

# **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 2020





## 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 2020, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y 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 acuerdo 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 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo 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.

### Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 6 y 9 adjuntas, en la que se menciona que los valoradores externos del Grupo, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios, han incluido una "incertidumbre material de valoración" siguiendo los Estándares Globales de Valoraciones RICS como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19. Por consiguiente, consideran que debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. 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 2020 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 2020. Nuestro trabajo 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 de la Sociedad dominante 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.



Gonzalo Sanjurjo Pose

27 de julio de 2020

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/07701

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material e intangible		1.577	1.629
Inversiones inmobiliarias	6	329.004	334.090
Inversiones en empresas asociadas	7	60.898	61.125
Cuentas a cobrar	8,10	95.981	95.675
Activos por impuestos diferidos	15	91.425	95.612
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>578.885</b>	<b>588.131</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	9	1.890.348	1.902.343
Cuentas a cobrar	8,10	44.785	25.081
Administraciones públicas deudoras	10	7.383	5.003
Otros activos financieros	8,10	18.445	18.667
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8,11	301.468	139.698
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.262.429</b>	<b>2.090.792</b>
<b>Total activos</b>		<b>2.841.314</b>	<b>2.678.923</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)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>PATRIMONIO NETO</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	1.328.323	1.328.323
Otras reservas		(795)	(742)
Ganancias acumuladas	12	(159.756)	(84.028)
Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	12	(2.870)	(2.665)
Acciones en patrimonio propias	12	(2.696)	(2.801)
Otras aportaciones de socios		10.995	10.995
Otros instrumentos de patrimonio neto	1.c, 18	295	387
Ajustes por cambio de valor		(777)	(775)
Socios externos	12	80	79
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>2.264.869</b>	<b>2.340.843</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones	13	10.161	10.061
Deuda financiera	8,14	223.344	94.983
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,14	17.478	13.928
Pasivos por impuestos diferidos	15	7.977	9.481
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>258.960</b>	<b>128.453</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Provisiones	13	16.743	19.041
Deuda financiera	8,14	131.512	53.468
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,14	160.623	126.866
Administraciones públicas acreedoras	14	8.607	10.252
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>317.485</b>	<b>209.627</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>576.445</b>	<b>338.080</b>
<b>Total patrimonio y pasivo</b>		<b>2.841.314</b>	<b>2.678.923</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)

	<u>Nota</u>	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>			
Ventas	16.a	97.278	77.846
Coste de las ventas	16.b	(89.652)	(69.857)
Gastos de personal	16.c	(7.683)	(7.807)
Amortizaciones		(230)	(145)
Servicios exteriores		(7.966)	(7.973)
Variación de las provisiones de tráfico	16.d	(55.831)	8.444
Resultados por ventas de inversiones inmobiliarias	6	-	2.231
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(3.523)	7.289
Otras ganancias o pérdidas	1.b	-	(5)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(67.607)</b>	<b>10.023</b>
Ingresos financieros		133	-
Gastos financieros		(6.991)	(4.053)
Gastos financieros capitalizados		1.455	1.076
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	(238)	(83)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(5.641)</b>	<b>(3.060)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(73.248)</b>	<b>6.963</b>
Impuesto sobre las ganancias	15	(2.682)	(823)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>(75.930)</b>	<b>6.140</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(75.930)	6.141
Resultado atribuido a socios externos		-	(1)
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)			
- Básica	4	(0,5014)	0,0406
- Diluida		(0,5014)	0,0406

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 de 2020	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio de 2019
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(75.930)</b>	<b>6.140</b>
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		
Coberturas de flujos de efectivo	(2)	(183)
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	-	-
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>(2)</b>	<b>(183)</b>
<b>Resultado Global Total del Ejercicio</b>	<b>(75.932)</b>	<b>5.957</b>

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 2020 Y 2019**

*(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 propias (Nota 12)	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 1c, 18)	Ajustes por cambio de valor	Socios externos (Nota 12)	Total patrimonio neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.328.323</b>	<b>(742)</b>	<b>(84.028)</b>	<b>(2.665)</b>	<b>(2.801)</b>	<b>10.995</b>	<b>387</b>	<b>(775)</b>	<b>79</b>	<b>2.340.843</b>
Resultado neto del periodo	-	-	-	(75.930)	-	-	-	-	-	-	(75.930)
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
<b>Resultado global del periodo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(75.930)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(75.932)</b>
Movimientos puesta equivalencia	-	-	-	-	(205)	-	-	-	-	-	(205)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	105	-	-	-	-	105
Reparto de prima de emisión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Movimientos	-	-	(53)	202	-	-	-	(92)	-	1	58
<b>Saldo al 30 de junio de 2020</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.328.323</b>	<b>(795)</b>	<b>(159.756)</b>	<b>(2.870)</b>	<b>(2.696)</b>	<b>10.995</b>	<b>295</b>	<b>(777)</b>	<b>80</b>	<b>2.264.869</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 2020 Y 2019**

*(Expresado en miles de euros)*

	Capital Social (Nota 12)	Prima emisión acciones (Nota 12)	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Reserva en sociedades puesta en equivalencia	Acciones propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Socios externos	Total patrimonio neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2019</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.378.298</b>	<b>(545)</b>	<b>(79.523)</b>	<b>(2.675)</b>	<b>(3.732)</b>	<b>9.109</b>	<b>574</b>	<b>(569)</b>	<b>83</b>	<b>2.393.090</b>
Resultado neto del periodo	-	-	-	6.141	-	-	-	-	-	(1)	6.140
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(183)	-	(183)
<b>Resultado global del periodo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.141</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(183)</b>	<b>(1)</b>	<b>5.957</b>
Movimientos puesta equivalencia	-	-	-	(84)	10	-	-	-	-	-	(74)
Operaciones con acciones propias	-	-	(409)	-	-	685	-	-	-	-	276
Reparto de prima de emisión	-	(49.975)	-	-	-	-	-	-	-	-	(49.975)
Otros Movimientos	-	-	-	72	-	-	-	(53)	-	-	19
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.328.323</b>	<b>(954)</b>	<b>(73.394)</b>	<b>(2.665)</b>	<b>(3.047)</b>	<b>9.109</b>	<b>521</b>	<b>(752)</b>	<b>82</b>	<b>2.349.293</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 2020 Y 2019**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del periodo antes de impuestos		(73.248)	6.963
Ajustes al resultado:			
Amortización del inmovilizado		230	145
Variación de las provisiones de tráfico	16.d	55.831	(8.444)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	3.523	(7.289)
Ingresos financieros		(133)	-
Gastos financieros		5.536	2.977
Otras ganancias o pérdidas	1.b	-	5
Otros ajustes al resultado		238	-
<b>Resultado ajustado</b>		<b>(8.023)</b>	<b>(5.643)</b>
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias		(41.347)	(3.709)
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(21.393)	(33.466)
- Otros activos financieros corrientes		220	(4.682)
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		31.251	22.912
- Otros pasivos corrientes		-	(361)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(4.855)	(2.315)
- Cobros de intereses		133	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>(44.014)</b>	<b>(27.264)</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en:			
Empresas el grupo y asociadas		(968)	(1.833)
Inmovilizado intangible		-	(50)
Inmovilizado material		(178)	(493)
Inversiones inmobiliarias	6	(382)	(1.706)
Activos financieros no corrientes		-	-
Instrumentos financieros derivados		(40)	198
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias	6	534	4.331
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(1.672)</b>	<b>447</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	(7.465)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	8.150
Aportaciones de socios		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
Obtención de financiación con entidades de crédito	14	226.045	59.271
Devolución y amortización deudas entidades crédito	14	(19.227)	(20.539)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			
Dividendos	12	-	(49.975)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>206.818</b>	<b>(10.558)</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>161.770</b>	<b>(31.375)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>11</b>	<b>139.698</b>	<b>146.951</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>11</b>	<b>301.468</b>	<b>109.576</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 2020**  
(Expresado en miles de euros)

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

a) Información General

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

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

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

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

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

Su domicilio actual se encuentra en Madrid, en calle 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 27 de julio de 2020. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

#### b) Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

- 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.

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

El segundo ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.520 miles de euros, de los cuales 179 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad dominante y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad dominante, el importe registrado en los estados financieros intermedios asciende a 295 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio".

- Venta de suelo

Con fecha 4 de marzo de 2020 se ha producido la venta de ciertas parcelas situadas en Valdebebas (Madrid) por un importe de 47.676 miles de euros, de los cuales se ha cobrado 15.377.828 euros y el resto del precio se ha pactado cobrarlo durante el ejercicio 2020 y en el momento de la aprobación de un estudio de detalle asociado a las parcelas.

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

El perímetro de consolidación a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 está detallado en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación durante el periodo.

## 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 2020, 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 2020, 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 2019, 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

### Entrada en vigor de nuevas normas contables

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados se corresponden con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, con excepción de las siguientes, aplicables desde el ejercicio 2020 y sin que, en su caso, se hubieran adoptado anticipadamente:

- Versión revisada del marco conceptual de las NIIF.
- Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – “Definición de materialidad o importancia relativa”.
- Modificaciones NIIF 9, NIIF 7 y NIC 39 – “Reforma de los tipos de interés de referencia”.
- Modificaciones a la NIIF 3 – “Definición de un negocio”.

Ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

### Normas emitidas no vigentes

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

- **NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”:** Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un “negocio”. El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un “negocio”. Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto. Actualmente no existe fecha concreta de aplicación

La presente norma no supone un cambio con respecto a la política actual del Grupo. Actualmente no existen acuerdos de inversión en el Grupo que afecten a ejercicios posteriores por lo que no se puede estimar con fiabilidad cual será el impacto en los estados financieros consolidados de ejercicios posteriores.

- **NIIF 17 “Contratos de seguros”:** En mayo de 2017, el IASB finalizó su proyecto de larga duración para desarrollar una norma contable sobre contratos de seguros y publicó la NIIF 17, “Contratos de seguros”. La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 “Contratos de seguros”, que actualmente permite una amplia variedad de

prácticas contables. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional.

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

- **NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"**: Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.
- **NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto"**: Se prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, ahora se reconocen en resultados. La modificación también aclara que una entidad está probando si el activo funciona correctamente cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la dirección y estar sujeto a amortización antes de que haya alcanzado el nivel de rendimiento operativo esperado por la dirección. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.
- **NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato"**: La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos. También aclara que antes de dotar una provisión separada por causa de un contrato oneroso, la entidad reconocerá cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato, en vez de sobre los activos dedicados a ese contrato. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.
- **NIIF 3 (Modificación) "Referencia al marco conceptual"**: Se ha actualizado la NIIF 3 para referirse al Marco Conceptual de 2018 a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios (antes se refería al MC de 2001). Además, se ha añadido una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.
- **Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020**: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022. Las principales modificaciones se refieren a:
  - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF": La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
  - NIIF 9 "Instrumentos financieros": La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
  - NIIF 16 "Arrendamientos": Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
  - NIC 41 "Agricultura": Esta modificación elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.
- **NIIF 16 (Modificación) "Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19"**: El IASB ha publicado una modificación a la NIIF 16 "Arrendamientos" que proporciona una exención práctica opcional a los arrendatarios

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

## 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 2019.

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 (Nota 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	1.945.633	2.151.417	2.094.976	2.289.346	2.531.205	1.995.080	1.795.590	1.547.340
Variación en el valor de mercado	(100.020)	105.764	49.323	243.693	485.552	(50.573)	(250.063)	(498.313)

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	537.505	627.177
Variación en el valor de mercado	(43.188)	46.483

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

### 2.3 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

### 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 2019.

## 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 2020 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.

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



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

Deuda financiera neta (miles de euros)	30/06/2020
(-) Deuda bancaria* (Nota 14)	(358.149)
(+) Tesorería disponible (Nota 11)	214.292
(+) Otros activos financieros	2.748
	<b>(141.109)</b>
Valor de mercado de los activos (GAV)**	2.510.026

(\*) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 3.293 miles de euros.

(\*\*) 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 116.321 miles de euros.

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 2020 asciende a 214.292 miles de euros (72.328 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2020 que ascienden a 326.046 miles de euros (563.418 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), que se irán disponiendo en función del avance de obra de los proyectos en construcción.

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 2020, 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 febrero de 2019, 3 de junio de 2019 y 7 de abril de 2020, el Grupo ha contratado instrumentos de cobertura (CAP), tal y como se establecía en el contrato de financiación corporativa.

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

### ***Riesgo de crédito***

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2020, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

### **Otros riesgos - Covid-19**

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

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

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

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

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

### **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.

- o 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.
- o 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.
- o 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.

	30/06/2020	30/06/2019
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(75.930)	6.140
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.443	151.371
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	<b>(0,5014)</b>	<b>0,0406</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 2020 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

#### 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

##### a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura - organizativa del Grupo en vigor al 30 de junio de 2020 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos (producto residencial, comercial y otros) y los clientes a los que van dirigidos.

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

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

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

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

La información por segmentos que se expone se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y que se genera por la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo (SAP) siendo revisados por el Comité de Dirección 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.

	30/06/2020			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	389.313	178.988	10.584	578.885
Activo corriente	1.590.479	363.099	308.851	2.262.429
Pasivo no corriente	(34.228)	(1.388)	(223.344)	(258.960)
Pasivo corriente	(297.297)	(11.581)	(8.607)	(317.485)
<b>Activos netos</b>	<b>1.648.267</b>	<b>529.118</b>	<b>87.484</b>	<b>2.264.869</b>

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

No se han producido altas significativas durante los seis primeros meses del ejercicio 2020.

Miles de euros	01/01/2020 - 30/06/2020			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
<b>Ventas</b>	<b>96.322</b>	-	<b>956</b>	<b>97.278</b>
- Venta de promociones	47.399	-	-	47.399
- Venta de suelos	48.923	-	-	48.923
- Otros y prestación de servicios	-	-	956	956
Coste de las ventas	(89.173)	-	(479)	(89.652)
Gastos de personal	(4.226)	(691)	(2.766)	(7.683)
Dotación a la amortización	-	-	(230)	(230)
Servicios exteriores	(1.336)	-	(6.630)	(7.966)
<b>Variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>(48.288)</b>	<b>(7.543)</b>	-	<b>(55.831)</b>
- Variación de la provisión de existencias	(47.109)	(7.643)	-	(54.752)
- Otros	(1.179)	100	-	(1.079)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	(3.520)	(3)	-	(3.523)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(50.221)</b>	<b>(8.237)</b>	<b>(9.149)</b>	<b>(67.607)</b>
Ingresos financieros	-	-	133	133
Gastos financieros	-	-	(6.991)	(6.991)
Gastos financieros capitalizados	-	-	1.455	1.455
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(226)	(12)	-	(238)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(226)</b>	<b>(12)</b>	<b>(5.403)</b>	<b>(5.641)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(50.447)</b>	<b>(8.249)</b>	<b>(14.552)</b>	<b>(73.248)</b>

Miles de euros	01/01/2019 - 30/06/2019			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Ventas	77.255	-	591	77.846
- Venta de promociones	7.379	-	-	7.379
- Venta de suelos	69.876	-	-	69.876
- Otros y prestación de servicios	-	-	591	591
Coste de las ventas	(69.393)	(4)	(460)	(69.857)
Gastos de personal	(4.417)	(723)	(2.667)	(7.807)
Dotación a la amortización	-	-	(145)	(145)
Servicios exteriores	-	-	(7.973)	(7973)
Variación de las provisiones de tráfico	11.283	(2.489)	(350)	8.444
- Variación de la provisión de existencias	(1.112)	(2.489)	-	(3.601)
- Reversión de créditos con vinculadas	12.395	-	-	12.395
- Otros	-	-	(350)	(350)
Resultados por ventas de inversiones inmobiliarias	2.231	-	-	2.231
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	2.598	4.691	-	7.289
Otras ganancias o pérdidas	(5)	-	-	(5)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>19.552</b>	<b>1.475</b>	<b>(11.004)</b>	<b>10.023</b>
Ingresos financieros	-	-	(4.053)	(4.053)
Gastos financieros	-	-	1.076	1.076
Gastos financieros capitalizados	-	-	(83)	(83)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.060)</b>	<b>(3.060)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>19.552</b>	<b>1.475</b>	<b>(14.064)</b>	<b>6.963</b>

#### Otra información

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

En el activo no corriente hay un importe de 88.000 miles de euros correspondientes a préstamos con negocios conjuntos asignados al segmento residencial.

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	<b>334.090</b>
Adiciones	382
Retiros	(534)
Traspaso a existencias	(1.411)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	(3.523)
<b>Saldo a 30 de junio de 2020</b>	<b>329.004</b>

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

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias:

A 30 de junio de 2020, el Grupo ha registrado unas rentas procedentes de inversiones inmobiliarias que ascienden a 161 miles de euros y unos gastos asociados por importe de 434 miles de euros.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

El importe que el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2020 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 336 miles de euros (282 miles de euros en el ejercicio 2019).

c) Cargas y garantías

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

d) Retiros

En cumplimiento del contrato de aportación no dineraria firmado con los accionistas mayoritarios en 2017, se ha procedido a realizar un ajuste en el valor de aportación de un suelo situado en Zaragoza, como consecuencia de una reducción en la edificabilidad del mismo. El accionista que contribuyó el suelo ha procedido a compensar a la compañía por dicha pérdida de edificabilidad.

e) Valoración:

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

El grupo ha requerido los servicios de valoración de los mismos expertos independientes que se utilizaron a 31 de diciembre de 2019 (Savills Aguirre Newman y CBRE).

## 7. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS

El movimiento bruto que ha tenido lugar en los seis primeros meses del ejercicio 2020 en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2020	31/12/2019
<b>Saldo inicial bruto</b>	<b>61.125</b>	<b>58.990</b>
Participación en resultados del ejercicio	(238)	(205)
Otras variaciones	11	-
Variaciones del perímetro	-	2.340
<b>Saldo final bruto</b>	<b>60.898</b>	<b>61.125</b>



Las inversiones de las Sociedades Urbanizadora Valdepolo I, II, III, IV, se encontraban totalmente provisionadas a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Al 30 de junio de 2020, 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 no corrientes	
	Créditos y otros	
	30/06/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	95.932	95.665
Instrumentos financieros derivados	49	10
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
	<b>95.981</b>	<b>95.675</b>

	Miles de euros	
	Activos financieros corrientes	
	Créditos y otros (**)	
	30/06/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)*	53.344	35.999
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	301.468	139.698
	<b>354.812</b>	<b>175.697</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>450.793</b>	<b>271.372</b>

(\*) Excluyendo 9.886 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2020 (7.749 miles de euros en 2019).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros no corrientes	
	Deudas con entidades de crédito y otros	
	30/06/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	238.567	108.911
	<b>238.567</b>	<b>108.911</b>

(\*) Excluyendo 2.255 miles de euros de anticipos de clientes (0 miles de euros en 2019).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros corrientes	
	Deudas con entidades de crédito y otros	
	30/06/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar* (Nota 14)	202.373	106.443
	<b>202.373</b>	<b>106.443</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>440.940</b>	<b>215.354</b>

(\*) Excluyendo 89.762 miles de euros de anticipos de clientes (73.891 miles de euros en 2019).

## 9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Solares y terrenos	1.455.586	1.512.101
Obra en curso de construcción	766.301	627.754
Inmuebles terminados	60.264	100.916
Anticipos a proveedores	4.476	6.354
Otros	113	106
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(339.732)	(296.637)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(46.695)	(37.011)
Pérdidas por deterioro inmuebles terminados	(9.965)	(11.240)
	<b>1.890.348</b>	<b>1.902.343</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 2019, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 1.455 y 1.008 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 343.716 miles de euros y de 227.010 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 131.512 y 53.468 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 2020, el Grupo no ha recibido anticipos por compromisos de ventas de suelo.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ascienden a 618.601 y 596.537 miles de euros, respectivamente, de los cuales 89.762 y 73.891 miles de

euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica “Anticipos de clientes” del pasivo corriente al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 (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 2020 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen compromisos firmes de compra de solares.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2020, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 2.181.022 miles de euros (2.254.153 miles de euros en diciembre de 2019). El grupo ha requerido los servicios de valoración de los mismos expertos independientes que se utilizaron a 31 de diciembre de 2019 (Savills Aguirre Newman y CBRE).

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

En general, el valor razonable de los activos en existencias del grupo al 30 de junio de 2020 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 netas por deterioro de existencias por valor de 54.752 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2020 (3.142 miles de euros en el primer semestre de 2019) (Nota 16.d).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2020 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 294.566 miles de euros.

## 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30/06/2020	31/12/2019
<b>No corriente:</b>		
<b>Créditos en empresas asociadas (Nota 17)</b>	<b>89.223</b>	<b>88.254</b>
- Créditos a empresas asociadas (a)	91.578	90.609
- Provisiones por deterioro del valor de créditos	(2.355)	(2.355)
<b>Inversiones financieras</b>	<b>6.709</b>	<b>7.411</b>
- Otros activos financieros	6.709	7.411
	<b>95.932</b>	<b>95.665</b>

	Miles de euros	
	30/06/2020 (*)	31/12/2019
<b>Corriente:</b>		
<b>Inversiones en empresas asociadas y vinculadas</b>		
- Créditos a empresas asociadas	-	13
- Otros activos financieros (Nota 17)	3.772	3.772
<b>Inversiones financieras</b>		
- Créditos a empresas	74	14
- Otros activos financieros	4.713	7.119
<b>Deudores comerciales cuentas a cobrar:</b>		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar (b)	48.028	28.328
- Provisión por deterioro de clientes	(3.489)	(3.566)
- Deudores varios	245	319
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	7.383	5.003
	<b>60.726</b>	<b>41.002</b>
<b>Total no corriente y corriente</b>	<b>156.658</b>	<b>136.667</b>

(\*) Excluyendo 9.887 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2020 (7.749 miles de euros en 2019).

- a) El epígrafe "Créditos a empresas asociadas" incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad dominante a las sociedades participadas "Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L" por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante el primer semestre de 2020 y el ejercicio 2019 no se han devengado intereses. De los 90.000 miles de euros, 2.978 miles de euros han sido transformados en préstamos participativos para restituir la situación patrimonial de las sociedades participadas. La Sociedad dominante tiene registrado un deterioro asociado al préstamo por valor de 2.000 miles de euros.
- b) El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye principalmente importes pendientes de cobro por importe de 42.276 miles de euros (15.019 miles de euros en 2019), derivados de operaciones de venta de suelos.

## 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Caja	3	2
Cuentas corrientes	301.465	139.696
<b>Total</b>	<b>301.468</b>	<b>139.698</b>

A 30 de junio de 2020 existen restricciones de disponibilidad por importe de 87.176 miles de euros (a 31 de diciembre de 2019 existían restricciones de disponibilidad por importe de 67.370 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 2020 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 2019, 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 2018 que asciende a 633.124 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 2018 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 2019 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 (136 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.

A 30 de junio de 2020 la prima de emisión asciende a 1.328.323 miles de euros (1.328.323 miles de euros a cierre de 2019).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

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

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 30 de junio de 2020, 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%
Julius Baer Group, Ltd	-	7.173.161	7.173.161	4,73%
Quasar Investment, S.a.r.l	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	8.333.897	8.333.897	5,49%
Autocartera	228.568	-	228.568	0,15%
Directivos y Consejeros	209.932	-	209.932	0,14%
Resto de accionistas (bolsa)	23.247.561	-	23.247.561	15,33%
<b>Total</b>	<b>86.668.150</b>	<b>65.008.191</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

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

#### Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	enero-junio 2020		enero-junio 2019	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
<b>Al inicio del ejercicio</b>	<b>240.847</b>	<b>2.801</b>	<b>302.472</b>	<b>3.732</b>
Aumentos/ Compras	-	-	700.115	7.499
Disminuciones	(12.279)	(105)	(719.066)	(8.184)
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>228.568</b>	<b>2.696</b>	<b>283.521</b>	<b>3.047</b>

#### Ganancias acumuladas y otras reservas

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 2020 y el 31 de diciembre de 2019, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas (a)	Resultado del ejercicio (b)	Ganancias acumuladas (a) + (b)	Reservas en sociedades puestas en equivalencia	Socios externos
Saldo a 30 de junio de 2020	(83.826)	(75.930)	(159.756)	(2.870)	80
Saldo a 31 de diciembre de 2019	(79.534)	(4.494)	(84.028)	(2.665)	79

### 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Litigios y otras provisiones	10.161	10.061
<b>Provisiones para riesgos</b>	<b>10.161</b>	<b>10.061</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 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Provisiones corrientes	16.743	19.041
<b>Provisiones corrientes</b>	<b>16.743</b>	<b>19.041</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.

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

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2020	31/12/2019
<b>No corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	142.293	60.429
- Otros pasivos financieros	162	167
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>		
- Deudas con entidades de crédito (nota 17)	81.051	34.554
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	15.061	11.506
- Anticipos de clientes	2.255	2.255
	<b>240.822</b>	<b>108.911</b>

	Miles de euros	
	30/06/2020	31/12/2019
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	82.972	30.466
- Otros pasivos financieros	-	41
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>		
- Deudas con entidades de crédito (a) (nota 17)	48.540	23.002
- Otros pasivos financieros	-	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	67.334	49.540
- Personal	3.527	3.394
- Pasivos por impuesto corriente	-	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.607	10.252
- Anticipos de clientes (Nota 9)	89.762	73.891
	<b>301.110</b>	<b>190.586</b>

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

Con fecha 1 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante firmó un préstamo corporativo por importe de 275.000 miles de euros con varias entidades financieras nacionales e internacionales. El vencimiento de la financiación es 5 años y la remuneración es variable según el Euribor a 3 meses más un diferencial de mercado. Esta financiación se ha utilizado, entre otros, para el repago del tramo corporativo de la anterior financiación puente que otorgaron los accionistas a la Sociedad dominante en julio de 2017 y que tenía un saldo de 40.091 miles de euros.



En el primer semestre del año se han dispuesto 135.000 miles de euros y se han amortizado 7.320 miles de euros en cumplimiento de la cláusula del préstamo que establece que el 15% de las ventas de suelo se deben destinar a este fin.

Durante el ejercicio 2019 se dispusieron 50.000 miles de euros y se amortizaron 24.499 miles de euros en cumplimiento de la cláusula del préstamo que establece que el 25% de las ventas de suelo se deben destinar a este fin.

Durante el primer semestre se han dispuesto de préstamos promotores por importe neto de 78.044 miles de euros.

Dichos préstamos se han registrado en el pasivo corriente por la naturaleza de los bienes hipotecados, si bien su vencimiento excede los 12 meses.

## 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 a 30 de junio de 2020 es del 0%.

### Impuestos diferidos

Activos por impuesto diferido: El grupo ha registrado un impacto negativo de 4.187 miles de euros, de los cuales 3.846 miles de euros corresponden con la aplicación de los artículos 11.6 y 20 del Impuesto de Sociedades.

Pasivos por impuesto diferido: El grupo ha registrado un impacto negativo de 1.504 miles de euros derivados de las caídas de valor en ciertos activos del Grupo.

### Inspecciones fiscales

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

## 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:

	30/06/2020	30/06/2019
Venta de existencias	96.322	77.255
Prestación de servicios	576	332
Ingresos por arrendamientos	161	259
Otros	219	-
	<b>97.278</b>	<b>77.846</b>

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

A 30 de junio de 2020, el epígrafe "ventas de existencias" recoge los ingresos por la venta de las promociones (47.399 miles de euros) y de suelos (48.923 miles de euros).

b) Coste de ventas

	30/06/2020	30/06/2019
Variación de existencias y costes relacionados	(89.173)	(69.542)
Prestación de Servicios	(44)	(34)
Costes asociados a arrendamientos	(434)	(281)
Otros	(1)	-
	<b>(89.652)</b>	<b>(69.857)</b>

A 30 de junio de 2020, el epígrafe “variación de existencias y costes relacionados” recoge principalmente la variación de existencias vendidas de promociones en curso (39.730 miles de euros) y de suelos (49.443 miles de euros) (4.938 miles de euros y 64.105 miles de euros a 30 de junio de 2019, respectivamente).

c) Gastos de personal

	30/06/2020	30/06/2019
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	(6.040)	(6.337)
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.240)	(1.027)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(133)	(104)
Otras cargas sociales	(270)	(339)
	<b>(7.683)</b>	<b>(7.807)</b>

d) Variación de provisiones de tráfico

	30/06/2020	30/06/2019
Reversión de provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	1.485	-
Dotación a la provisión de riesgos y gastos (Nota 13)	(2.563)	(350)
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(57.807)	(14.621)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	3.054	11.479
Dotación provisión entregas	-	(459)
Reversión de provisión de créditos a largo plazo con empresas asociadas (Nota 10)	-	12.395
	<b>(55.831)</b>	<b>8.444</b>

El epígrafe “Dotaciones a la provisión de riesgos y gastos” corresponden a reclamaciones judiciales (ver Nota 13).

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).

El epígrafe “Reversión de provisión de créditos a largo plazo con empresas asociadas” corresponde al importe resultante de la restimación de recuperabilidad de un crédito que la Sociedad dominante tiene concedido a varias sociedades vinculadas.

La plantilla media del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019:

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	14	6	20
Jefes y técnicos	60	31	91
Administrativos y comerciales	30	44	74
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	<b>108</b>	<b>81</b>	<b>189</b>

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	52	26	78
Administrativos y comerciales	25	30	55
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	<b>94</b>	<b>62</b>	<b>156</b>

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2020, 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.

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2020			
Gastos e Ingresos	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Gastos financieros	3.508	-	-	3.508
Otros gastos	92	-	-	92
<b>Ingresos:</b>				
Otros ingresos	-	-	380	380

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

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2019			
<b>Gastos e ingresos</b>	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Gastos financieros	1.435	-	-	1.435
Otros gastos				
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos financieros	17	-	367	384
Otros ingresos				

El epígrafe “gastos financieros” con Personas, Sociedades o Entidades del Grupo, recoge los gastos financieros derivados de la aportación a la sociedad Valdicsa, S.A la para la cancelación de deuda previa a su liquidación.

Los “ingresos financieros” con accionistas significativos a 30 de junio de 2019, corresponden con ingresos derivados por las aportaciones del Grupo Santander en relación al impacto fiscal del art. 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades (1.090 miles de euros), así como intereses acreedores por pólizas de crédito (10 miles de euros).

El epígrafe “ingresos financieros” con personas, sociedades o entidades del grupo, recoge los intereses pendientes de devengar por el préstamo a la sociedad Valdicsa, SA previo a su cancelación.

	Miles de euros			
	30 de junio de 2020			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo (Nota 10)	Total
<b>ACTIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	89.223	89.223
<b>Corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	-	-
Otros activos financieros (a)	-	-	3.772	3.772
Activos líquidos equivalentes	143.455	-	-	143.455

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo (Nota 10)	Total
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	89.223	89.223
<b>Corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	13	13
Otros activos financieros	-	-	3.772	3.772
Activos líquidos equivalentes	76.608	-	-	76.608

A 30 de junio de 2020 dentro del epígrafe “Créditos concedidos” se recogen, principalmente los préstamos otorgados a las Urbanizadoras Valdepolo (90.000 miles de euros), neteados por su deterioro en base a la estimación de su recuperabilidad por importe de 2.000 miles de euros (Nota 10) (14.395 miles de euros de deterioro en el ejercicio 2019). Así como una línea de crédito otorgada a la sociedad “Las Tablas Propco, S.L.” con la finalidad de financiar su capital circulante dispuesto en 1.578 miles de euros (609 miles de euros a cierre de 2019), que devenga un tipo de interés del 7% fijo, y vence el 12 de julio de 2023.

	Miles de euros			
	30 de junio de 2020			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo	Total
<b><u>PASIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	81.051	-	-	81.051
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	48.539	-	-	48.539

	Miles de euros			
	30 de junio de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo	Total
<b><u>PASIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	34.554	-	-	34.554
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	23.002	-	-	23.002

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.

Durante el primer semestre de 2020 se han firmado los siguientes préstamos promotores con Accionistas significativos, con los siguientes límites:

	Miles de euros
Banco Santander, S.A.	34.755
Banco Bibao Vizcaya Argentaria, S.A.	33.200
<b>Total</b>	<b>67.955</b>

#### Otras operaciones con empresas vinculadas

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

- Avales financieros de clientes: 36.646 miles de euros, de los cuales 26.701 miles de euros corresponden al Banco Santander, y 9.945 miles de euros al Banco Popular.
- Avales técnicos: 12.060 miles de euros, de los cuales 5.456 miles de euros corresponden al Banco Santander, 6.604 miles de euros al BBVA.
- 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 2020 y 30 de junio de 2019:

	Miles de Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo		
Retribución fija y variable	651	1.193
Retribución en especie	17	17
Dietas	-	-
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	585	563
	<b>1.253</b>	<b>1.773</b>
<b>Otros beneficios del Consejo de Administración</b>		
Primas de seguros de vida	12	12
Fondos y planes de pensiones	32	32
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos*	1.109	1.344

\*No incluye Plan Pensiones ni Seguro de vida:

- Plan de pensiones: 17 y 15 miles de euros a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, respectivamente.
- Primas de seguros de vida: 7 y 15 miles de euros a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, respectivamente.

Incluidas en las remuneraciones variables, se han registrado 80 miles de euros atribuibles a miembros del Consejo de Administración referentes a los diferentes planes de incentivos descritos en la Nota 1 y 156 miles de euros correspondientes a la Alta Dirección por el mismo concepto.

Durante el mes de febrero de 2019, la Sociedad dominante entregó 12.279 acciones propias a varios miembros de la Alta Dirección correspondiente al plan de incentivos ligado a la salida a bolsa "Management Incentive Plan" (MIP). Dicho importe se encontraba registrado en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio neto" a 31 de diciembre de 2018.

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

No se han puesto de manifiesto hechos posteriores relevantes para el Grupo.

**Informe de gestión consolidado correspondiente al  
periodo semestral terminado al 30 de junio de 2020**





## 1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 97.278 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (47.399 y 48.923 miles de euros, respectivamente). Durante el ejercicio no se han transmitido suelos registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias". Durante el mismo periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, los ingresos ascendieron a 77.846 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (7.379 y 69.876 miles de euros, respectivamente).

El margen bruto de la compañía, antes de reversión de deterioros asociados a las entregas, entendido como la diferencia entre el importe de la venta de existencias que ha ascendido a 96.322 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 89.173 miles de euros, ha sido a 7.149 miles de euros. Durante el mismo periodo del ejercicio 2019 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de la venta de existencias que ascendió a 77.255 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 69.542 miles de euros, fue 7.713 miles de euros.

- [Gastos de estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 15.649 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 7.683 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. En el mismo periodo de 2019 los gastos de estructura se sitúan en 15.780 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 7.807 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado consolidado a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 ha ascendido a 75.930 miles de euros de pérdidas y 6.140 miles de euros de beneficio, respectivamente.

- [Operaciones relevantes del ejercicio](#)

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020:

- ✓ [Venta parcela Valdebebas](#): fecha 4 de marzo de 2020 se ha producido la venta de ciertas parcelas situadas en Valdebebas (Madrid) por un importe de 47.676 miles de euros, de los cuales se ha cobrado 15.377.828 euros y el resto del precio se ha pactado cobrarlo durante el ejercicio 2020 y en el momento de la aprobación de un estudio de detalle asociado a las parcelas.
- ✓ [Préstamo corporativo](#): Durante el periodo transcurrido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020, la Sociedad dominante ha dispuesto de 135.000 miles de euros y ha repagado 7.320 miles de euros.

- [Covid-19](#)

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

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

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

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

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

## **2. Perspectivas Económicas**

El mercado inmobiliario residencial experimentó un año 2019 caracterizado por la cautela, y se encontraba a finales de 2019 en un proceso de desaceleración gradual, en línea con lo experimentado por el conjunto de la economía. Sin embargo, el sector todavía mostraba capacidad para seguir creciendo e incrementando sus ritmos de producción, que todavía se encontraban más de un 80% por debajo del promedio del anterior ciclo expansivo.

En esta situación, el año 2020 comienza con cierto dinamismo, tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda. La llegada del confinamiento asociado a la declaración del Estado de Alarma a mediados del mes de marzo trunca esta evolución. La paralización de la actividad asociada a esta situación, si bien no es tan severa como en otros sectores, como el turístico, marcará la evolución del residencial en el conjunto del año: la venta de viviendas de 2020 podría ser un 14% inferior a la del año anterior exclusivamente por los efectos del confinamiento durante los meses de marzo a mayo.

Por el lado de la oferta, la construcción se ha visto afectada en menor medida que otros sectores. La declaración del sector como estratégico permitió que la paralización de la actividad se prolongara tan solo durante 15 días, y no todos ellos lectivos. La mayor incidencia puede verse a través de tensiones de liquidez que estén afectando a los distintos agentes del sector y, particularmente, a pequeñas compañías. Las distintas medidas llevadas a cabo por la Administración han estado orientadas, en parte, a evitar que estas tensiones de liquidez terminen derivando en problemas de solvencia, aunque aún es pronto para evaluar la efectividad final de estas medidas.

Por el lado de la demanda, la paralización está siendo más intensa. Los primeros datos de transacciones correspondientes a los meses de marzo y, especialmente, de abril, apuntan a unas caídas que han superado el 70% respecto al mismo mes del año anterior. Los datos de mayo mejoran considerablemente los registros de abril, pero todavía reflejan caídas interanuales que superan el 50%. En el corto plazo, las medidas puestas en marcha por la Administración tratan de sostener la caída de la demanda de cara a la reactivación de la actividad, minimizando la afectación.

Hacia 2021, la falta de desequilibrios y la reducción de la incertidumbre podría redundar en una recuperación más rápida que en anteriores ciclos económicos. El entorno de tipos bajos por un período prolongado de tiempo y la elevada liquidez llevarán a los inversores a fijarse en el sector buscando rentabilidad. La política monetaria expansiva llevada a cabo por los Bancos Centrales genera una inflación de activos que reduce las rentabilidades, incentivando la demanda de vivienda como inversión. Como resultado, no se espera una caída dramática de precios, especialmente en lo referente a obra nueva, lo que vendrá apoyado en la generación de una demanda

embalsada y en unas condiciones financieras que se mantendrán propicias durante un largo periodo de tiempo, con los tipos de interés en mínimos históricos y existencia de liquidez para proyectos solventes.

A más largo plazo, el sector se apoya en la existencia de determinantes fundamentales sólidos. Por primera vez en una crisis reciente, el sector inmobiliario residencial no actuará como elemento canalizador de los problemas de los agentes sino como un soporte para la recuperación. Así, el reto desde el punto de vista de la oferta es el de dar respuesta a esta demanda en un mercado donde el nivel de sobreoferta de vivienda nueva existente es residual y está concentrado en algunas localizaciones de difícil salida.

En cualquier caso, para consolidar este punto de inflexión será necesario reducir la incertidumbre que los constantes cambios regulatorios han supuesto para agentes e inversores. El reto para el próximo ciclo económico será el de sentar las bases de un desarrollo que evite desequilibrios, mantenga el dinamismo del sector residencial y, al mismo tiempo, permitan una fuerte creación de empleo.

Desde el punto de vista del negocio terciario, este cayó en 2019 guiado por la contracción de oficinas y naves industriales, superior a un 6%, y mayor que la caída en locales (-2,6%). Esto daba lugar a un comienzo de 2020 incierto en el que los primeros meses del año mostraban cierta estabilidad. La paralización de la actividad ha golpeado con especial dureza al negocio terciario y la caída del consumo ha llevado a una contracción histórica de la compra de inmuebles en el mes de abril del 83% en locales comerciales y oficinas y del 77% en naves industriales. La evolución en el conjunto de un año que ya se sabe complicado vendrá matizada por la dinamización de las partidas económicas asociadas a este negocio, como el consumo de los hogares en relación con los locales comerciales, y por la aparición de nuevos rebrotes o el grado de implantación del teletrabajo, para oficinas.

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

#### *Misión*

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

#### *Visión*

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

## Valores



## 4. Sistema de gobierno corporativo

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

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

## 5. Estructura organizativa interna

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

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

La compañía desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante

(Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello ha contado con una plantilla media de 189 empleados durante el periodo, siendo el 43% de los empleados mujeres.

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

El 25 de mayo de 2020 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante con las siguientes propuestas a aprobar:

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 2019, 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 2019.
3. Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.
4. Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado.
5. Autorización al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de cinco años, pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, por sí o por sociedades dominadas, con un máximo del 10% del capital social, y a su posterior enajenación, dejando sin efecto el acuerdo adoptado en el punto décimo primero del orden del día de la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017.
6. Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

Asimismo, el orden del día incluía en el punto 7, la votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.

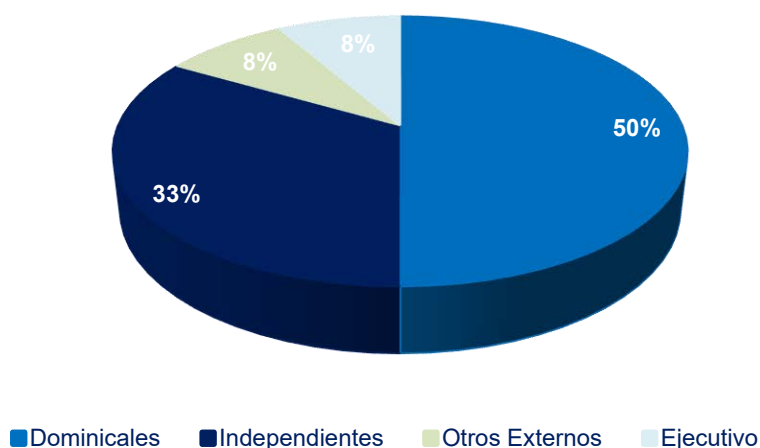
Accionistas propietarios de 123.589.524 acciones, representativas del 81.482% del capital social acudieron, presencial o debidamente representados a la misma, donde la totalidad de las propuestas fueron aprobadas con el siguiente resultado:

Total										
Orden del día	A favor		En blanco		Abstención		En contra		Total	
	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%
1	123.551.988	99,970%	0	0,000%	37.536	0,030%	0	0,000%	123.589.524	100%
2	123.551.988	99,970%	0	0,000%	37.536	0,030%	0	0,000%	123.589.524	100%
3	123.589.524	100,000%	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%	123.589.524	100%
4	123.567.144	99,982%	0	0,000%	0	0,000%	22.380	0,018%	123.589.524	100%
5	123.404.077	99,850%	0	0,000%	22.380	0,018%	163.067	0,132%	123.589.524	100%
6	123.589.524	100,000%	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%	123.589.524	100%
7	120.560.902	97,549%	0	0,000%	74.343	0,060%	2.954.279	2,390%	123.589.524	100%

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

El Consejo de Administración está formado por 12 miembros (3 mujeres y 9 hombres), de los cuales 4 son independientes, 6 son dominicales, 1 es otro externo y 1 es ejecutivo. Está regulado por el Reglamento del Consejo de Administración que tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros y sus competencias. Este reglamento fue aprobado por el Propio Consejo de Administración.

Composición del Consejo de Administración



Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

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

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

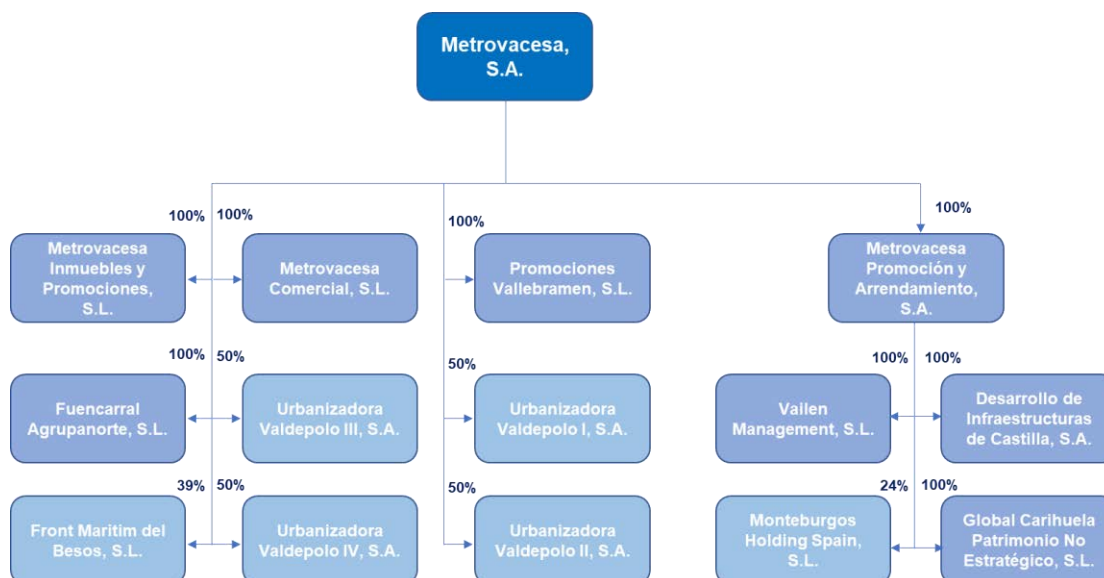
Asimismo, existe dentro del Grupo: un **Comité de Dirección**, formado por directivos de la compañía, regulado por su propio reglamento que ha sido aprobado por el Consejero Delegado del Grupo que regula su composición, competencias y funcionamiento. Igualmente, el Grupo cuenta con un **Comité de Control 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.

## 6. Estructura Societaria del Grupo

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



## 7. Cotización y liquidez de la acción

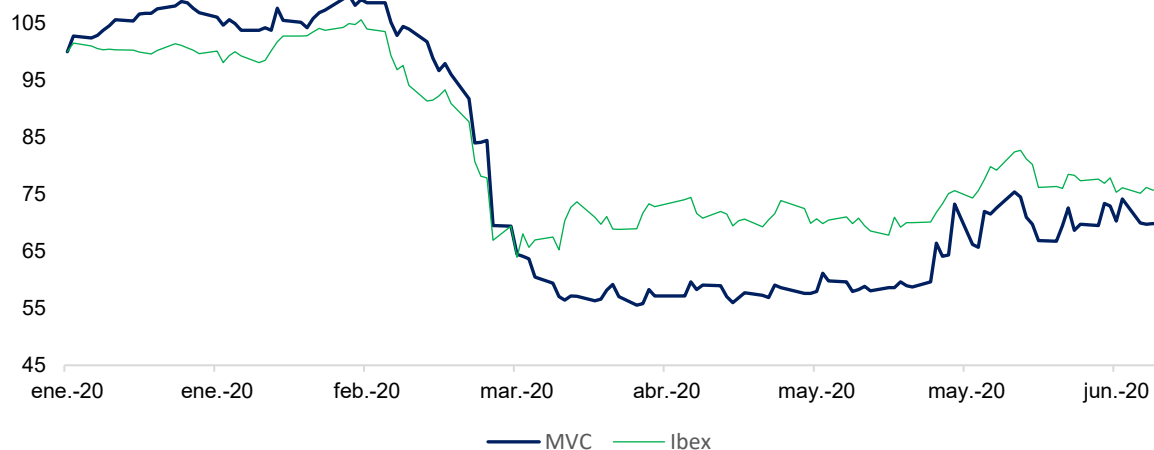
El precio de la acción de Metrovacesa comenzó el ejercicio cotizando a 8,75 €/acción, alcanzando su máximo anual de 9,62 €/acción el 17 de febrero de 2020 y un mínimo de 4,86 €/acción el 3 de abril de 2020, como consecuencia de la pandemia global provocada por el Covid-19. Las acciones han terminado el periodo cotizando a 6,11 €/acción, lo que ha significado una revalorización del 25,72% desde el mínimo anual.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 15,62% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2020 se han negociado más de 7.100.533 acciones de la compañía, lo que equivale al 29,98% del mismo (4,68% del total de las acciones).

	2020
Cotización cierre del periodo	6,11
Cotización media del periodo	6,93
Volumen medio diario (acciones)	56.353
Volumen máximo diario (acciones)	216.562
Volumen mínimo diario (acciones)	5.283
Capitalización bursatil cierre (Mm€)	926
Remuneración al accionista (euros)	n.a.

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 2020, se ha ejecutado la adquisición de 550.138 acciones, equivalentes al 0,36% del total de acciones de la Sociedad.

### Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35





## 8. Hechos Relevantes

Fecha Publicación HR u otra información de interés	Naturaleza	Descripción de la información	Nº Registro
15/07/2020	Sobre negocio y situación financiera	Convocatoria presentación resultados 2T20	3415
25/05/2020	Convocatoria de Juntas o Asamblea	Resultado de votaciones de la Junta General de Accionistas	2413
19/05/2020	Convocatoria de Juntas o Asamblea	Forma de celebración de Junta General de Accionistas	2311
13/05/2020	Sobre negocio y situación financiera	Información intermedia de gestión 1T20	2183
13/05/2020	Declaración intermedia de gestión	Declaración intermedia de resultados 1T20	2181
06/05/2020	Sobre negocio y situación financiera	Convocatoria presentación resultados 1T20	2077
23/04/2020	Sobre negocio y situación financiera	Actualización situación del negocio por Covid-19	1710
23/04/2020	Convocatoria de Juntas o Asamblea	Convocatoria Junta General de Accionistas	1709
04/03/2020	Sobre negocio y situación financiera	Venta de una parcela de 47,7m€	761
28/02/2020	Informe Anual de Remuneraciones de Consejeros	Remisión del IAR 2019	514
28/02/2020	Informe Anual de Gobierno Corporativo	Remisión del IAGC 2019	513
28/02/2020	Sobre resultados	Remisión de presentación de resultados FY2019	64
12/02/2020	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2019	49
03/01/2020	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera. - Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el cuarto trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez.	285610

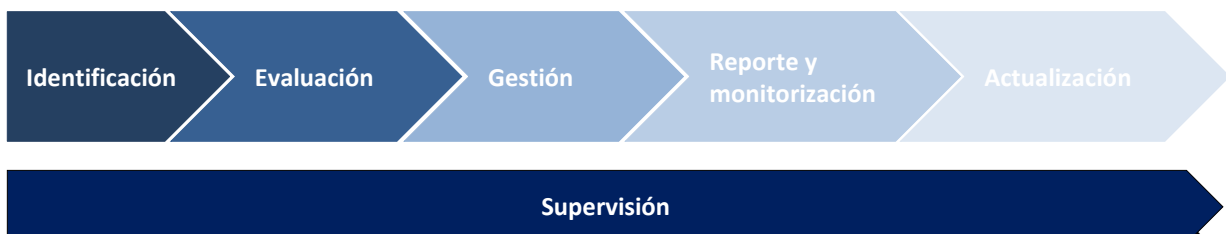
## 9. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

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

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

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

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



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.

Durante el primer semestre del 2020 Metrovacesa ha llevado a cabo una revisión completa del ciclo de Tesorería y Financiación conforme se contempla en el Plan de Auditoría del SCIIF aprobado por la Comisión de Auditoría y control para el presente ejercicio. Resultado de dicha revisión se han identificado nuevos riesgos acordes con la situación de la compañía y el contexto actual, lo que ha motivado el rediseño e incorporación de nuevos controles, muchos de los cuales se corresponden con tareas que ya venían ejecutándose, revisándose satisfactoriamente su implementación.

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>

#### Dirección

- Definir un plan que permita identificar y evaluar los riesgos, asignar responsabilidades sobre los riesgos identificados, confirmar los resultados de las evaluaciones con el fin de determinar la criticidad de estos
- Aprobar y ejecutar las acciones propuestas por los responsables de cada riesgo con el fin de evaluar en profundidad e implementar planes de respuesta
- Facilitar las funciones a ejercer por Auditoría Interna, dotándola de los recursos necesarios para ello
- Informar periódicamente a la Comisión de Auditoría sobre la control y gestión de riesgos que se lleva a cabo en la Compañía

#### Auditoría Interna

- Dar soporte a la Comisión de Auditoría en el cumplimiento de sus responsabilidades a través de las siguientes funciones:
  - Coordinar y supervisar el funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos
  - Homogeneizar y consolidar los informes relativos a la identificación y evaluación de riesgos, y los resultados de los correspondientes planes de gestión, elaborados por cada uno de los responsables de los riesgos
  - Asegurar el correcto funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos dando soporte metodológico a los responsables de riesgos en la identificación y evaluación de los mismos
  - Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos planificada e informar sobre la misma a la Comisión de Auditoría

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

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

## 10. Política de Sostenibilidad

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

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

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



Respecto a las líneas estratégicas, se han identificado, entre otras, como relevantes para Metrovacesa:

- Igualdad y conciliación
- Desarrollo personal
- Comunidades locales
- Colaborar en la vida de las personas
- Confianza de los proveedores

- Cooperación con los proveedores
- Innovación aplicada al producto
- Sistematización de procesos

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

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

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

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

tanto aspectos medio ambientales, como aspectos relativos al cumplimiento de normativa laboral y derechos humanos.

- ✓ **Desarrollo local de las zonas en las que operamos.** Metrovacesa dispondrá en todos sus proyectos, de medidas para la colaboración con instituciones públicas y privadas locales, así como de las comunidades de las áreas implicadas. Impulsando el desarrollo económico y social de las mismas, poniendo especial atención en los colectivos más desfavorecidos.
- ✓ **Competidores,** de los que la compañía se diferencia por sus capacidades, siempre desde un total respeto basado en el cumplimiento de las leyes de competencia y antimonopolio.

### **11. Información sobre vinculadas**

En la Nota 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 asciende a 214.292 miles de euros y 72.328 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los 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 2020, la Sociedad dominante no ha realizado operaciones de compra o venta con acciones propias. La única operación con acciones propias se ha producido a raíz de la remuneración a algunos directivos de la compañía por la salida a bolsa de la compañía en el ejercicio 2018 (Management Incentive Plan – MIP), por el cual la Sociedad dominante les ha transmitido 12.279 acciones.

A 30 de junio de 2020, la Sociedad dominante tenía 228.568 acciones propias en autocartera.

### **14. Investigación y Desarrollo**

No se han realizado durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 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**

No se han puesto de manifiesto hechos posteriores relevantes para el Grupo.

## 17. Responsabilidad Social Corporativa (“RSC”)

Las principales iniciativas impulsadas por el Grupo durante el último ejercicio con amplia implicación de todos sus empleados han sido:

Metrovacesa lleva trabajando más de dos años en el plan de igualdad de género, y fruto de ello ha obtenido recientemente el [Distintivo del Ministerio de Igualdad](#). Es la única promotora Inmobiliaria que lo ha obtenido, y una de las 160 empresas españolas que lo disfrutan.

Desde Metrovacesa, en 2019 hemos colaborado con varias iniciativas de RSC:

- [Asociación Norte Joven \(Madrid\)](#): Metrovacesa participa activamente en un proyecto solidario a través de la esta asociación, que nació en 1985 con la misión de promover la integración sociolaboral de jóvenes en situación de vulnerabilidad a través de la formación y del acceso al empleo. En el restaurante escuela, Metrovacesa apoya a la Fundación en la consecución de un triple objetivo:
  - Realización de prácticas para los jóvenes que están formándose en hostelería en el centro.
  - Sensibilización social, visibilidad de la labor socioeducativa que desarrolla Norte Joven, y efecto multiplicador, ya que se suele hacer una breve presentación de la entidad y de cómo la empresa anfitriona colabora con la asociación con soporte videográfico.
  - Sostenibilidad de la entidad, ya que, con cada comida benéfica, que organizan periódicamente distintas áreas de la compañía, se ayuda al mantenimiento de las actividades de esta asociación
- Participación en el proyecto “[Tapones para una nueva vida](#)”, de Fundación Seur. Con la participación de los empleados, en 2019 desde Metrovacesa se ha contribuido con 22.500 tapones de plástico.
- Colaboración con el proyecto “[Regalo Azul empresas](#)” de Unicef, mediante la realización de un christmas corporativo digital, destinando la recaudación a material escolar para educar a 40 niños durante 1 año.
- [Fundación Juan XXIII Roncalli](#): Participación de un grupo de 5 empleados en un proyecto de Huertos Urbanos en la sede central, Parque Vía Norte (Madrid).

Ya en 2020, con motivo de la situación de emergencia generada por el Covid-19, desde Metrovacesa se ha promovido entre todos los empleados una campaña de donación económica para [Cruz Roja y diversos Bancos de Alimentos](#) que ha sido igualada por la compañía, es decir, la cantidad que cada empleado ha decidido donar para hacer frente al Covid-19 y ayudar a estas organizaciones en la tarea, ha sido igualada por Metrovacesa.

Se ha colaborado en la [recogida de ropa](#) con la Asociación Moda Re- proyecto de reciclado textil, desarrollado por personas del programa de inserción social de Cáritas, sobre un sistema de economía circular.

Tras la gran acogida y colaboración de los profesionales de Metrovacesa en relación con la lucha contra la situación de emergencia en la que nos encontramos, la compañía continúa trabajando en la puesta en marcha de iniciativas en este sentido.

Asimismo, en la actualidad Metrovacesa está trabajando en un plan estratégico de RSC orientado a dos focos sociales: colectivos en riesgo de exclusión social, y mejora del medioambiente y sostenibilidad en nuestras zonas de influencia.



## 18. Accionistas significativos

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

	Acciones			% del capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander (*)	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Julius Baer Group, Ltd	-	7.173.161	7.173.161	4,73%
Quasar Investment, S.a.r.l	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	8.333.897	8.333.897	5,49%
Autocartera	228.568	-	228.568	0,15%
Directivos y Consejeros	209.932	-	209.932	0,14%
Resto de accionistas (bolsa)	23.247.561	-	23.247.561	15,33%
<b>Total</b>	<b>86.668.150</b>	<b>65.008.191</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

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

## 19. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo prepara sus 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: Ventas – Variación de existencias – Aprovisionamientos (considerando las pérdidas por deterioro de existencias).

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

	30/06/2020	30/06/2019
Venta de existencias (Nota 16)	96.322	77.255
Variación de existencias y costes relacionados (Nota 16)	(89.173)	(69.542)
<b>Margen bruto de promoción y venta de suelo (Gross Development and Asset Sale Margin)</b>	<b>7.149</b>	<b>7.713</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.

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen bruto de promoción y venta de suelo de 7.149 miles de euros a 30 de junio de 2020, comparado con un margen bruto de promoción y venta de suelo de 7.713 miles de euros a 30 de junio de 2019, lo que supone una variación negativa de 564 miles de euros debido a la menor rentabilidad de los suelos vendidos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020.

### **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 (excluyendo las transmisiones de inversiones inmobiliarias) los cuales se incluyen dentro del epígrafe de “servicios exteriores”.

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

	30/06/2020	30/06/2019
Margen bruto de promoción y venta de suelos (Gross Development and Asset Sale Margin)	7.149	7.713
Gastos comerciales y de marketing(1)	(4.205)	(3.271)
<b>Margen neto de promoción (Net Development Margin)</b>	<b>2.944</b>	<b>4.442</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 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. Dentro del Margen neto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

Comparativa: El grupo presenta un Margen neto de promoción y venta de suelo registrado en existencias de 2.944 miles de euros a 30 de junio de 2020, comparado con un Margen neto de promoción y venta de suelo registrado en existencias 4.442 miles de euros a 30 de junio de 2019, lo que supone una variación negativa de 1.498 miles de euros debido a la bajada de rentabilidad en la venta de suelos durante dicho período, así como un incremento en la inversión en gastos comerciales y marketing.

### **EBITDA**

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

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

	30/06/2020	30/06/2019
Margen neto de promoción y venta de suelos (Net Development and Asset Sale Margin)	2.944	4.442
Prestación de servicios (Nota 16.a)	576	332
Ingresos por arrendamientos (Nota 16.a)	161	259
Otros (Nota 16.a)	219	-
Prestación de servicios (Nota 16.b)	(103)	(34)
Costes asociados a arrendamientos (Nota 16.b)	(431)	(281)
Otros (Nota 16.b)	(1)	-
Gastos de personal (Nota 16.c)	(7.683)	(7.807)
Servicios exteriores menos gastos comerciales	(3.761)	(4.702)
Otras ganancias o pérdidas	-	(6)
<b>EBITDA</b>	<b>(8.079)</b>	<b>(7.797)</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 negativo de 8.079 miles de euros a 30 de junio de 2020, comparado con un EBITDA negativo de 7.797 miles de euros a 30 de junio de 2019, lo que supone una variación de 282 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía, así como una MENOR rentabilidad de los suelos transmitidos 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 es la siguiente:

	30/06/2020	31/12/2019
Deuda bancaria	(358.149)	(152.424)
Tesorería disponible (Nota 11)	214.289	72.326
Otros activos/pasivos financieros	2.748	2.488
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>(141.112)</b>	<b>(77.610)</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 2020 un total de deuda financiera neta de 141.109 miles de euros comparados con 77.608 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

## Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	30/06/2020	31/12/2019
(-) Deuda financiera neta (a)	141.109	77.608
Total de Activo (b)	2.845.324	2.678.923
Apalancamiento (a) / (b)	<b>4,96%</b>	<b>2,90%</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 2020 un apalancamiento del 4,96% comparado con un ratio del 2,90% a 31 de diciembre de 2019.

## Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 30 de junio de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con os estados financieros intermedios consolidadas es la siguiente:

	30/06/2020	31/12/2019
EBITDA	(8.079)	(13.841)
Patrimonio neto medio*	2.304.862	2.366.967
Deuda financiera neta media del ejercicio **	(109.359)	(62.030)
<b>ROCE</b>	<b>(3,65%)</b>	<b>(0,06%)</b>

(\*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.340.843 miles de euros y a 2.268.881 miles de euros a 30 de junio de 2020, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(\*\*) La deuda financiera neta del ejercicio a 30 de junio de 2020 asciende a 141.109 miles de euros y a 77.608 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

Explicación del uso: el rendimiento del capital empleado (Return on capital employed o ROCE) es considerado por los 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 2020 un ROCE negativo del 3,65% comparado con un ratio del 0,06%, negativo, a 31 de diciembre de 2019, 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 las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	30/06/2020	31/12/2019
(-) Deuda financiera neta	141.109	77.608
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	329.004	334.090
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.181.022	2.254.153
<b>LTV</b>	<b>5,62%</b>	<b>3,00%</b>

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

**Comparativa:** El grupo presenta a 30 de junio de 2020 un Loan to Value del 5,62% comparado con un ratio negativo del 3,00% a 31 de diciembre de 2019, 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 las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	30/06/2020	31/12/2019
(-) Deuda financiera neta	141.109	77.608
Existencias (Nota 9)	1.890.348	1.902.343
Anticipos a proveedores (Nota 9)	(4.476)	(6.354)
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	329.004	334.090
<b>LTC</b>	<b>6,37%</b>	<b>3,48%</b>

**Comparativa:** El grupo presenta a 30 de junio de 2020 un LTC del 6,37% comparado con un ratio del 3,48% a 31 de diciembre de 2019, 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.

**ANEXO I**

**SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Participación Neta en la sociedad titular**

Nombre	Domicilio social	Actividad	2020 (%)	2019(%)	30.06.2020 (miles €)	31.12.2019 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L (ANTES ALQ.13)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	100.691	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	24.454	24.454	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,97%	339.861	339.854	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	100%	104	104	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,97%	-	96	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Vailen Management, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,97%	-	95	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,97%	16.230	16.230	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

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

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

**Participación Neta en la sociedad titular**

Nombre	Domicilio social	Actividad	2020(%)	2019 (%)	30.06.2020 (miles €)	31.12.2019 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Front Maritim del Besos, S.L. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	57.023	58.776	Metrovacesa. S.A.
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	24%	24%	2.561	2.551	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

## **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 2020 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación al 30 de junio de 2020, 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 30 de julio de 2020. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, firmando en esta última hoja todos los consejeros.

Madrid, 27 de julio de 2020

**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. D. Juan Béjar Ochoa

Vocal

Fdo. D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo. D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal