022. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad Dominante.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 806 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

Asimismo la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante “LTIP2” o “Nuevo Plan”), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 7.300 miles de euros y será abonado en acciones una vez se aprueben las cuentas anuales del ejercicio 2023. El Plan tendrá como propósito: (i) estar alineado con los intereses a largo plazo de los accionistas de la Sociedad dominante; (ii) servir como herramienta de motivación y retención del equipo directivo; (iii) ayudar a crear un sistema retributivo competitivo; (iv) que resulte retador para los beneficiarios y sea, a su vez, realista según la situación del mercado y de la Sociedad dominante; y (v) que esté

alineado con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad Dominante.

El Nuevo Plan tendrá una duración total de cinco (5) años, y se extenderá desde el 1 de enero de 2021, con efectos desde la fecha de aprobación del Plan por parte de la Junta General de Accionistas a la que se somete para su aprobación el presente acuerdo, hasta la liquidación del último Ciclo del Plan.

El Nuevo Plan constará de tres ciclos independientes entre sí y contará con tres fechas de concesión del Incentivo Target, cada una de las cuales tendrá lugar en los años 2021, 2022 y 2023, respectivamente. Cada uno de los Ciclos contemplará un periodo de medición de objetivos de tres (3) años de duración cada uno, iniciándose el 1 de enero del año en el que se inicie cada Ciclo y finalizando transcurrido un periodo de tiempo de tres (3) años desde la Fecha de Inicio del Periodo de Medición, esto es, el 31 de diciembre del año de finalización de cada Ciclo.

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

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

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

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 964 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio" y "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar".

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

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 308 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio" y "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar".

- Inspección fiscal

El pasado 3 de junio de 2020, la AEAT inició un procedimiento de comprobación e inspección al grupo fiscal 485/2016 de Metrovacesa relativo al Impuesto de Sociedades ("IS") de los ejercicios 2016 y 2017, así como un procedimiento de comprobación e inspección al grupo fiscal 0083/17 de Metrovacesa relativo al Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA").

Durante los ejercicios 2020 y 2021 la sociedad Dominante facilitó toda la información requerida por la AEAT.

Con fecha 23 de septiembre de 2021 se firmó diligencia de consolidación relativa al procedimiento de comprobación e inspección del IVA de la sociedad Promociones Vallebramen, S.L.. En dicha diligencia se manifiesta que no existen discrepancias entre las declaraciones presentadas y los cálculos realizados por la AEAT

Con fecha 29 de octubre de 2021 se firmaron las siguientes actas:

- Acta de conformidad relativa al procedimiento de comprobación e inspección del IVA de Metrovacesa, S.A. sin que se hayan puesto de manifiesto discrepancias entre las declaraciones presentadas y los cálculos realizados por la AEAT.
- Acta de conformidad relativa al procedimiento de comprobación e inspección del IVA de Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. sin que se hayan puesto de manifiesto discrepancias entre las declaraciones presentadas y los cálculos realizados por la AEAT.
- Acta de disconformidad relativa al procedimiento de comprobación e inspección de IS del grupo 485/2016 según el siguiente detalle:
  - Comprobación inspectora las bases imponibles declaradas en el modelo 200 en los ejercicios 2016 y 2017 de la sociedad dependiente Promociones Vallebramen, S.L., sin que se hayan puesto de manifiesto ajustes al mismo o propuesta de liquidación.

- Comprobación inspectora de las bases imponibles declaradas en el modelo 200 de la sociedad dependiente Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. en los ejercicios 2016 y 2017, con el siguiente resultado:
  - Ejercicio 2016: Se considera correcta
  - Ejercicio 2017: En base a una tasación llevada a cabo por la AEAT se propone la reversión parcial del deterioro histórico por importe de 12.447 miles de euros. Como consecuencia, la base imponible declarada (modelo 200) por importe de -10.297 miles de euros se incrementa en 12.447 miles de euros, quedando fijada en 2.150 miles de euros.
- Comprobación inspectora de las bases imponibles declaradas en el modelo 200 de la sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L. en los ejercicios 2016 y 2017, con el siguiente resultado:
  - Ejercicio 2016: Se considera correcta
  - Ejercicio 2017: En base a una tasación llevada a cabo por la AEAT se propone la reversión parcial del deterioro histórico por importe de 43.395 miles de euros, así como efectuar un ajuste negativo al resultado contable por importe de 540 miles de euros que en el ejercicio 2016 no fue fiscalmente deducible, por lo que al revertir en 2017 no es fiscalmente computable. Como consecuencia, la base imponible declarada (modelo 200) por importe de 5.452 miles de euros se incrementa en 42.855 miles de euros, quedando fijada en 48.306 miles de euros.
- Comprobación inspectora de las bases imponibles declaradas en el modelo 200 de la sociedad matriz Metrovacesa, S.A. en los ejercicios 2016 y 2017, con el siguiente resultado:
  - Ejercicio 2016: Se considera correcta
  - Ejercicio 2017: Se propone un ajuste a la base imponible como consecuencia del incremento de resultado de los puntos b) y c) anteriores por aplicación del Régimen transitorio aplicable a las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades, y a las rentas negativas obtenidas en el extranjero a través de un establecimiento permanente, generadas en periodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013.
- Bases imponibles negativas de las entidades en periodos anteriores a su incorporación al grupo pendientes de compensación:
  - En la declaración presentada por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2015 (modelo 220) del grupo por la "antigua Metrovacesa", le correspondían a la sociedad que se escinde (Metrovacesa, S.A.) las siguientes bases imponibles negativas:
    - Ejercicio 2009: 304.852 miles de euros
    - Ejercicio 2011: 94.530 miles de euros
  - Con fecha 8 de marzo de 2018, sin conocimiento y autorización de la Sociedad Dominante, la "Antigua Metrovacesa" presentó declaración complementaria modificando las bases imponibles negativas pendientes de compensación a diciembre de 2015.
  - Como consecuencia de dicha declaración complementaria las bases imponibles de la Sociedad Dominante pasaban a ser:
    - Ejercicio 2009: 11.713 miles de euros
    - Ejercicio 2011: 94.530 miles de euros
  - Finalmente no se modifican las bases imponibles de 2016, sin embargo se propone la reducción de las bases imponibles negativas de 2017 en 73.713 miles de euros.

Con fecha 28 de julio de 2021, la sociedad Merlin Properties, S.A: en calidad de sucesora universal de la "Antigua Metrovacesa" presentó escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria, donde, entre otros, se reconocía la improcedencia de la modificación de las bases imponibles negativas declaradas en el modelo 200 del ejercicio 2015.

Con fecha 10 de enero de 2022, la Sociedad Dominante tuvo conocimiento de la resolución de la AEAT relativa al escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria, donde la AEAT acuerda estimar totalmente la solicitud. Este acuerdo supone que la Sociedad Dominante vuelve a tener las bases imponibles recibidas en la escisión parcial por rama de actividad por importe de 304.852 miles de euros para el ejercicio 2009 y 94.530 miles de euros para el ejercicio 2011.

Con fecha 14 de enero de 2022, la Sociedad Dominante presentó escrito de alegaciones adicionales donde informaba a la AEAT sobre la resolución del escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria de la "Antigua Metrovacesa".

Con fecha 10 de junio de 2022 se recibieron los tres acuerdos de liquidación que ponen fin al procedimiento de inspección del Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2016 y 2017.

Los dos acuerdos de liquidación que traen causa de los deterioros de valor registrados por Fuencarral Agrupanorte, S.L. ("FAN") y Metrovacesa Inmuebles y Promociones ("MIP"), mantienen los ajustes relativos a la valoración de los inmuebles (y por tanto al cálculo del deterioro) de estas sociedades que la inspección había propuesto en el acta - de 43.395 miles de € y 12.447 miles de €, respectivamente- con lo que el importe total de las deudas liquidadas asciende a 7.917 miles de €: (i) 6.135 miles de € en el caso de FAN (5.357 miles de € de cuota y 778 miles de € de intereses de demora) y (ii) 1.783 miles de € en el caso de MIP (por 1.556 miles de € de cuota y 226 miles de € de intereses de demora).

Con fecha 30 de junio de 2022 las Sociedades Fuencarral Agrupanorte, S.L. y Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. solicitaron ante la Agencia Tributaria solicitud de tasación pericial contradictoria.

En base a diferentes informes de los asesores legales de la Sociedad Dominante, así como tasaciones encargadas a terceros independientes, la dirección de Metrovacesa no ha reconocido ninguna provisión por impuestos. Asimismo, se estima que existe alta probabilidad de obtener una resolución favorable hacia la sociedad a través de tasaciones periciales contradictorias.

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

Con fecha 13 de mayo de 2021 se formalizó contrato de compraventa por el cual FAN adquirió el 100% de la sociedad Global Lorena, S.L.U.

Las sociedades dependientes del Grupo a 30 de junio de 2022 y 2021 están detalladas en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

#### d) Venta de suelo terciario

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

Los Administradores revirtieron en 2020 la venta de la parcela y registrando nuevamente el suelo en el activo de la Sociedad Dominante.

Durante los ejercicios 2021 y 2022 la sociedad ha iniciado las acciones oportunas para recuperar la titularidad registral del suelo y la ejecución de la condición resolutoria.

A 30 de junio de 2022 el suelo se encuentra registrado en el balance de la Sociedad Dominante.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

Estos estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, que han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad dominante y del resto de las sociedades integradas en el Grupo al 30 de junio 2022, han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y deberán leerse conjuntamente con los estados financieros anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La preparación de estos estados financieros intermedios con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.2 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios consolidados.

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

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

### 2.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados se corresponden, salvo mención expresa en esta nota, con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

El Grupo ha registrado el impacto derivado de la NIIF 16, registrando un activo por derecho de uso por importe de 1.300 miles de euros en el epígrafe de “Inmovilizaciones materiales e intangibles” y un pasivo por arrendamiento por el mismo importe en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”. A 30 de junio de 2022 no se ha registrado ningún impacto en el estado de resultados intermedios resumido consolidado.

Las normas de registro y valoración que definen el punto anterior son las siguientes:

#### a) Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos – NIIF 16

El Grupo evalúa los contratos de arrendamiento y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de bajo valor.

Los activos por derecho de uso se reconocen inicialmente por su coste calculado como los pagos por arrendamientos a realizar más los costes directos iniciales y costes de desmantelamiento que deban ser objeto de consideración. Posteriormente, el derecho de uso se valora a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste del activo por derecho de uso y en función de la duración del contrato, ya que esta es la vida útil del derecho de uso.

El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable del contrato, junto con cualquier período cubierto por una opción de prórroga (o terminación) cuyo ejercicio sea discrecional para el Grupo, si existe una certeza razonable de que se va a ejercitar (o no se va a ejercitar).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización del derecho de uso se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de la vida útil estimada, que se define de forma ponderada en función del peso por renta calculada para cada uno de los años de uso estimado.



En cuanto al reconocimiento de los pasivos por arrendamiento, inicialmente, se registra como el valor actualizado de los pagos por arrendamientos pendientes de pago a la fecha. Dichos pagos son descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si ese tipo no se puede determinar fácilmente, se usa el tipo incremental de endeudamiento del arrendatario, siendo el tipo que el arrendatario individual tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Posteriormente, el pasivo financiero es actualizado incrementando su valor en libros en base al gasto financiero registrado contra el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada, y reduciendo el importe en base a los pagos por arrendamientos realizados.

## 2.2 Cambios en criterios contables y estimaciones realizadas

La preparación de los estados financieros intermedios exige a la dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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

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

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Valor de mercado	1.845.395	2.028.689	1.982.499	2.177.004	2.422.921	1.884.040	1.686.244	1.445.295
Variación en el valor de mercado	(88.778)	94.516	48.326	242.831	488.748	(50.133)	(247.930)	(488.879)

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

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad	
	1%	-1%
Valor de mercado	593.206	670.708
Variación en el valor de mercado	(38.846)	38.656

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

### 2.3 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

### 2.4 Importancia relativa

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

### 2.5 Empresa en funcionamiento

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

### 2.6 Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

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

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

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumido 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.

### 2.7 Moneda funcional

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

### 2.8 Normas de valoración

Las normas de valoración adoptadas por el Grupo son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

### 2.9 Modificación de la estructura del Grupo

Adicionalmente, cabe mencionar que se ha modificado la estructura del estado de resultados intermedios resumido consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y su comparativo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, con el objeto de facilitar su comprensión para los inversores del Grupo.

## 3. EXPOSICIÓN AL RIESGO

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.

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

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

<b>Deuda financiera neta (miles de euros)</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
(+) Deuda bancaria	(297.893)	(328.586)
(+) Pagarés (MARF) (*)	(61.600)	(65.900)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	189.577	231.280
(-) Otros activos financieros	570	1.120
	<b>(169.346)</b>	<b>(162.086)</b>
Valor de mercado de los activos (GAV) (**)	<b>2.490.940</b>	<b>2.525.351</b>

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

(\*\*) No incluye el valor de mercado de los activos propiedad de sociedades que consolidan por el método de puesta en equivalencia, que tienen un valor de mercado de 75.286 miles de euros (73.946 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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 el estado de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.
3. Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 30 de junio de 2022 asciende a 189.577 miles de euros (231.280 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (Nota 11).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2022 que ascienden a 444.353 miles de euros (390.497 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al horizonte de 12 meses y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que durante el segundo semestre del ejercicio 2022, la Sociedad dominante será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

## **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.

Con fecha 22 de abril de 2022 el Grupo ha contratado instrumentos de cobertura por importe de 255.000 miles de euros, con fecha de eficacia desde 1 de diciembre de 2022 con vencimiento el 31 de julio de 2026. La operación ha consistido en un collar al 0,00%-1,00% y la venta de un cap al 2,00%.

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

### ***Riesgo de crédito***

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

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

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

Las operaciones con entidades financieras incluidas como efectivos y equivalentes de efectivo y otros activos financieros por depósitos en entidades de crédito a corto plazo, son contratados con entidades financieras de reconocido prestigio.

### ***Riesgo de tipo de cambio***

Al 30 de junio de 2022, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

## **Estimación de valores razonables**

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

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la 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.

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

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

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

#### 4. BENEFICIO/(PÉRDIDA) POR ACCIÓN

##### a) Beneficio/(Pérdida) básica por acción

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

	30/06/2022	30/06/2021
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	12.025	(2.210)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (Nota 12)	151.676	151.448
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	<b>0,0793</b>	<b>(0,0146)</b>

##### b) Beneficio/(Pérdida) diluida por acción

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

Durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de junio de 2022 y 2021, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

#### 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

##### a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura - organizativa del Grupo en vigor al 30 de junio de 2022 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos (producto residencial, comercial y otros) y los clientes a los que van dirigidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados. No obstante, los epígrafes “Administraciones Públicas 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.

	30/06/2022			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	310.057	65.560	91.056	466.673
Activo Corriente	1.443.009	472.116	312.451	2.227.576
Pasivo no corriente	(37.744)	(1.971)	(295.868)	(335.583)
Pasivo corriente	(294.845)	(21.291)	(41.705)	(357.841)
<b>Activos netos</b>	<b>1.420.477</b>	<b>514.414</b>	<b>65.934</b>	<b>2.000.825</b>

	31/12/2021			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	280.238	210.363	85.948	576.549
Activo Corriente	1.480.242	380.672	339.515	2.200.429
Pasivo no corriente	(37.415)	(1.665)	(294.537)	(333.617)
Pasivo corriente	(274.118)	(42.213)	(47.392)	(363.723)
<b>Activos netos</b>	<b>1.448.947</b>	<b>547.157</b>	<b>83.534</b>	<b>2.079.638</b>

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022					
OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Residencial	Terciario	Otros	Total
Ingreso por venta de promociones	16.a	240.811	-	-	240.811
Coste directo por venta de promociones	16.b	(190.024)	-	-	(190.024)
<b>Margen bruto - promociones</b>		<b>50.787</b>	-	-	<b>50.787</b>
<b>% margen bruto - promociones</b>					
Ingreso por venta de suelos	16.a	5.793	-	-	5.793
Coste directo por venta de suelos	16.b	(5.584)	-	-	(5.584)
<b>Margen bruto - suelos</b>		<b>209</b>	-	-	<b>209</b>
<b>% margen bruto - suelos</b>					
Ingresos por ventas	16.a	246.605	-	-	246.605
Costes directos de ventas	16.b	(195.609)	-	-	(195.609)
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>50.996</b>	-	-	<b>50.996</b>
<b>% MARGEN BRUTO</b>					
Marketing		(2.737)	-	-	(2.737)
Comercialización		(6.264)	-	-	(6.264)
Otros gastos directos promociones		(4.669)	-	-	(4.669)
<b>MARGEN NETO</b>		<b>37.326</b>	-	-	<b>37.326</b>
<b>% MARGEN NETO</b>					
Gastos de personal	16.c	(5.276)	(863)	(3.454)	(9.593)
Servicios exteriores		-	-	(4.737)	(4.737)
Otros ingresos netos de gestión		199	(15)	-	184
<b>EBITDA</b>		<b>32.250</b>	<b>(878)</b>	<b>(8.191)</b>	<b>23.181</b>
<b>%EBITDA</b>					
Provisiones y Amortizaciones		-	-	(848)	(848)
Variación de valor existencias	16.d	(2.837)	(3.025)	-	(5.862)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	4.172	(459)	-	3.713
<b>Resultado de explotación</b>		<b>33.585</b>	<b>(4.362)</b>	<b>(9.039)</b>	<b>20.184</b>
Ingresos financieros		-	-	2.081	2.081
Gastos financieros		-	-	(7.180)	(7.180)
Gastos financieros capitalizados		-	-	1.220	1.220
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		-	-	<b>(3.880)</b>	<b>(3.880)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	-	-	344	344
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>33.585</b>	<b>(4.362)</b>	<b>(12.575)</b>	<b>16.648</b>
Impuesto sobre las ganancias Minoritarios	15	-	-	(4.622)	(4.622)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>33.585</b>	<b>(4.362)</b>	<b>(17.198)</b>	<b>12.025</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<b>33.585</b>	<b>(4.362)</b>	<b>(17.198)</b>	<b>12.025</b>

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021					
OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Residencial	Terciario	Otros	Total
Ingreso por venta de promociones	16.a	175.022	-	-	175.022
Coste directo por venta de promociones	16.b	(142.663)	-	-	(142.663)
<b>Margen bruto - promociones</b>		<b>32.359</b>	-	-	<b>32.359</b>
<b>% margen bruto - promociones</b>					<b>18%</b>
Ingreso por venta de suelos	16.a	12.404	-	-	12.404
Coste directo por venta de suelos	16.b	(13.451)	-	-	(13.451)
<b>Margen bruto - suelos</b>		<b>(1.047)</b>	-	-	<b>(1.047)</b>
<b>% margen bruto - suelos</b>					<b>-8,4%</b>
Ingresos por ventas	16.a	187.426	-	-	187.426
Costes directos de ventas	16.b	(156.114)	-	-	(156.114)
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>31.312</b>	-	-	<b>31.312</b>
<b>% MARGEN BRUTO</b>					<b>16,7%</b>
Marketing y comercialización		(8.640)	-	-	(8.640)
Otros gastos directos promociones		(1.890)	-	-	(1.890)
<b>MARGEN NETO</b>		<b>20.782</b>	-	-	<b>20.782</b>
<b>% MARGEN NETO</b>					<b>11,1%</b>
Gastos de personal	16.c	(4.390)	(718)	(2.874)	(7.982)
Servicios exteriores		-	-	(4.978)	(4.978)
Otros ingresos netos de gestión		-	-	356	356
<b>EBITDA</b>		<b>16.392</b>	<b>(718)</b>	<b>(7.496)</b>	<b>8.178</b>
<b>%EBITDA</b>					<b>4,4%</b>
Depreciaciones y amortizaciones		-	-	(576)	(576)
Variación de valor existencias	16.d	(3.810)	(2.113)	-	(5.923)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	3.876	(1.601)	-	2.275
<b>Resultado de explotación</b>		<b>16.458</b>	<b>(4.432)</b>	<b>(8.072)</b>	<b>3.954</b>
Ingresos financieros		-	-	171	171
Gastos financieros		-	-	(7.906)	(7.906)
Gastos financieros capitalizados		-	-	1.950	1.950
Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros		-	-	108	108
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		-	-	<b>(5.677)</b>	<b>(5.677)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	-	-	48	48
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>16.458</b>	<b>(4.432)</b>	<b>(13.701)</b>	<b>(1.675)</b>
Impuesto sobre las ganancias	15	-	-	(535)	(535)
Minoritarios		-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>16.458</b>	<b>(4.432)</b>	<b>(14.236)</b>	<b>(2.210)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<b>16.458</b>	<b>(4.432)</b>	<b>(14.236)</b>	<b>(2.210)</b>

#### Otra información

Durante el primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido transacciones entre los distintos segmentos del Grupo.



## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2022</b>	<b>417.023</b>
Altas	1.491
Traspasos a existencias	(124.016)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	3.713
<b>Saldo a 30 de junio de 2022</b>	<b>298.211</b>

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2021</b>	<b>321.306</b>
Altas	3.387
Altas por cambio de perímetro	91.622
Bajas por ventas	(2.334)
Traspasos a existencias	(1.651)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	4.693
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>417.023</b>

### a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias:

A 30 de junio de 2022, el Grupo ha registrado unas rentas procedentes de inversiones inmobiliarias que ascienden a 212 miles de euros y unos gastos asociados por importe de 372 miles de euros.

### b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

El importe que el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2022 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 344 miles de euros (323 miles de euros durante el mismo periodo del ejercicio 2021).

### c) Cargas y garantías

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

### d) Retiros

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 no se han registrado ventas de inversiones inmobiliarias.

### e) Traspasos

El principal traspaso del periodo al epígrafe de existencias (Nota 9) asciende a 120.951 miles de € y se corresponde con los costes de un solar situado en Madrid, propiedad de la sociedad "Fuencarral Agrupanorte", .S.L.U como consecuencia del inicio de obras de urbanización para ejecutar el proyecto inmobiliario.

### f) Valoración:

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo (Nota 2.8). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 298.211 miles de euros y 417.023 miles de euros, respectivamente.

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

	30/06/2022		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	141.211	448	141.659
Finalista	75.483	81.069	156.552
<b>Total</b>	<b>216.694</b>	<b>81.517</b>	<b>298.211</b>

	31/12/2021		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	142.091	412	142.503
Finalista	74.289	200.231	274.520
<b>Total</b>	<b>216.380</b>	<b>200.643</b>	<b>417.023</b>

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración de las cuentas anuales consolidadas de 2021, las inversiones inmobiliarias han sido ajustadas a su valor razonable de acuerdo con las valoraciones realizadas por el experto independiente.

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

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, para el caso de los terrenos residenciales clasificados como inversiones inmobiliarias, el método residual dinámico siguiendo la misma metodología que la descrita en la Nota 2.8 de las cuentas anuales consolidadas de 2021 y para el caso de los activos en explotación y terrenos de uso comercial, la metodología adoptada ha sido el método de descuento de flujos de caja, además de comparable como método de contraste para la determinación del valor final.

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

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

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

## 7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

El movimiento bruto que ha tenido lugar en los seis primeros meses del ejercicio 2022 en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>Saldo inicial bruto</b>	<b>57.091</b>	<b>54.853</b>
Participación en resultados del ejercicio	344	1.354
Otras variaciones	342	884
<b>Saldo final bruto</b>	<b>57.777</b>	<b>57.091</b>

Al 30 de junio de 2022, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

## 8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

### a) Composición y desglose

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	19.629	16.487
Instrumentos financieros derivados	3.092	-
	<b>22.721</b>	<b>16.487</b>

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)*	26.080	28.745
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	268.274	299.554
	<b>294.354</b>	<b>328.299</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>317.075</b>	<b>344.786</b>

(\*) Excluyendo 10.247 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2022 (9.231 miles de euros en 2021).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	30/06/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	319.852	318.932
	<b>319.852</b>	<b>318.932</b>

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a corto plazo y otros	
	Créditos y otros	
	30/06/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar* (Nota 14)	140.367	161.797
	<b>140.367</b>	<b>161.797</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>460.219</b>	<b>480.729</b>

(\*) Excluyendo 175.083 miles de euros de anticipos de clientes (161.840 miles de euros en 2021).

## 9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Solares y terrenos	1.359.367	1.380.875
Obra en curso de construcción	825.764	691.147
Inmuebles terminados	168.430	224.804
Anticipos a proveedores	4.985	1.096
Otros	808	627
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(392.461)	(388.424)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(54.965)	(53.655)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(11.111)	(12.462)
<b>Total</b>	<b>1.900.817</b>	<b>1.844.008</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales. Adicionalmente, el Grupo se encuentra desarrollando un proyecto de oficinas en Madrid.

Durante los seis primeros meses de los ejercicios 2022 y 2021, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 1.220 y 1.950 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” por un coste bruto total de 408.472 miles de euros y de 594.394 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, cuyo importe dispuesto al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 24.538 y 55.892 miles de euros, respectivamente (Nota 14).

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

A 30 de junio de 2022, el Grupo ha recibido 1.264 miles de euros en concepto de anticipos por compromisos de ventas de suelo. A 31 de diciembre de 2021 el importe recibido en concepto de anticipos por compromisos de ventas de suelo ascendía a 999 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ascienden a 915.570 y 853.357 miles de euros, respectivamente, de los cuales 175.083 y 161.840 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica “Anticipos de clientes” del pasivo corriente al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 (Nota 14).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años, el Grupo no ha considerado impacto alguno en los estados financieros resumidos consolidados correspondientes a los seis primeros meses del ejercicio 2022 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2022, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 2.192.731 miles de euros (2.108.329 miles de euros en diciembre de 2021).

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

	30/06/2022		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	257.120	16.992	274.112
Finalista	1.407.859	510.759	1.918.619
<b>Total</b>	<b>1.664.979</b>	<b>527.752</b>	<b>2.192.731</b>

	31/12/2021		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	257.365	16.881	274.246
Finalista	1.463.024	371.059	1.834.083
<b>Total</b>	<b>1.720.389</b>	<b>387.940</b>	<b>2.108.329</b>

En general, el valor razonable de los activos en existencias del grupo al 30 de junio de 2022 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, principalmente suelos en desarrollo presentan minusvalías en su valoración en relación con su coste de adquisición. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro de existencias por valor de 5.862 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2022 (5.906 miles de euros en el primer semestre de 2021) (Nota 16.d).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2022 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

La Dirección de la Sociedad dominante del Grupo estima que el valor neto contable de las existencias a realizar en los 12 próximos meses asciende a 334.655 miles de euros.

## 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>No corriente:</b>		
<b>Créditos en empresas asociadas (Nota 17)</b>	<b>5.124</b>	<b>4.965</b>
- Créditos a empresas asociadas (a)	5.124	4.965
<b>Inversiones financieras</b>	<b>14.505</b>	<b>11.522</b>
- Otros activos financieros	14.505	11.522
<b>Total no corriente</b>	<b>19.629</b>	<b>16.487</b>

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>Corriente:</b>		
<b>Inversiones financieras</b>		
- Créditos a empresas	178	293
- Otros activos financieros	22.605	22.449
<b>Deudores comerciales cuentas a cobrar:</b>		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar	6.435	9.176
- Provisión por deterioro de clientes	(3.489)	(3.489)
- Clientes y efectos comerciales a cobrar en empresas asociadas y vinculadas (nota 17)	55	-
- Deudores varios	296	316
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	22.158	18.891
<b>Total corriente (*)</b>	<b>48.238</b>	<b>47.636</b>
<b>Total no corriente y Corriente</b>	<b>66.918</b>	<b>64.123</b>

(\*) Excluyendo 10.247 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2022 (9.231 miles de euros en 2021).

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Caja	1	3
Cuentas corrientes	268.273	299.551
	<b>268.274</b>	<b>299.554</b>

A 30 de junio de 2022 existen restricciones de disponibilidad por importe de 78.697 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021 existían restricciones de disponibilidad por importe de 68.274 miles de euros) que corresponden con importes recibidos y asociados a promociones que se depositan en cuentas especiales, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de dichas promociones.

## 12. CAPITAL Y RESERVAS

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

### Capital y prima de emisión

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

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

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

La prima de emisión a 30 de junio de 2022 surge principalmente como consecuencia de las siguientes operaciones:

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

- o Distribución de prima de emisión durante el mes de diciembre de 2021, según acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de 30 de noviembre de 2021, por importe de 59.898 miles de euros
- o Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 20 de mayo de 2022 por importe 90.869 miles de euros, equivalente a 0,60 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 5 de mayo de 2022.

A 30 de junio de 2022 la prima de emisión asciende a 1.116.978 miles de euros (1.207.846 miles de euros a cierre de 2021).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

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

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

Accionistas	Acciones			% del capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Control Empresarial de Capitales, S.A. de CV	5.510.113	20.753.646	26.263.759	17,32%
Quasar Investment, S.a.r.l *	-	5.990.548	5.990.548	3,95%
Directivos y Consejeros	375.456	-	375.456	0,25%
Autocartera **	228.420	-	228.420	0,15%
Resto de accionistas (bolsa)	12.325.484	-	12.325.484	8,12%
<b>Total</b>	<b>81.204.173</b>	<b>70.472.168</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Banco Santander es propietario indirecto del 49% de Grupo Quasar Holdco.

(\*\*) Acciones Propias enmarcadas principalmente en el contrato de liquidez actualmente en suspenso

#### Ganancias acumuladas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas (a)	Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante (b)	Reservas en sociedades puestas en equivalencia (c)	Ganancias acumuladas (a) + (b) + (c)
Saldo a 30 de junio de 2022	(227.680)	12.025	(5.094)	(220.749)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	(242.941)	18.463	(6.478)	(230.956)

#### Reserva legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que la reserva legal alcance al menos, el 20% del Capital Social. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. A 30 de junio de 2021 la reserva legal asciende a 1.848 miles de €, consecuencia de la distribución de resultados del ejercicio 2021 de la sociedad Dominante del Grupo. El reparto del beneficio se aprobó de la siguiente manera:



	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias	18.480	(148.282)
	<b>18.480</b>	<b>(148.282)</b>
<b>Aplicación</b>		
Reserva legal	1.848	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	16.632	(148.282)
	<b>18.480</b>	<b>(148.282)</b>

### 13. PROVISIONES

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

#### a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>Provisiones para riesgos</b>		
Litigios y otras provisiones	7.846	7.586
	<b>7.846</b>	<b>7.586</b>

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

- a) Reclamaciones judiciales por vicios constructivos, contenciosos administrativos y reclamaciones de cantidades.

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

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

#### b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Provisiones corrientes (*)	27.624	28.594
Provisión por impuestos (**)	4.663	-
	<b>32.287</b>	<b>28.594</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, fundamentalmente, los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores de la Sociedad dominante y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

\*\* Este capítulo recoge el impacto que correspondería pagar al Grupo a la Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades con los mismos criterios que los usados a cierre del ejercicio.

#### 14. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>No corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito (a)	172.436	172.213
- Otros pasivos financieros	377	1.527
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas (Nota 17)</b>		
- Deudas con entidades de crédito	115.547	115.225
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	31.492	29.967
	<b>319.852</b>	<b>318.932</b>

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	25.210	36.752
- Otros pasivos financieros (b)	31.600	35.900
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas (Nota 17)</b>		
- Deudas con entidades de crédito (a)	10.191	29.940
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	68.680	54.079
- Personal	4.686	5.126
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>10.104</b>	11.492
- Anticipos de clientes	175.083	161.840
	<b>325.554</b>	<b>335.129</b>

##### a) Deudas con entidades de crédito

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

Con fecha 28 de julio de 2021, la Sociedad Dominante firmo un acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada mediante la cual se incrementaba el importe nominal hasta 260.000 miles de euros y se extendía el plazo de vencimiento hasta el 28 de julio de 2026. El tipo de interés acordado se vincula a la evolución del "Loan to Value" del grupo, siendo a 30 de junio de 2022 un 3,35%.

En el momento de la firma de la adenda se establece un nuevo calendario de pagos con amortizaciones trimestrales por un importe equivalente al 3,75% del principal desde el 30 de septiembre de 2023 hasta el 30 de junio del 2025. Desde ese momento se establece un periodo de carencia que se extiende hasta la fecha de vencimiento, con la amortización del principal pendiente hasta el momento.

Dentro de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras, se encuentra la transformación del préstamo senior sindicado en préstamo sostenible y para ello la Sociedad dominante se ha comprometido a cumplir determinados KPIs vinculados a:

- Porcentaje de proyectos con calificación energética A o B.
- Número de jornadas de trabajo ejecutadas por trabajadores contratados en los proyectos por empresas locales.
- Horas de formación a empleados del grupo Metrovacesa.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 se ha llevado a cabo la verificación del cumplimiento de los KPIs por un tercero independiente, con un resultado satisfactorio en todos ellos. Esto ha conllevado una ligera mejora en el diferencial que el grupo debe pagar por la financiación corporativa.

Los costes de formalización de la deuda pendientes de amortizar a 30 de junio de 2022 ascienden a 3.833 miles de euros, habiéndose amortizado 469 miles de euros durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y 30 de junio de 2022.

El importe de los intereses devengados asciende a 4.282 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (7.667 miles de euros en 2021).

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

- Ratio LTV:

Los obligados deberán asegurarse de que, en todo momento durante la vigencia de este Contrato durante la vigencia del contrato, el Ratio no sea superior al 27,5%.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

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

A 30 de junio de 2022 todos los ratios se consideran cumplidos.

b) Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se recogen 31.600 miles de euros relativos al programa de pagarés detallado en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 (35.900 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

## 15. IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

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

### Impuestos diferidos

Activos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado un incremento en el epígrafe de 825 miles de euros, consecuencia principal de i) 2.620 miles de euros derivados de la aplicación de los artículos 11.6 y 20 del Impuesto sobre Sociedades, y ii) compensación de bases imponibles por importe de 1.554 miles de euros negativos (derivadas de la provisión por impuesto de sociedades descrita en la nota 13).

Pasivos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado un incremento en el epígrafe de 786 miles de euros por variaciones de valor en ciertos activos del Grupo.

### Inspecciones fiscales

En junio 2020, el Grupo recibió comunicación de la Administración Tributaria para el inicio de actuaciones de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades para el periodo comprendido entre 2016 y 2017 y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2017 de la Sociedad dominante del Grupo (Metrovacesa, S.A.) y las siguientes sociedades del Grupo: Fuencarral Agrupanorte, S.L., Promociones Vallebramen, S.L. y Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. En la Nota 1 se amplía información relativa a la situación actual de la inspección.

## 16. INGRESOS Y GASTOS

### a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	30/06/2022	30/06/2021
Ingreso por venta de promociones	240.811	175.022
Ingreso por venta de suelos	5.793	12.404
	<b>246.604</b>	<b>187.426</b>

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

Dentro de los ingresos por venta de suelo se incluyen las transmisiones de inversiones inmobiliarias por valor de 0 miles de euros a 30 de junio de 2022 (1.468 miles de euros a 30 de junio de 2021).

### b) Coste de ventas

	30/06/2022	30/06/2021
Coste directo por venta de promociones	(190.024)	(142.663)
Coste directo por venta de suelos	(5.584)	(13.451)
	<b>(195.608)</b>	<b>(156.114)</b>

Dentro de los costes directos por venta de suelo se incluyen las transmisiones de inversiones inmobiliarias por valor de 2.401 miles de euros a 30 de junio de 2022 (1.468 miles de euros a 30 de junio de 2021).

c) Gastos de personal

	30/06/2022	30/06/2021
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	(7.618)	(6.247)
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.439)	(1.272)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(146)	(140)
Otras cargas sociales	(390)	(323)
	<b>(9.593)</b>	<b>(7.982)</b>

La plantilla media del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021:

	2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	67	29	96
Administrativos y comerciales	33	57	90
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	<b>119</b>	<b>89</b>	<b>208</b>

	2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	14	4	18
Jefes y técnicos	62	32	94
Administrativos y comerciales	33	47	80
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	<b>113</b>	<b>83</b>	<b>196</b>

d) Variación de valor existencias

	30/06/2022	30/06/2021
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(17.737)	(16.764)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	11.875	10.858
Otros	-	(17)
	<b>(5.862)</b>	<b>(5.923)</b>

El epígrafe “dotación a la provisión de existencias” y “reversión de provisión de existencias” se ha dotado conforme a las valoraciones efectuadas por los expertos independientes (Nota 9).

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad dominante del Grupo y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

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

Gastos e Ingresos	Miles de Euros			
	30 de junio de 2022			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Gastos Financieros	(2.961)	-	-	(2.961)

Gastos e Ingresos	Miles de Euros			
	30 de junio de 2021			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Gastos Financieros	(5.243)	-	-	(5.243)

	Miles de euros			
	30 de junio de 2022			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del Grupo	Total
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	5.124	5.124
<b>Corriente</b>				
Cuentas a cobrar			55	55
Activos líquidos equivalentes	105.826	-	-	105.826

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2021			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>ACTIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	4.965	4.965
<b>Corriente</b>				
Activos líquidos equivalentes	121.722	-	-	121.722

	Miles de euros			
	30 de junio de 2022			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo	Total
<b>PASIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	115.547	-	-	115.547
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	10.191	-	-	10.191

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2021			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>PASIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	149.403	-	-	149.403
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	29.940	-	-	29.940

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

A 30 de junio de 2022 el grupo tiene firmado préstamos promotores con accionistas significativos, con los siguientes límites:

	Miles de euros
Banco Santander, S.A.	74.849
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	76.329
<b>Total</b>	<b>151.178</b>

#### Otras operaciones con empresas vinculadas

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

- Avales financieros de clientes: 57.088 miles de euros, de los cuales 37.520 miles de euros corresponden al Banco Santander, y 19.568 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.
- Avales técnicos: 17.031 miles de euros, de los cuales 10.680 miles de euros corresponden al Banco Santander, 6.351 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.
- Adicionalmente existen avales por importe de 4.435 miles de euros a nombre de Merlin Properties Socimi cuyo recurso está asociado a Grupo.

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

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021:

	Miles de euros	
	30/06/2022	30/06/2021
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
<u>Concepto retributivo</u>	<b>1.336</b>	<b>1.235</b>
Retribución fija y variable	844	745
Retribución en especie	19	20
Atenciones estatutarias	473	470
<b>Otros beneficios del Consejo de Administración</b>	<b>44</b>	<b>44</b>
Primas de seguros de vida	12	12
Fondos y planes de pensiones	32	32
<b>Directivos:</b>	<b>1.400</b>	<b>1.269</b>
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	1.400	1.269

\*No incluye Plan Pensiones ni Seguro de vida:

- Plan de pensiones: 18 y 15 miles de euros a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, respectivamente.
- Primas de seguros de vida: 9 y 9 miles de euros a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, respectivamente.

Incluidas en las remuneraciones variables, se han registrado 275 miles de euros atribuibles a miembros del Consejo de Administración referentes a los diferentes planes de incentivos descritos en la Nota 1 y 350 miles de euros correspondientes a la Alta Dirección por el mismo concepto.

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

### **19. HECHOS POSTERIORES**

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad dominante ha emitido pagarés MARF por importe de 3.300 miles de euros y ha procedido al repago de 3.700 miles de euros.

- Venta proyectos llave en mano BtR



Con fecha 14 de julio de 2022 se ha firmado un acuerdo de inversión con un cliente institucional para ejecución de un proyecto terciario en un suelo localizado en Madrid.

- Inspección fiscal

Con fecha 8 de julio de 2022 la Sociedad Dominante, como representante de las sociedades Fuencarral Agrupanorte, S.L. y Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. recibió comunicación de la Agencia Tributaria donde acusaba recibo sobre las solicitudes llevadas a cabo el 30 de junio de 2022 (Nota 1).

**Informe de gestión consolidado correspondiente al  
periodo semestral terminado al 30 de junio de 2022**



Residencial Aida (Puerto Sagunto – Valencia)

## 1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 246.604 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (240.811 y 5.793 miles de euros, respectivamente). Durante el ejercicio se han transmitido suelos registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 1.468 miles de euros. Durante el mismo periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los ingresos ascendieron a 187.426 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos 175.022 y 12.404 miles de euros, respectivamente.

El margen bruto del grupo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, entendido como la diferencia entre los ingresos por venta de promociones y suelos con los costes asociados a ingresos ha ascendido a 50.996 miles de euros (31.312 miles de euros para el mismo periodo del ejercicio 2021).

- [Gastos de estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 14.330 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 9.593 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. En el mismo periodo de 2021 los gastos de estructura se sitúan en 12.960 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 7.982 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado consolidado a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 ha ascendido a 12.025 miles de euros de beneficio y 2.210 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

- [Hechos relevantes del ejercicio](#)

Hechos relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022:

- ✓ [Equity Swap](#): El 30 de junio de 2022, se firmó adenda al contrato de equity swap suscrito el 31 de diciembre de 2019 con Goldman Sachs International donde se acordó la extensión del periodo de compra hasta 30 de junio de 2024, asimismo se modificó el tipo de interés remuneratorio del derivado desde un tipo fijo a un tipo variable de mercado referenciado a €STR.
- ✓ Aquellos descritos en la Nota 1 de los estados financieros intermedios.

## 2. [Perspectivas Económicas](#)

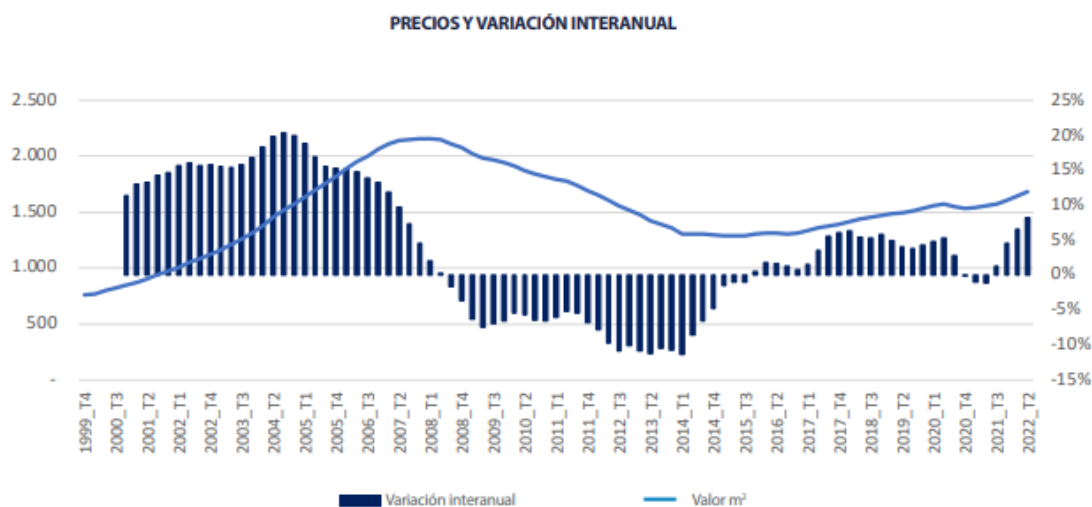
Las empresas españolas vuelven a la incertidumbre como escenario de base. Tras un comienzo de año que se esperaba que estuviese caracterizado por un crecimiento sostenido, aunque a un ritmo más moderado del previsto como consecuencia de la subida de los precios de energía y la crisis de cadenas de suministro.

El inicio de la guerra en Ucrania abrió un período de enorme incertidumbre, que, meses más tarde, continúa sin disiparse. Además, en parte como consecuencia del conflicto bélico, se han intensificado en los últimos meses las presiones inflacionistas y se han mantenido las alteraciones en las cadenas de suministros globales, factores que están limitando el dinamismo de la actividad mundial y ensombreciendo sus perspectivas futuras. La intensidad de las tensiones de los precios está acelerando los calendarios de retirada de los estímulos monetarios, en un contexto complejo en el que los bancos centrales se están viendo obligados a valorar cuidadosamente aspectos muy inciertos.

La importancia de la pandemia como determinante de la actividad económica global se ha reducido significativamente. El fin de las restricciones está teniendo un impacto positivo sobre la actividad económica. El impulso está siendo especialmente pronunciado en el caso de las ramas de los servicios en las que desempeña un papel fundamental la interacción personal. Dado que estas ramas presentan un peso relativamente elevado en la estructura productiva española, la actividad económica en nuestro país está cobrando un tono algo más dinámico en los meses de primavera, tras el escaso empuje mostrado al inicio del año.

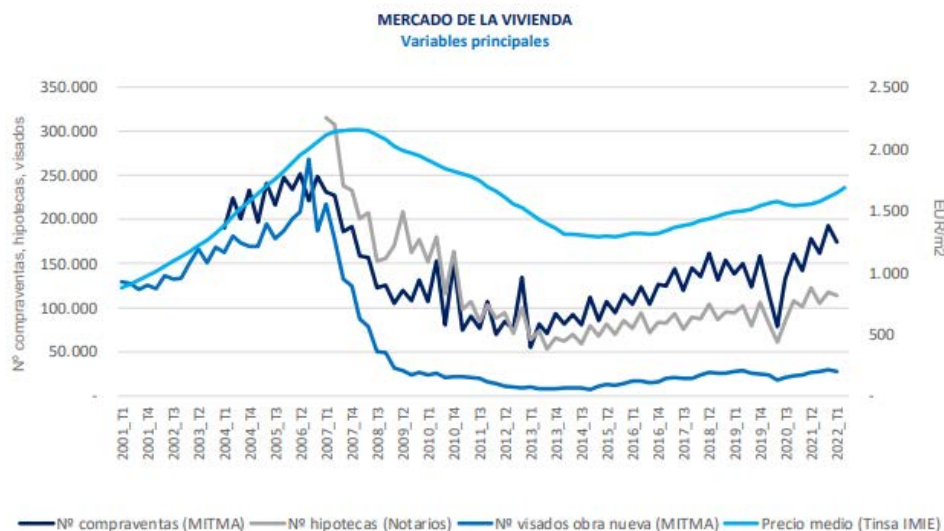
En el escenario central de las proyecciones más recientes del Banco de España, se espera que el PIB de la economía española aumente un 4,1% en 2022 y que siga creciendo de una forma relativamente robusta en 2023 (un 2,8%) y en 2024 (un 2,6%). Estas perspectivas descansan sobre un conjunto de supuestos acerca de los cuales existe un elevado grado de incertidumbre. En concreto, se contempla una moderación de los precios de los bienes energéticos y alimenticios de acuerdo con las sendas de los mercados de futuros, una mitigación gradual de los cuellos de botella en el transcurso de este año, un alivio gradual de las consecuencias de la guerra y una moderada traslación de los aumentos de los costes y los precios pasados a los precios finales de los productos y a las demandas salariales. Bajo estos supuestos, la tasa de variación del IAPC general alcanzaría un 7,2% en el promedio de 2022, para moderarse de forma apreciable en 2023 (hasta el 2,6%) y en 2024 (hasta el 1,8%).

En cuanto al mercado inmobiliario, tras el segundo trimestre de 2022, el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) se ha incrementado un 8,2% interanual y un 2,4% trimestral, lo que supone un mantenimiento del impulso experimentado durante los últimos dos trimestres, sin aumentar la intensidad.



Fuente: Tinsa

El número de compraventas en los primeros meses del año mantiene la tendencia ascendente iniciada en 2021, si bien refleja una ligera desaceleración con respecto al volumen de transacciones acumulado en el mismo periodo del año anterior. El número de nuevas hipotecas concedidas muestra una tendencia similar, también alcista, aunque con una desaceleración algo más pronunciada que en el caso del indicador de compraventas. En cualquier caso, se continúa observando una demanda activa que se combina con una oferta limitada y tensiona los precios al alza.



Fuente: Tinsa

En los últimos meses, la guerra en Ucrania y su efecto sobre los precios de la energía y los alimentos ha continuado agravando las tensiones inflacionistas que ya existían en la economía con el retorno de la actividad tras el confinamiento. Los datos de inflación continúan reflejando una tendencia al alza del nivel general de precios en España, tanto del índice general como del IPC subyacente. En consecuencia, el BCE ha confirmado incrementos en los tipos de interés de referencia y, con ello, ha establecido el control de la inflación como su prioridad. Mientras tanto, el Euribor lleva varios meses reflejando estas expectativas y alcanzó tasas positivas en abril.

En este contexto, se espera un encarecimiento del nuevo crédito hipotecario que, dada la sensibilidad de la demanda de vivienda a variaciones en los tipos de interés, puede modificar las intenciones de compra de los hogares. Al mismo tiempo, el cambio hacia una política monetaria contractiva y su consecuente escenario de desaceleración económica, en combinación con un poder adquisitivo que se erosiona con la inflación, puede derivar en un endurecimiento de los criterios de concesión de préstamos por parte de las entidades financieras. Aun así, la tendencia a contratar hipotecas a tipo fijo que se ha observado durante el último año hace que la deuda ya contraída bajo estas condiciones esté protegida frente a los aumentos en los tipos de interés y esto limitaría el riesgo de cargas financieras excesivas.

### 3. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa

#### Misión

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

#### Visión

- ✓ **Convertirse en empresa líder del mercado residencial**, siendo el promotor elegido por clientes, empleados, comunidades y accionistas, y con una mejora continua de los resultados financieros y operativos, respetando al mismo tiempo los más altos estándares de conducta empresarial.

#### Valores

- ✓ **Enfoque centrado en el cliente**: tener en cuenta a los clientes en cualquier iniciativa, ya que su satisfacción es la meta de Metrovacesa. De esta forma, se busca cumplir con sus expectativas y acompañarlos durante todo el ciclo de vida del proyecto, manteniendo la relación incluso una vez entregada y finalizada la vivienda.
- ✓ **Cuidar de las comunidades**: un aspecto diferencial de Metrovacesa proviene de las ventajas facilitadas a las comunidades donde se opera, a través de soluciones urbanísticas que mejoran el día a día de las personas.
- ✓ **Productos de máxima calidad**: ofrecer productos de alta calidad que combinan innovación y armonía con el medioambiente. La ambición es la búsqueda continua de nuevas modalidades de trabajo, elección de nuevos materiales e incorporación de nuevas tecnologías que supongan siempre una innovación en el ámbito del sector inmobiliario.
- ✓ **Retorno para los accionistas**: trabajar para maximizar el retorno a largo plazo de los accionistas, enfocado en la gestión de riesgos y siendo consciente de las responsabilidades de la compañía.
- ✓ **Equipo comprometido**: poner esfuerzo en proporcionar un entorno seguro y gratificante para los empleados, alineados con la estrategia de la compañía, cuidando el desarrollo de los trabajadores y su bienestar, considerándolos en la toma de decisiones y respetándolos como personas.
- ✓ **Gobierno Corporativo impecable**: operar de una manera socialmente responsable y ética. Respetar la ley, proteger el medioambiente y cuidar la integridad. Además, divulgar la igualdad de género y la integración de los colectivos más vulnerables en la sociedad.

## **4. Tendencias en materia de sostenibilidad**

### Cambio climático y transición energética

Metrovacesa está comprometida con el proceso de transformación hacia una economía baja en carbono, cumpliendo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y el Acuerdo de París. La compañía dispone de un marco de gestión ambiental que garantiza un desempeño respetuoso con el medioambiente, reduciendo el impacto de sus actividades. En 2021, ha iniciado la implantación del Sistema de Gestión Ambiental basado en la ISO 14001, con el objetivo de obtener la certificación en 2022. Asimismo, Metrovacesa en 2021 se ha unido a Green Building Council España (GBCe) la principal organización de edificación sostenible en España.

El grupo sigue avanzando en su compromiso con la sostenibilidad con una nueva marca que reafirma su compromiso con la calidad y sostenibilidad, domum, que optimiza de manera sostenible el diseño y la construcción de sus promociones. Esta marca de calidad integra aspectos como la eficiencia energética y la economía circular.

### Inversión y financiación sostenible

En 2021, Metrovacesa refinanció su deuda corporativa con financiación sostenible. La compañía destinará los fondos obtenidos a la inversión de inicio de promociones sostenibles con interés comercial contrastado.

Esta financiación sostenible se desarrolla conforme a los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (Sustainability-Linked Loan Principles – SLLP) de la Loan Market Association (LMA), reflejando el firme compromiso con la sostenibilidad de la compañía.

### Economía circular

Existe el compromiso con la implantación de un modelo circular, donde se optimice el uso de los recursos para mitigar el impacto medioambiental. Este compromiso se encuentra reflejado en el Plan de Sostenibilidad 2020-2022 a través de medidas como el diseño de una estrategia corporativa en materia de economía circular para definir los principios de gestión de materias primas, energía, agua y residuos.

En 2021 se ha llevado a cabo el análisis del ciclo de vida (ACV) de dos nuevas promociones para identificar y evaluar el impacto de huella de carbono de los edificios, con el propósito de establecer medidas para minimizar los impactos medioambientales de las operaciones.

### Digitalización e innovación

Se han impulsado la digitalización y la innovación como aspectos clave para el desarrollo del negocio sostenible. Para ello, se han implantado herramientas tanto a nivel interno como externo para poder garantizar una mejor experiencia al cliente. Durante 2022, se consolidarán alianzas para comercializar las viviendas, a través de un espacio de realidad virtual, más conocido como el Metaverso. De esta manera, la compañía ofrece formas innovadoras e interactivas con un carácter diferenciador frente a otras empresas del sector.

En materia de ciberseguridad, se ha continuado fortaleciendo los sistemas mediante comprobaciones y detecciones de posibles mejoras. Además, se ha impulsado la plataforma KnowBe4 para impulsar la concienciación del usuario digital en esta materia.

## **5. Sistema de gobierno corporativo**

Metrovacesa mantiene permanentemente actualizado su Sistema de gobierno corporativo, que es el conjunto integrado por los Estatutos Sociales, la Misión, Visión y Valores del grupo Metrovacesa, las Políticas corporativas, las Normas de gobierno de los órganos sociales y de los comités internos y el Cumplimiento. El Grupo promueve la creación de grupos de trabajo para avanzar en el desarrollo de aspectos concretos de su Sistema de gobierno corporativo, en los que cuenta con la participación de representantes autorizados del grupo de interés afectado en cada caso, de profesionales de la Sociedad y de expertos externos en la materia del más alto nivel.

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

## 6. Estructura organizativa interna

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

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

El Grupo desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante (Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello ha contado con una plantilla media de 208 empleados durante el periodo, siendo el 42,9% de los empleados mujeres.

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

El 3 de mayo de 2022 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante con el siguiente orden del día:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales individuales de Metrovacesa, S.A. -balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria- y de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021, y de los informes de gestión de Metrovacesa, S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al mismo ejercicio.
2. Examen y aprobación, en su caso, de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.
3. Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.
4. Aprobación, en su caso, de la distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición.
5. Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado.
6. Reelección, ratificación y nombramiento de consejeros.
  - 6.1 Reelección de D. Ignacio Moreno Martínez
  - 6.2 Reelección de D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren
  - 6.3 Reelección de D. Mariano Olmeda Sarrión
  - 6.4 Reelección de D. Javier García-Carranza Benjumea
  - 6.5 Reelección de D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas
  - 6.6 Reelección de Dña. Ana Bolado Valle
  - 6.7 Reelección de D. Carlos Manzano Cuesta
  - 6.8 Ratificación y nombramiento de Dña. Azucena Viñuela Hernández
7. Modificación de los Estatutos Sociales.

8. Modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.
9. Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

## II. Asuntos para votación consultiva

10. Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.

Accionistas propietarios de 117.858.141 acciones, representativas del 77,704% del capital social acudieron, presencial o debidamente representados a la misma, donde la totalidad de las propuestas fueron aprobadas con el siguiente resultado:

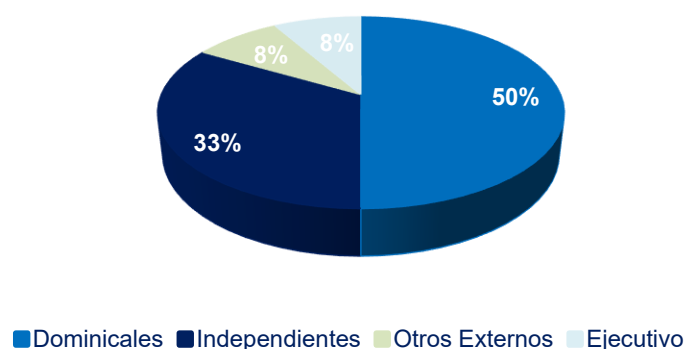
Orden del día	Total									
	A Favor		En contra		Abstención		En blanco		Total	
	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%
1	117.835.013	99,98%	0	0,00%	23.128	0,02%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
2	117.834.513	99,98%	500	0,00%	23.128	0,02%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
3	117.858.141	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
4	117.798.083	99,95%	60.058	0,05%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
5	117.858.141	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
6.1	114.534.086	97,18%	3.324.055	2,82%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
6.2	117.829.256	99,98%	28.885	0,02%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
6.3	115.101.400	97,66%	2.756.741	2,34%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
6.4	115.081.304	97,64%	2.776.837	2,36%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
6.5	115.053.993	97,62%	2.804.148	2,38%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
6.6	115.101.400	97,66%	2.756.741	2,34%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
6.7	115.083.387	97,65%	2.774.754	2,35%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
6.8	117.858.139	100,00%	2	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
7	117.735.705	99,90%	122.434	0,10%	2	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
8	117.735.705	99,90%	122.434	0,10%	2	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
9	117.858.141	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%
10	117.843.049	99,99%	15.092	0,01%	0	0,00%	0	0,00%	117.858.141	100,00%

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

El Consejo de Administración está formado por 12 miembros (4 mujeres y 8 hombres), de los cuales 4 son independientes, 6 son dominicales, 1 es otro externo y 1 es ejecutivo. Está regulado por el Reglamento del Consejo de Administración que tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros y sus competencias. Este reglamento fue aprobado por el Propio Consejo de Administración.



## Composición del Consejo de Administración



Metrovacesa cuenta con una **Política de Diversidad de Consejeros** que tiene por objeto asegurar que las propuestas de nombramiento y reelección de consejeros se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración, y favorecer la diversidad de conocimientos, de formación y experiencia profesional, de edad, y de género en el mismo, sin adolecer de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, en particular, por razón de género, de discapacidad, o de cualquier otra condición personal. La diversidad en los altos órganos de gobierno garantiza una visión plural que favorece la identificación de riesgos y oportunidades, logrando una mayor consecución de objetivos.

Los procedimientos de selección, nombramiento y renovación del Consejo de Administración deben ir dirigidos a lograr una composición diversa, equilibrada y adecuada para el ejercicio de las funciones que les son atribuidas por la Ley, los Estatutos Sociales y sus propios Reglamentos, todo ello en el mejor interés social. En particular, **se velará por que los procedimientos de selección no contemplen discriminación alguna por diversidad de género**, favoreciendo la selección de consejeras hasta conseguir una composición equilibrada de género en el Consejo de Administración.

Impulsar la diversidad desde los órganos de gobierno es fundamental para promover la igualdad en todos los niveles de la compañía, creando un entorno diverso e inclusivo. A 30 de junio de 2022, **el Consejo de Administración tiene una representación femenina del 33,33% y el 75% de los consejeros independientes**, así como las presidencias de la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Sostenibilidad y Comisión de Auditoría y Control.

Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

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

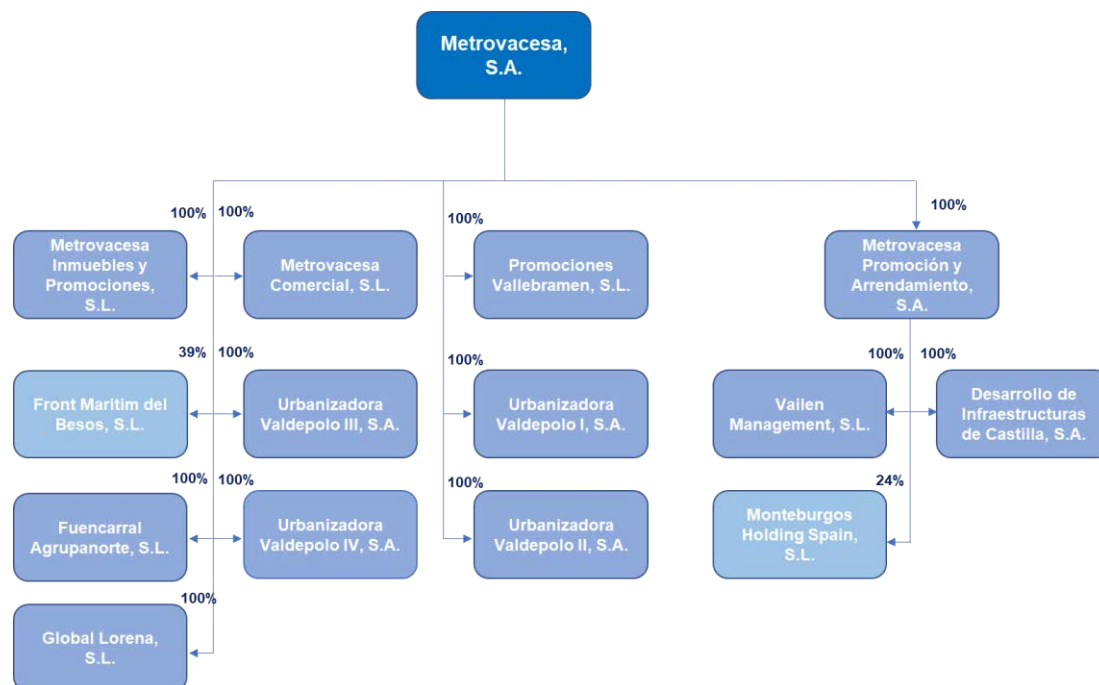
**Comisión de Retribuciones y Nombramientos**, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos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

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

Durante el ejercicio 2019 se ha puesto en marcha la **Comisión de igualdad**, órgano encargado de aportar información y sugerencias orientadas a la elaboración del Plan de Igualdad de Oportunidades, y de canalizar aportaciones y sugerencias del resto de personal. La creación de esta comisión tiene como fin último disponer de un equipo de personas responsables de promocionar la Igualdad de Oportunidades en la empresa. Por su parte, el plan de igualdad tiene como finalidad establecer y desarrollar prácticas que integren la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Durante el ejercicio 2020, Metrovacesa ha obtenido el distintivo de "igualdad en la empresa" otorgado por el Ministerio de Sanidad, Servicios e Igualdad.

## 7. Estructura Societaria del Grupo

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



## 8. Cotización y liquidez de la acción

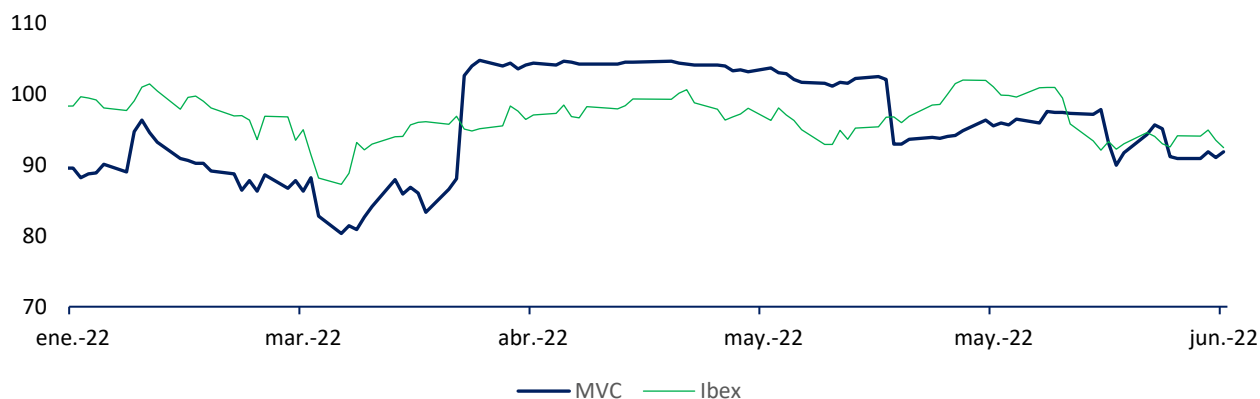
El precio de la acción de Metrovacesa comenzó el ejercicio cotizando a 7,12 €/acción, alcanzando su máximo anual de 7,72 €/acción el 25 de marzo de 2022 y un mínimo de 5,92 €/acción el 7 de marzo de 2022, como consecuencia de las incertidumbres existentes en los mercados de capitales sobre la evolución de la situación económica. Las acciones han terminado el periodo cotizando a 6,77 €/acción, lo que ha significado una revalorización del 14,36% desde el mínimo anual.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 8,52% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2022 se han negociado 18.536.070 acciones de la compañía, lo que equivale al 143,36% del mismo (12,22% del total de las acciones).

	2022
Cotización cierre del periodo	6,77
Cotización media del periodo	7,02
Volumen medio diario (acciones)	145.839
Volumen máximo diario (acciones)	1.585.807
Volumen mínimo diario (acciones)	2.776
Capitalización bursatil cierre (Mm€)	1.027
Remuneración al accionista (euros)	0,60

A cierre de periodo la Sociedad mantiene activo el contrato de permuta financiera ("*Equity Swap*") con Goldman Sachs y durante el periodo semestral terminado el 30 de junio de 2022 no se han realizado adquisiciones o enajenaciones.

### **Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35**



## **9. Hechos Relevantes**

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Descripción de la información	Nº Registro
06/06/2022	IP	Sobre ofertas públicas de adquisición de acciones	Informe del Consejo de Administración sobre OPA	1.468
23/03/2022	IP	Sobre ofertas públicas de adquisición de acciones	Información sobre Oferta pública voluntaria parcial de adquisición	1.375
26/05/2022	OPAS	Sobre ofertas públicas de adquisición de acciones	Información sobre OPA (Folleto, Anexo y Anuncio)	410
12/07/2022	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre publicación de resultados 1H22	17.344
20/06/2022	OIR	Ofertas públicas de adquisición de acciones	Resultado de la opa parcial	16.916
16/06/2022	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Detalle de operaciones vinculadas	16.866
02/06/2022	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Detalle de operaciones vinculadas	16.588
30/05/2022	OIR	Ofertas públicas de adquisición de acciones	Información sobre plazo de aceptación de la opa voluntaria parcial	16.540
26/05/2022	OIR	Ofertas públicas de adquisición de acciones	Información sobre opa voluntaria parcial	16.494
05/05/2022	OIR	Ofertas públicas de adquisición de acciones	Información sobre admisión a trámite de la solicitud de autorización de la opa parcial	16.049
04/05/2022	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Detalle de operaciones vinculadas	16.027
04/05/2022	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados correspondiente al periodo 1T22	16.004

03/05/2022	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre dividendo. Fechas previstas de distribución	16.003
03/05/2022	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de las votaciones de la Junta General de Accionistas	16.002
25/04/2022	OIR	Ofertas públicas de adquisición de acciones	Nombramiento de asesor financiero y legal para la OPA	15.738
25/04/2022	OIR	Ofertas públicas de adquisición de acciones	Solicitud de autorización de la oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones	15.723
19/04/2022	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre publicación de resultados 1T22	15.659
01/04/2022	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Detalle de operaciones vinculadas	15.365
31/03/2022	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta de Accionista y Propuesta de Acuerdos	15.299
09/03/2022	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Ampliación/modificación de la información financiera del segundo semestre de 2021	14.915
25/02/2022	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Información financiera del segundo semestre de 2021	14.445
25/02/2022	OIR	Informes financieros anuales y de auditoría	Informe Financiero Anual del ejercicio 2021	14.400
25/02/2022	OIR	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del ejercicio 2021	14.398
25/02/2022	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2021	14.397
25/02/2022	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados del ejercicio 2021	14.396
16/02/2022	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre publicación de resultados 2021	14.074
20/01/2022	OIR	Otra información relevante	Cambios en la composición del Consejo de Administración y Comisión de Auditoría	13.689

## 10. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

Metrovacesa dispone de un **Sistema de Gestión Integral de Riesgos (SGIR)** cuyo pilar es la Política de Gestión y Control de Riesgos, aprobada por el Consejo de Administración. El objetivo de esta política es definir los principios para identificar, analizar, evaluar, gestionar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa corporativa. Asimismo, a través de esta política, la compañía define las directrices a seguir para identificar y mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia aprobados y facilitar los elementos para que el Consejo de Administración pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para el Grupo en cada momento.

Durante el ejercicio 2021, se ha llevado a cabo una **actualización del mapa de riesgos** involucrando a toda la organización, desde el Comité de Dirección a los responsables directos de la gestión de riesgos. A 30 de junio de 2022, el mapa de riesgos se encuentra nuevamente en proceso de revisión como consecuencia de las incertidumbres que existen en los mercados. Asimismo, se ha continuado con la identificación, definición y adaptación de los indicadores asociados a los riesgos de mayor criticidad, redefiniendo en su caso los niveles de tolerancia para adaptarlos al contexto actual. En este sentido, **se ha actualizado la Política de Control y Gestión de Riesgos** acorde al mapa de riesgos.

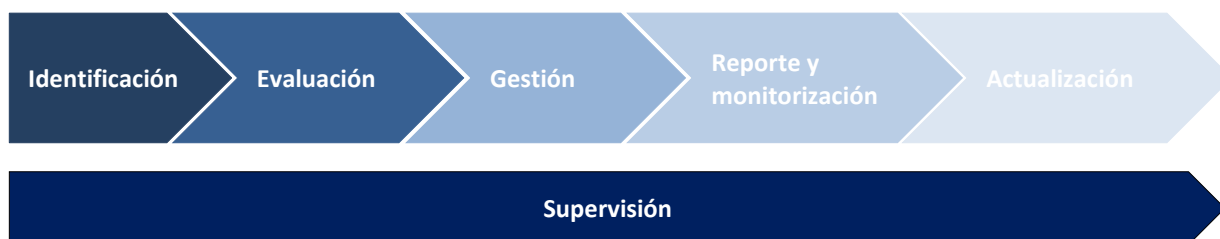
En 2021 y durante los 6 primeros meses de 2022, se ha trabajado nuevamente en una **matriz actualizada de riesgos y controles** tanto en el modelo de Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), así como del Modelo Penal. Ambos modelos se encuentran integrados en una **herramienta de Gobierno Corporativo, Riesgo y Cumplimiento (GRC)**, que permite una mejora notable en la trazabilidad de las evidencias y líneas de autorización definidas, favoreciendo la actualización continua del sistema de gestión de riesgos y control interno, así como su supervisión. Dicha matriz se actualiza de manera periódica a través de declaraciones de autoevaluación.

La metodología de gestión de riesgos de Metrovacesa exige llevar a cabo una identificación de los riesgos significativos que pudieran afectar a la compañía. Dicho proceso está coordinado por Auditoría Interna y validado por la Dirección. Anualmente, se actualiza y revisa la taxonomía de las distintas categorías de riesgos con carácter previo a su evaluación.

Siguiendo la metodología COSO II, clasificamos los riesgos en cuatro categorías:

- ✓ **Estratégicos:** asociados a los objetivos clave a largo plazo, pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio.
- ✓ **Operacionales:** relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos y del propio negocio.
- ✓ **Financieros:** relacionados con la gestión económico-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera.
- ✓ **De cumplimiento:** aquellos que pueden suponer un incumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la dirección o los empleados de la compañía.

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



Para los riesgos de mayor impacto y probabilidad, con especial atención aquellos de carácter estratégico y operacionales, Metrovacesa dispone de mecanismos de identificación de eventos de riesgo que ayudan a tener una monitorización continua y cuenta, además, con planes de gestión para su prevención o mitigación. Adicionalmente, se han definido indicadores de riesgos y controles para cada evento de riesgo identificado y se han definido las directrices a seguir para identificar y mantener los riesgos críticos dentro de los límites de tolerancia aprobados, de modo que el Consejo de Administración pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para la Sociedad en cada momento.

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

Respecto al Sistema de Control Interno de Información Financiera ("SCIIF") de Metrovacesa se encuentra en un proceso de mejora continua gracias a la involucración de los responsables de los controles y a los reportes a la Dirección Financiera efectuados con periodicidad trimestral.

Asimismo, se ha continuado con la revisión de la eficacia de operativa de los controles asociados a los ciclos de Existencias e Inversiones Inmobiliarias, así como Facturación y cuentas por cobrar considerados clave por su relevancia en términos cuantitativos y cualitativos y que son objeto de revisión continua.

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

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

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

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

Órgano	Funciones y responsabilidades
<b>Consejo de Administración</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales.</li> <li>• Supervisar los sistemas internos de información y control (SCIIF).</li> </ul>
<b>Comisión de Auditoría</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos.</li> <li>• Mantener informado al Consejo de Administración de todas aquellas cuestiones que, como resultado de la monitorización y supervisión del sistema, puedan afectar a la gestión de la Compañía.</li> </ul>
<b>Dirección</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definir un plan que permita identificar y evaluar los riesgos, asignar responsabilidades sobre los riesgos identificados, confirmar los resultados de las evaluaciones con el fin de determinar la criticidad de estos</li> <li>• Aprobar y ejecutar las acciones propuestas por los responsables de cada riesgo con el fin de evaluar en profundidad e implementar planes de respuesta</li> <li>• Facilitar las funciones a ejercer por Auditoría Interna, dotándola de los recursos necesarios para ello</li> <li>• Informar periódicamente a la Comisión de Auditoría sobre la control y gestión de riesgos que se lleva a cabo en la Compañía</li> </ul>
<b>Auditoría Interna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar soporte a la Comisión de Auditoría en el cumplimiento de sus responsabilidades a través de las siguientes funciones:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Coordinar y supervisar el funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos</li> <li>○ Homogeneizar y consolidar los informes relativos a la identificación y evaluación de riesgos, y los resultados de los correspondientes planes de gestión, elaborados por cada uno de los responsables de los riesgos</li> <li>○ Asegurar el correcto funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos dando soporte metodológico a los responsables de riesgos en la identificación y evaluación de los mismos</li> <li>○ Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos planificada e informar sobre la misma a la Comisión de Auditoría</li> </ul> </li> </ul>
<b>Responsables de los Riesgos (áreas de negocio, operativas, legal y financiera)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluar en profundidad los riesgos bajo su área de responsabilidad</li> <li>• Proponer y reportar indicadores para su seguimiento</li> <li>• Proponer e implementar los planes de acción para su mitigación</li> <li>• Informar sobre la eficacia de dichos planes</li> </ul>

## **11. Información sobre vinculadas**

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

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

## **12. Tesorería**

La posición de tesorería disponible del Grupo al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 asciende a 189.577 miles de euros y 231.280 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 las Administraciones de la Sociedad dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

## **13. Acciones Propias**

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante no ha realizado operaciones de compra o venta con acciones propias.

A 30 de junio de 2022, la Sociedad dominante tenía 228.420 acciones propias en autocartera.

## **14. Investigación y Desarrollo**

No se han realizado durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

## **15. Periodo Medio de Pago a Proveedores**

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

## **16. Hechos posteriores**

- **Emisión de pagarés MARF**

Hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad dominante ha emitido pagarés MARF por importe de 3.300 miles de euros y ha procedido al repago de 3.700 miles de euros.

- **Venta proyectos llave en mano BtR**

Con fecha 14 de julio de 2022 se ha firmado un acuerdo de inversión con un cliente institucional para ejecución de un proyecto terciario en un suelo localizado en Madrid.

- **Inspección fiscal**

Con fecha 8 de julio de 2022 la Sociedad Dominante, como representante de las sociedades Fuencarral Agrupanorte, S.L. y Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. recibió comunicación de la Agencia Tributaria donde acusaba recibo sobre las solicitudes llevadas a cabo el 30 de junio de 2022 (Nota 1).

## 17. Accionistas significativos

A 30 de junio de 2022 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, son los siguientes:

	Acciones			% del capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Control Empresarial de Capitales, S.A. de CV	5.510.113	20.753.646	26.263.759	17,32%
Quasar Investment, S.a.r.l*	-	5.990.548	5.990.548	3,95%
Directivos y Consejeros	375.456	-	375.456	0,25%
Autocartera**	228.420	-	228.420	0,15%
Resto de accionistas (bolsa)	12.325.484	-	12.325.484	8,12%
<b>Total</b>	<b>81.204.173</b>	<b>70.472.168</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Banco Santander es propietario indirecto del 49% de Grupo Quasar Holdco.

(\*\*) Acciones Propias enmarcadas principalmente en el contrato de liquidez actualmente en suspenso

## 18. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo prepara sus 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 de promoción y venta de suelo (Gross Development and Asset Sale Margin)

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

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

	30/06/2022	30/06/2021
Ingreso por venta de promociones (Nota 16)	246.605	187.426
Coste directo por venta de promociones (Nota 16)	(195.609)	(156.114)
<b>Margen bruto (Gross Development Margin)</b>	<b>50.996</b>	<b>31.312</b>

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen bruto de promoción y venta de suelo de 50.996 miles de euros a 30 de junio de 2022, comparado con un margen bruto de promoción y venta de suelo de 31.312 miles de euros a 30 de junio de 2021 lo que supone una variación positiva de 19.684 miles de euros debido a i) mayor volumen de entregas y ii) mayor rentabilidad de las unidades entregadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.



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

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

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

	30/06/2022	30/06/2021
Margen Bruto (Gross Development & Land Margin)	50.996	31.312
Gastos comerciales y de marketing	(9.001)	(8.640)
Otros gastos directos promoción	(4.669)	(1.890)
<b>Margen neto (Net Margin)</b>	<b>37.326</b>	<b>20.782</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 de promoción y venta de suelo registrado en existencias o inversiones inmobiliarias es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto de promoción es calculado en base al resultado o margen bruto de promoción (Gross Development Margin), neto de ciertos costes asociados al marketing y venta de las promociones relevantes.

**Comparativa:** El grupo presenta un Margen neto de promoción y venta de suelo de 37.326 miles de euros a 30 de junio de 2022, comparado con un Margen neto de promoción y venta de suelo de 20.782 miles de euros a 30 de junio de 2021, lo que supone una variación positiva de 16.544 miles de euros debido a i) mayor volumen de entregas y ii) mayor rentabilidad de las unidades entregadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.

### EBITDA-

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

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

	30/06/2022	30/06/2021
Margen neto (Net Margin)	37.326	20.782
Gastos de personal (Nota 16.c)	(9.593)	(7.982)
Servicios exteriores	(4.737)	(4.978)
Otros ingresos netos de gestión	184	356
<b>EBITDA</b>	<b>23.180</b>	<b>8.178</b>

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

**Comparativa:** El grupo presenta un EBITDA positivo de 23.208 miles de euros a 30 de junio de 2022, comparado con un EBITDA positivo de 8.178 miles de euros a 30 de junio de 2021, lo que supone una variación de 15.030 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía, así como una contención de gastos significativa durante el periodo.

### Deuda financiera neta

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

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

<b>Deuda financiera neta (miles de euros)</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
(+) Deuda bancaria	(297.893)	(328.586)
(+) Bono (MARF) (**)	(30.000)	(30.000)
(+) Pagarés (MARF) (**)	(31.600)	(35.900)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	189.577	231.280
(-) Otros activos financieros	570	1.120
	<b>(169.346)</b>	<b>(162.086)</b>

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

**Comparativa:** El Grupo presenta a 30 de junio de 2022 un total de deuda financiera neta de 169.346 miles de euros comparados con 162.086 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.

### Apalancamiento

**Definición:** Deuda financiera neta / Total activos.

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

	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
(-) Deuda financiera neta (a)	169.346	162.086
Total de Activo (b)	2.694.249	2.776.979
<b>Apalancamiento (a) / (b)</b>	<b>6,29%</b>	<b>5,84%</b>

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

**Comparativa:** El Grupo presenta a 30 de junio de 2022 un apalancamiento del 6,16% comparado con un ratio del 5,84% a 31 de diciembre de 2021.

### Return on capital employed (ROCE)

**Definición:** EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

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

	30/06/2022	31/12/2021
EBITDA	23.208	50.816
Patrimonio neto medio*	2.040.232	2.129.697
Deuda financiera neta media del ejercicio **	165.716	195.264
<b>ROCE</b>	<b>1,05%</b>	<b>2,19%</b>

(\*) El patrimonio neto a 30 de junio de 2022 asciende a 2.000.825 miles de euros y a 2.079.638 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(\*\*) La deuda financiera neta del ejercicio a 30 de junio de 2022 asciende a 169.346 miles de euros y a 162.086 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

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

**Comparativa:** El grupo presenta a 30 de junio de 2022 un ROCE del 1,05% comparado con un ratio del 2,19%, a 31 de diciembre de 2021, principalmente debido principalmente al resultado negativo como consecuencia de las bajada de valor de los activos de la compañía.

#### **Loan to Value (LTV)**

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

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

	30/06/2022	31/12/2021
(-) Deuda financiera neta	169.346	162.086
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	298.211	417.023
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.192.731	2.108.329
<b>LTV<sup>(1)</sup></b>	<b>6,80%</b>	<b>6,42%</b>

(1) En este cálculo no se ha tenido en consideración los activos propiedad de sociedad que consolidan por el método de la participación, cuyo valor asciende a 75.286 miles de euros a 30 de junio de 2022 y 71.127 miles de euros a 30 de junio de 2021. En caso de haber tenido en consideración dichos valores, el LTV de 30 de junio de 2022 ascendería a 6,60% y el correspondiente a 31 de diciembre de 2021 ascendería a 6,24%

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

**Comparativa:** El grupo presenta a 30 de junio de 2022 un Loan to Value del 6,80% comparado con un ratio del 6,42% a 31 de diciembre de 2021, principalmente debido al incremento de la deuda neta por inversiones realizadas en proyectos en construcción, así como una reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo.

## 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
(-) Deuda financiera neta	169.346	162.086
(+) Existencias (Nota 9)	1.900.817	1.844.008
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(4.985)	(1.096)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	298.211	417.023
<b>LTC</b>	<b>7,72%</b>	<b>7,17%</b>

Comparativa: El grupo presenta a 30 de junio de 2022 un LTC del 7,72% comparado con un ratio del 7,17% a 31 de diciembre de 2021.

**ANEXO I**

**SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Participación Neta en la sociedad titular**

Nombre	Domicilio social	Actividad	2022 (%)	2021 (%)	30.06.2022 (miles €)	31.12.2021 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	13.000	13.000	Metrovacesa, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	100.691	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	20.122	20.122	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	339.957	340.018	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.U.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	100%	82	82	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	435	435	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Vailen Management, S.L.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	73	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Global Lorena, S.L.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	-	4	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	79	Metrovacesa, S.A.

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

**Participación Neta en la sociedad titular**

Nombre	Domicilio social	Actividad	2022 (%)	2021 (%)	30.06.2022 (miles €)	31.12.2021 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	52.587	52.335	Metrovacesa, S.A.
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	24%	24%	3.409	3.349	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

## **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados e informe de gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación al 30 de junio de 2022, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, han sido preparados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 28 de julio de 2022. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, firmando en esta última hoja todos los consejeros.

Madrid, 28 de julio de 2022

**D. Ignacio Moreno Martínez**

**D. Lucas Osorio Iturmendi**

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

**D. Mariano Olmeda Sarrión**

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo. D. Ignacio Moreno Martínez

Vocal

Fdo. D. Mariano Olmeda Sarrión

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea

Vocal

Fdo. D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras

Vocal

Fdo. D. José Ferris Monera

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

Fdo. Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. Dña. Azucena Viñuela Hernández

Vocal

Fdo. D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo. D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal