

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Resumidos Consolidados e Informe de Gestión
Intermedio correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2024





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 2024, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

Otras cuestiones

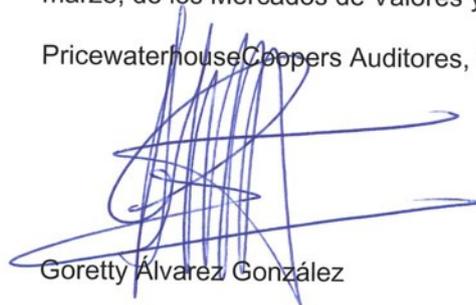
Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 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 2024. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez González

23 de julio de 2024

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm.01/24/19462

Sello distintivo de otras actuaciones

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Activos no corrientes			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		4.105	4.573
Inversiones inmobiliarias	6	248.124	238.897
Inversiones en empresas asociadas	7	48.862	49.027
Activos financieros	8 y 10	25.968	27.086
Activos por impuestos diferidos	15	78.191	75.984
Total activos no corrientes		405.250	395.567
Activos corrientes			
Existencias	9	1.854.081	1.825.977
Activos financieros	8 y 10	45.932	43.179
Administraciones públicas deudoras		22.078	19.468
Otros activos financieros	8 y 10	18.412	52.191
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	163.131	196.298
Total activos corrientes		2.103.634	2.137.113
Total activos		2.508.884	2.532.680

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>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
PATRIMONIO NETO	12		
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital social		1.092.070	1.092.070
Prima de emisión		802.232	856.803
Reserva Legal		1.848	1.848
Otras reservas		(795)	(795)
Ganancias acumuladas		(273.204)	(277.033)
Acciones en patrimonio propias		(1.668)	(1.668)
Otras aportaciones de socios		12.881	12.881
Otros instrumentos de patrimonio neto		794	1.211
Total patrimonio neto		1.634.158	1.685.317
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisiones	13	13.680	14.500
Deuda financiera	8 y 14	213.757	233.628
Pasivos financieros	8 y 14	37.768	35.540
Pasivos por impuestos diferidos	15	11.166	8.292
Total pasivos no corrientes		276.371	291.960
Pasivos corrientes			
Provisiones	13	25.407	31.144
Deuda financiera	8 y 14	221.205	204.758
Pasivos financieros	8 y 14	339.194	305.018
Administraciones públicas acreedoras	15	12.549	14.483
Total pasivos corrientes		598.355	555.403
Total pasivos		874.726	847.363
Total patrimonio y pasivo		2.508.884	2.532.680

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

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Ingreso por venta de promociones	16.a	226.659	163.499
Coste directo por venta de promociones	16.b	(171.871)	(127.152)
Margen bruto - promociones		54.788	36.347
% margen bruto - promociones		24,2%	22,2%
Ingreso por venta de suelos	16.a	4.318	1.565
Coste directo por venta de suelos	16.b	(5.114)	(2.043)
Margen bruto - suelos		(796)	(478)
% margen bruto - suelos		-18%	-31%
Ingresos por ventas	16.a	230.977	165.064
Costes directos de ventas	16.b	(176.985)	(129.195)
MARGEN BRUTO		53.992	35.869
% MARGEN BRUTO		23,4%	21,7%
Marketing		(3.984)	(2.998)
Comercialización		(4.759)	(3.870)
Otros gastos directos promociones		(2.378)	(2.227)
Tributos promociones		(1.248)	(1.866)
MARGEN NETO		41.623	24.908
% MARGEN NETO		18,0%	14,5%
Gastos de personal	16.c	(9.677)	(9.733)
Servicios exteriores		(4.007)	(4.869)
Otros ingresos de gestión		9.997	325
Otros gastos de gestión		(6.597)	(940)
EBITDA		31.339	9.691
%EBITDA		13,6%	5,9%
Provisiones y Amortizaciones		231	(1.470)
Variación de valor existencias	16.d	(26.183)	(27.816)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	8.993	(1.983)
Resultado de explotación		14.380	(21.578)
Ingresos financieros		4.230	2.773
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		216	(418)
Gastos financieros		(15.437)	(12.985)
Gastos financieros capitalizados		2.659	694
RESULTADO FINANCIERO		(8.332)	(9.946)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	(631)	(3.448)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.417	(34.972)
Impuesto sobre las ganancias	15	(1.588)	(264)
RESULTADO DEL PERIODO		3.829	(35.236)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		3.829	(35.236)

Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)

- Básica	4	0,0253	(0,2326)
- Diluida		0,0253	(0,2326)

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 2024	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio 2023
Resultado del ejercicio	3.829	(35.236)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados	-	-
Ganancias de cobertura reclasificadas a resultados	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos	-	-
Resultado Global Total del Ejercicio	3.829	(35.236)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	3.829	(35.236)
	-	-

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 2024 Y 2023.

(Expresado en miles de euros)

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reserva Legal	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2024	1.092.070	856.803	1.848	(795)	(277.033)	(1.668)	12.881	1.211	1.685.317
Total resultado global del ejercicio	-	-		-	3.829	-	-	-	3.829
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(54.571)		-	-	-	-	(417)	(54.988)
Distribución de dividendos	-	(54.571)		-	-	-	-	-	(54.571)
Operaciones con acciones propias	-	-		-	-	-	-	(417)	(417)
Otros movimientos	-	-		-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2024	1.092.070	802.232	1.848	(795)	(273.204)	(1.668)	12.881	794	1.634.158

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

(Expresado en miles de euros)

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reserva Legal	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2023	1.092.070	956.818	1.848	(795)	(256.238)	(2.556)	12.881	1.522	1.805.550
Total resultado global del ejercicio	-	-		-	(35.236)	-	-	-	(35.236)
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(50.007)		-	-	681	-	(624)	(49.950)
Distribución de dividendos	-	(50.007)		-	-	-	-	-	(50.007)
Operaciones con acciones propias	-	-		-	-	681	-	(624)	57
Otros movimientos	-	-		-	47	-	-	-	47
Saldos al 30 de Junio de 2023	1.092.070	906.811	1.848	(795)	(291.427)	(1.875)	12.881	898	1.720.411

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 2024 Y 2023**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		5.417	(34.972)
Ajustes al resultado:			
Variación de valor de existencias	16.d	26.183	27.816
Provisiones y amortizaciones		(231)	1.470
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(8.993)	1.983
Ingresos financieros		(4.230)	(2.773)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		(216)	428
Gastos capitalizados		(2.659)	(694)
Gastos financieros		15.437	12.985
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		631	3.448
Resultado ajustado		31.339	9.692
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias		(54.286)	(97.333)
- Cuentas a cobrar y otros activos financieros		(3.974)	17.128
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		32.592	58.539
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(12.891)	(11.497)
- Cobros de intereses		4.230	2.871
- Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios		4.699	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		1.709	(20.600)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Inversiones inmobiliarias	6	(301)	(267)
Créditos a empresas asociadas		-	174
Otros activos financieros		35.913	-
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias	6	-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		35.612	93
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
<u>Emisión</u>			
Emisión deudas con entidades de crédito	14	103.965	99.398
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14	42.739	65.998
<u>Devolución y amortización de:</u>			
Devolución deudas con entidades de crédito		(109.428)	(41.697)
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(53.193)	(59.101)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Pago de dividendos		(54.571)	(50.007)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(70.488)	14.591
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	11	(33.167)	(5.916)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		196.298	202.014
Efectivo o equivalentes al final del periodo		163.131	196.098

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 2024 (Expresado en miles de euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Información General

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

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

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

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

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

Su domicilio actual se encuentra en Madrid, en calle Puerto Somport, 21-23.

Metrovacesa, S.A., como Sociedad dominante, y sus sociedades dependientes tienen principalmente como objeto social según el artículo 2º de los Estatutos Sociales:

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

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante estados financieros intermedios) han sido preparados por el Consejo de Administración el 23 de julio de 2024. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

b) Hechos relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2024

- Plan de incentivos a largo plazo

La Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante "LTIP 2" o "el Plan"), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 7.300 miles de euros. El Plan tendrá como propósito: (i) estar alineado con los intereses a largo plazo de los accionistas de la Sociedad dominante; (ii) servir como herramienta de motivación y retención del equipo directivo; (iii) ayudar a crear un sistema retributivo competitivo; (iv) que resulte retador para los beneficiarios y sea, a su vez, realista según la situación del mercado y de la Sociedad dominante; y (v) que esté alineado con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad Dominante.

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

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

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

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

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

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

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 451 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio" y "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio de 2024 (539 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 798 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio" y "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio de 2024 (532 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2024, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante "LTIP 3" o "Nuevo Plan"), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 8.716 miles de euros, equivalente a 745.583 acciones de la Sociedad Dominante. El Plan tendrá como propósito: (i) estar alineado con los intereses a largo plazo de los accionistas de la Sociedad dominante; (ii) servir como herramienta de motivación y retención del equipo directivo; (iii) ayudar a crear un sistema retributivo competitivo; (iv) que resulte retador para los beneficiarios y sea, a su vez, realista según la situación del mercado y de la Sociedad dominante; y (v) que esté alineado con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad Dominante.

El Nuevo Plan se instrumentará a través de la concesión a los beneficiarios, a título gratuito, en los años 2024, 2025 y 2026, de un determinado incentivo inicial target (“Incentivo Target”), el cual, transcurrido un periodo de tiempo determinado, condicionado a la permanencia de los beneficiarios en la Sociedad y en función del grado de cumplimiento de los objetivos a los que se vincula el Plan, daría derecho a percibir un importe en metálico y un número de acciones de Metrovacesa (el “Incentivo”).

Hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega de las acciones de Metrovacesa, el Nuevo Plan no atribuye a los beneficiarios la condición de accionistas.

El Nuevo Plan se iniciará formalmente en la fecha de aprobación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2024.

El Nuevo Plan constará de tres ciclos independientes entre sí (los “Ciclos”) y contará con tres fechas de concesión del Incentivo Target (las “Fechas de Concesión”), cada una de las cuales tendrá lugar en los años 2024, 2025 y 2026, respectivamente.

Cada uno de los Ciclos contemplará un periodo de medición de objetivos de tres (3) años de duración cada uno, iniciándose el 1 de enero del año en el que se inicie cada Ciclo, es decir, 2024, 2025 y 2026 y finalizando transcurrido un periodo de tiempo de tres (3) años desde la Fecha de Inicio, es decir el 31 de diciembre del año de finalización de cada Ciclo.

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

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

La liquidación de cada uno de los Ciclos quedará supeditada, en todo caso, al cumplimiento de todas las condiciones y requisitos que se regulen en el Nuevo Plan. Por tanto, el Nuevo Plan se extenderá desde el 1 de enero de 2024, con efectos desde la fecha de aprobación del Nuevo Plan por parte de la Junta General y hasta la liquidación del último Ciclo del Nuevo Plan.

Para el primer Ciclo del Nuevo Plan el Incentivo quedaría vinculado al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Compañía que ha aprobado el Consejo de Administración y se han incluido en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de 2023.

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

El primer ciclo del LTIP 3 tiene un importe máximo aprobado de 2.031 miles de euros. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 338 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

c) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las sociedades dependientes del Grupo a 30 de junio de 2024 y 2023 están detalladas en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

d) Venta de suelo terciario

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

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

Desde el momento de incumplimiento de pago por parte del comprador, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo diferentes acciones para recuperar la titularidad registral del suelo y la ejecución de la condición resolutoria.

Con fecha 19 de junio de 2024, la Sociedad Dominante ha llegado a un acuerdo transaccional con el comprador donde se acepta la ejecución de la resolución de la compraventa. La Sociedad Dominante ha procedido a devolver al comprador 11.378 miles de euros. La diferencia de 4.000 miles de euros con el importe inicialmente recibido, se ha registrado en el epígrafe de “otros ingresos de gestión” del estado de resultados intermedios resumido consolidado.

- Entrega proyectos llave en mano BtR

Durante el ejercicio 2024 se ha procedido a escriturar un proyecto destinado a alquiler residencial, con un volumen total de 88 unidades. Estos proyectos han sido desarrollados en régimen de llave en mano (*forward purchase agreement Build to Rent*).

Asimismo, el Grupo se encuentra ejecutando otro proyecto en régimen Build to Rent con un volumen total de 90 unidades que se prevén entregar entre 2024 y principios de 2025.

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 2024, 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 2024, 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 2023, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

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

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

2.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados se corresponden, salvo mención expresa en esta nota, con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Ninguna de las normas, modificaciones a normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha son de aplicación para el Grupo o tienen un impacto significativo en sus estados financieros.

2.2 Cambios en criterios contables y estimaciones realizadas

La preparación de los estados financieros intermedios 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 2023.

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

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

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Valor de mercado	1.993.738	2.161.078	2.116.673	2.284.857	2.495.587	2.030.593	1.855.349	1.637.252
Variación en el valor de mercado	(80.760)	86.579	42.174	210.357	421.088	(43.906)	(219.150)	(437.247)

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	400.680	429.917
Variación en el valor de mercado	(14.266)	14.971

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

2.3 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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 2023.

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 2024 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)	30/06/2024	31/12/2023
(+) Deuda bancaria (Nota 14)	(371.387)	(364.862)
(+) Bono (MARF) (*)	(30.000)	(30.000)
(+) Pagarés (MARF) (*) (Nota 14)	(35.000)	(45.600)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	93.042	72.331
(-) Otros activos financieros	-	35.913
	(343.345)	(332.218)
Valor de mercado de los activos (GAV) (**)	2.421.965	2.343.397

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

(**) No incluye el valor de mercado de los activos propiedad de sociedades que consolidan por el método de puesta en equivalencia, que tienen un valor de mercado de 67.481 miles de euros (67.280 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

.Riesgo de mercado:

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar el estado de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en 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 2024 asciende a 93.042 miles de euros (72.331 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Nota 11).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2024 que ascienden a 589.325 miles de euros (601.804 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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 2024, 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.

A 30 de junio de 2024 el Grupo tenía contratados instrumentos derivados tipo "Spread CAP", tal y como establece el préstamo corporativo, por importe nominal de 221.000 miles de euros, con el mismo vencimiento que el préstamo asociado y *strikes* de 1,00% y 3,00%.

El Grupo registra registrado el impacto neto positivo de los derivados de tipo de interés en el epígrafe "ingresos financieros" del Estado de Resultados Intermedios Resumido Consolidado". En caso contrario se registraría en el epígrafe de "gastos financieros" del Estado de Resultados Intermedios Resumido Consolidado.

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

Al 30 de junio de 2024, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

Estimación de valores razonables

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

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

De acuerdo con la nueva normativa NIF 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.

	30/06/2024	30/06/2023
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	3.829	(35.236)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.534	151.463
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	0,0253	(0,2326)

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 2024 y 2023, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura - organizativa del Grupo en vigor al 30 de junio de 2024 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.

	30/06/2024			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	263.745	52.927	88.578	405.250
Activo corriente	1.585.251	314.762	203.621	2.103.634
Pasivo no corriente	(50.868)	(3.440)	(222.063)	(276.371)
Pasivo corriente	(508.356)	(3.262)	(86.738)	(598.355)
Activos netos	1.289.772	360.988	(16.602)	1.634.158

	31/12/2023			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	254.709	54.237	86.621	395.567
Activo corriente	1.580.775	340.317	216.021	2.137.113
Pasivo no corriente	(46.637)	(3.404)	(241.919)	(291.960)
Pasivo corriente	(452.174)	(3.738)	(99.491)	(555.403)
Activos netos	1.336.673	387.412	(38.768)	1.685.317

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

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023					
OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Residencial	Terciario	Otros	Total
Ingreso por venta de promociones	16.a	163.499	-	-	163.499
Coste directo por venta de promociones	16.b	(127.152)	-	-	(127.152)
Margen bruto - promociones		36.347	-	-	36.347
% margen bruto - promociones					
Ingreso por venta de suelos	16.a	1.565	-	-	1.565
Coste directo por venta de suelos	16.b	(2.043)	-	-	(2.043)
Margen bruto - suelos		(478)	-	-	(478)
% margen bruto - suelos					
Ingresos por ventas	16.a	165.064	-	-	165.064
Costes directos de ventas	16.b	(129.195)	-	-	(129.195)
MARGEN BRUTO		35.869	-	-	35.869
% MARGEN BRUTO					
Marketing		(2.998)	-	-	(2.998)
Comercialización		(3.870)	-	-	(3.870)
Otros gastos directos promociones		(2.227)	-	-	(2.227)
Tributos promociones		(1.866)	-	-	(1.866)
MARGEN NETO		24.908	-	-	24.908
% MARGEN NETO					
Gastos de personal	16.c	(5.353)	(876)	(3.504)	(9.733)
Servicios exteriores		-	-	(4.869)	(4.869)
Otros ingresos de gestión		-	-	325	325
Otros gastos de gestión		-	-	(940)	(940)
EBITDA		19.555	(876)	(8.988)	9.691
%EBITDA					
Provisiones y Amortizaciones		-	-	(1.470)	(1.470)
Variación de valor existencias	16.d	(13.976)	(13.840)	-	(27.816)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(731)	(1.252)	-	(1.983)
Resultado de explotación		4.848	(15.968)	(10.458)	(21.578)
Ingresos financieros		-	-	2.773	2.773
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		-	-	(428)	(428)
Gastos financieros		-	-	(12.985)	(12.985)
Gastos financieros capitalizados		-	-	694	694
RESULTADO FINANCIERO		-	-	(9.946)	(9.946)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	(2.879)	(569)	-	(3.448)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.969	(16.537)	(20.404)	(34.972)
Impuesto sobre las ganancias	15	-	-	(264)	(264)
RESULTADO DEL PERIODO		1.969	(16.537)	(20.668)	(35.236)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		1.969	(16.537)	(20.668)	(35.236)

Otra información

Durante el primer semestre de los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido transacciones entre los distintos segmentos del Grupo.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2024	238.897
Altas	234
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	8.993
Saldo a 30 de junio de 2024	248.124

	30/06/2024	31/12/2023
Activos en alquiler adquiridos Terrenos cuyo uso futuro no fue determinado en el momento de la aportación	176.038	167.031
Residencial	176.038	167.031
Suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento por parte de terceros		
Activos en explotación	6.054	6.180
Terrenos cuyo uso futuro no fue determinado en el momento de la aportación	66.032	65.686
Comercial	72.086	71.866
Total inversiones inmobiliarias	248.124	238.897

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias:

A 30 de junio de 2024, el Grupo ha registrado unas rentas procedentes de inversiones inmobiliarias que ascienden a 211 miles de euros y unos gastos asociados por importe de 37 miles de euros.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

El importe que el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2024 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 391 miles de euros (387 miles de euros durante el mismo periodo del ejercicio 2023).

c) Cargas y garantías

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

d) Retiros

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 no se han registrado ventas de inversiones inmobiliarias.

e) Traspasos

Los traspasos se corresponden con suelos que han sido lanzados y cuya actividad comercial comenzará en próximos meses.

f) Valoración:

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo (Nota 2.8). El

valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 248.124 miles de euros y 238.897 miles de euros, respectivamente.

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

	30/06/2024		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	153.777	424	154.201
Finalista	22.261	71.662	93.923
Total	176.038	72.086	248.124

	31/12/2023		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	148.512	480	148.992
Finalista	18.519	71.386	89.905
Total	167.031	71.866	238.897

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración de las cuentas anuales consolidadas de 2023, las inversiones inmobiliarias han sido ajustadas a su valor razonable de acuerdo con las valoraciones realizadas por el experto independiente.

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

Siguiendo las recomendaciones de buenas prácticas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el grupo ha procedido a realizar una rotación del 25% de la cartera entre los expertos independientes. En los próximos 4 o 5 ejercicios se prevé haber realizado una rotación del 100% de la cartera

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, para el caso de los terrenos residenciales clasificados como inversiones inmobiliarias, el método residual dinámico siguiendo la misma metodología que la descrita en la Nota 2.8 de las cuentas anuales consolidadas de 2023 y para el caso de los activos en explotación y terrenos de uso comercial, la metodología adoptada ha sido el método de descuento de flujos de caja, además de comparable como método de contraste para la determinación del valor final.

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

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

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

7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

El movimiento bruto que ha tenido lugar en los seis primeros meses del ejercicio 2024 en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial bruto	49.027	54.229
Participación en resultados del ejercicio	(631)	(5.838)
Otras variaciones	466	636
Saldo final bruto	48.862	49.027

Al 30 de junio de 2024, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2024	31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	19.687	21.021
Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado	6.281	6.065
	25.968	27.086

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2024	31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)*	46.893	80.107
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	163.131	196.298
	210.024	276.405
Total activos financieros	235.992	303.492

(*) Excluyendo 17.451 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2024 (15.263 miles de euros en 2023).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	30/06/2024	31/12/2023
Pasivos a coste amortizado (Nota 14)	251.525	269.168
	251.525	269.168

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a corto plazo y otros	
	Créditos y otros	
	30/06/2024	31/12/2023
Pasivos a coste amortizado* (Nota 14)	364.167	312.210
	364.167	312.210
Total pasivos financieros	615.692	581.378

(*) Excluyendo 196.232 miles de euros de anticipos de clientes (197.566 miles de euros en 2023).

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Solares y terrenos	1.218.282	1.236.950
Obra en curso de construcción	1.084.257	905.670
Inmuebles terminados	66.224	181.728
Anticipos a proveedores	1.320	1.634
Otros	120	120
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(421.464)	(414.615)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(86.792)	(73.726)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(7.866)	(11.784)
	1.854.081	1.825.977

La tipología de las existencias de inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 2024 y 2023, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 2.659 y 691 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 719.481 miles de euros y de 583.602 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 ascienden a 158.604 y 106.501 miles de euros, respectivamente (Nota 14).

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

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a 1.148.649 y 1.084.342 miles de euros, respectivamente, de los cuales 187.982 y 168.132 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 (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 2024 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2024, 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 Chatered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 2.1.73.841 miles de euros (2.104.529 miles de euros en diciembre de 2023).

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

	30/06/2024		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	372.909	9.098	382.007
Finalista	1.478.652	313.182	1.791.834
Total	1.851.561	322.280	2.173.841

	31/12/2023		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	342.677	9.201	351.878
Finalista	1.411.227	341.424	1.752.651
Total	1.753.904	350.625	2.104.529

En general, el valor razonable de los activos en existencias del grupo al 30 de junio de 2024 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, principalmente suelos en desarrollo presentan minusvalías en su valoración en relación con su coste de adquisición. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro de existencias por valor de 42.201 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2024 (39.117 miles de euros en el primer semestre de 2023) (Nota 16.d). Asimismo, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro de existencias en algunos suelos en los que ha aceptado oferta de compra por importe inferior al valor neto contable que tenía a 31 de diciembre de 2023

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2024 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

La Dirección de la Sociedad dominante del Grupo estima que el valor neto contable de las existencias a realizar en los 12-18 próximos meses asciende a 591.652 miles de euros.

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Miles de euros	
	30/06/2024	31/12/2023
No corriente:		
Otros activos financieros a coste amortizado		
- Otros activos financieros	13.166	14.686
- Créditos a empresas asociadas	6.521	6.335
	19.687	21.021

	Miles de euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Corriente:		
Otros activos financieros a coste amortizado		
- Otros activos financieros	961	36.929
Deudores comerciales cuentas a cobrar:		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar	42.656	40.108
- Provisión por deterioro de clientes	(3.268)	(3.269)
- Deudores varios	6.544	6.340
	46.893	80.108
Total no corriente y corriente	66.580	101.129

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	
	30/06/2024	31/12/2023
Caja	6	2
Cuentas corrientes	163.125	196.296
	163.131	196.298

A 30 de junio de 2024 existen restricciones de disponibilidad por importe de 70.089 miles de euros (a 31 de diciembre de 2023 existían restricciones de disponibilidad por importe de 123.967 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 7,2000001476829 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 2024 surge principalmente como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. (492.045 miles de euros) y el valor atribuido al patrimonio escindido según escritura (1.039.855 miles de euros), detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020, considerando diversos ajustes por importe de 6.733 miles de euros, que asciende a 541.077 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (464.198 miles de euros) y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (1.097.324 miles de euros) detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020 que asciende a 633.125 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (36 miles de euros) y el valor total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (84 miles de euros), detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020 que asciende a 48 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (135.737 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. aportadas según escritura (316.728 miles de euros), es decir 180.991 miles de euros, ajustada adicionalmente por las plusvalías latentes en los activos del Grupo Metrovacesa Promoción y Arrendamiento detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020 que asciende a 22.972 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (53 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa promoción y Arrendamiento S.A (137 miles de euros) en la adquisición a minoritarios.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 20 de mayo de 2019 por importe 49.975 miles de euros, equivalente a 0,33 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2019.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 20 de mayo de 2021 por importe 60.579 miles de euros, equivalente a 0,40 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 5 de mayo de 2021.
- Distribución de prima de emisión durante el mes de diciembre de 2021, según acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de 30 de noviembre de 2021, por importe de 59.898 miles de euros
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 20 de mayo de 2022 por importe 90.869 miles de euros, equivalente a 0,60 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 5 de mayo de 2022.
- Distribución de prima de emisión durante el mes de diciembre de 2022, según acuerdo de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante de 29 de noviembre, por importe de 159.260 miles de euros, equivalente a 1,05 euros por acción, más otros gastos asociados a la operación por 899 miles de euros. Por todo lo anterior, el importe total registrado contra prima de emisión ascendió a 160.159 miles de euros.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 19 de mayo de 2023 por importe 50.007 miles de euros, equivalente a 0,33 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 25 de abril de 2023.

- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 23 de mayo de 2024 por importe 54.571 miles de euros, equivalente a 0,36 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de abril de 2024.

A 30 de junio de 2024 la prima de emisión asciende a 802.232 miles de euros (856.803 miles de euros a cierre de 2023).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

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

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

	30 de junio de 2024			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Control Empresarial de Capitales, S.A. DE .C.V.	-	32.141.948	32.141.948	21,19%
Quasar Investment, S.a.r.l	-	5.990.548	5.990.548	3,95%
Directivos y Consejeros	157.250	-	157.250	0,10%
Autocartera	243.896	-	243.896	0,16%
Resto de accionistas (bolsa)	6.650.025	-	6.650.025	4,39%
Total	69.815.871	81.860.470	151.676.341	100,00%

Ganancias acumuladas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas (a)	Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante (b)	Reservas en sociedades puestas en equivalencia	Ganancias acumuladas (a) + (b) + (c)
Saldo a 30 de junio de 2024	(262.658)	3.829	(14.376)	(273.204)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	(247.652)	(20.844)	(8.537)	(277.033)

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada con conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a esta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

13. PROVISIONES

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

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Provisiones para riesgos		
Litigios y otras provisiones	13.680	14.500
	13.680	14.500

El epígrafe "Litigios y otras provisiones" recoge principalmente reclamaciones judiciales por vicios constructivos, contenciosos administrativos y reclamaciones de cantidades.

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

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

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Provisiones corrientes	25.407	31.144
	25.407	31.144

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente, los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores de la Sociedad dominante y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

14. PASIVOS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2024	31/12/2023
No corriente:		
Deuda financiera		
- Deudas con entidades de crédito	131.005	142.133
- Deudas con entidades de crédito con empresas asociadas	82.752	91.495
-Otros pasivos financieros	376	365
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		
- Proveedores varios	37.392	35.175
	251.525	269.168

	Miles de euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Corriente:		
Deuda financiera		
- Deudas con entidades de crédito (a)	114.053	96.486
- Deudas con entidades de crédito con empresas asociadas (a)	72.053	61.983
- Otros pasivos financieros	35.099	46.289
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	138.014	72.231
- Proveedores con empresas vinculadas (Nota 19)	-	28.684
- Personal	4.948	6.537
- Administraciones públicas acreedoras	12.549	14.483
- Anticipos de clientes	196.232	197.566
	572.948	524.259

a) Deudas con entidades de crédito

Con fecha 28 de julio de 2021, la Sociedad Dominante firmo un acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada, inicialmente firmada el 1 de diciembre de 2017, mediante la cual se incrementaba el importe nominal hasta 260.000 miles de euros y se extendía el plazo de vencimiento hasta el 28 de julio de 2026. El tipo de interés acordado se vincula al Euribor 3M más un variable vinculado a la evolución del "Loan to Value" del grupo, siendo a 30 de junio de 2023 un 3,35%.

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

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

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 se ha llevado a cabo la verificación del cumplimiento de los KPIs por un tercero independiente, con un resultado satisfactorio en todos ellos. Esto ha conllevado una ligera mejora en el diferencial que el grupo debe pagar por la financiación corporativa.

Los costes de formalización de la deuda pendientes de amortizar a 30 de junio de 2024 ascienden a 1.954 miles de euros, habiéndose amortizado 471 miles de euros durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y 30 de junio de 2024.

El importe de los intereses devengados asciende a 8.733 miles de euros a 30 de junio de 2024 (7.520 miles de euros en 2023).

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

- Ratio LTV:

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

- Ratio de Cobertura de Garantías:

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

A 30 de junio de 2024 todos los ratios se consideran cumplidos.

b) Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se recogen 35.000 miles de euros relativos al programa de pagarés (45.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

15. IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

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

Impuestos diferidos

Activos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado un incremento en el epígrafe de 2.207 miles de euros, consecuencia principal de i) 4.360 miles de euros positivos derivados de la aplicación de los artículos 11.6 y 20 del Impuesto sobre Sociedades, y ii) compensación de bases imponibles activadas 2.152 miles de euros.

Pasivos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado un aumento en el epígrafe de 2.874 miles de euros por variaciones de valor en ciertos activos del Grupo.

Inspecciones fiscales

En la actualidad el grupo no se encuentra incurso en ningún proceso de inspección fiscal respecto a los impuestos estatales que le son de aplicación.

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	30/06/2024	30/06/2023
Ingreso por venta de promociones	226.659	163.499
Ingreso por venta de suelos	4.318	1.565
	230.977	165.064

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

Dentro de los ingresos por venta de suelo de ambos ejercicios no se han transmitido suelos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

b) Coste de ventas

	30/06/2024	30/06/2023
Coste directo por venta de promociones	(171.871)	(127.152)
Coste directo por venta de suelos	(5.114)	(2.043)
	(176.985)	(129.195)

Dentro de los costes por venta de suelo de ambos ejercicios no se han transmitido suelos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

c) Gastos de personal

	30/06/2024	30/06/2023
Sueldos, salarios y asimilados	(7.498)	(7.700)
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.645)	(1.550)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(181)	(161)
Otras cargas sociales	(353)	(323)
	(9.677)	(9.733)

Asimismo, el grupo ha devengado gastos de personal por importe de 791 miles de euros (574 miles de euros a 30 de junio de 2023), de los que 537 miles de euros (450 miles de euros a 30 de junio de 2023) se encuentran registrados en el epígrafe "gastos de comercialización" por ser gastos atribuibles a costes de comercialización de fuerza comercial interna y 127 miles de euros (124 miles de euros a 30 de junio de 2023) se encuentran registrados en el epígrafe "otros ingresos de gestión netos" ya que se encuentran vinculados con gastos del personal vinculado a la gestión del campo de golf de Aldeamayor, finalmente 128 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "servicios exteriores" por ser atribuibles a gastos de consejo (125 miles de euros 30 de junio de 2023)

La plantilla media del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 es:

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

Adicionalmente el grupo ha tenido contratado 27 empleados medios (13 hombres y 14 mujeres), de los cuales 17 corresponden a fuerza comercial interna para la venta de promociones (6 hombres y 11 mujeres) todos ellos con categoría "Administrativos y comerciales". Asimismo tiene contratado 10 empleados medios (7 hombres y 3 mujeres) para la gestión del campo de golf de Aldeamayor, con categorías "Jefes y técnicos" (1 hombre), "Administrativos y comerciales" (1 hombre y 3 mujeres) y "Oficios varios y subalternos" (5 hombres).

	2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	73	33	106
Administrativos y comerciales	24	49	73
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	116	85	201

Adicionalmente el grupo ha tenido contratado 27 empleados medios (12 hombres y 15 mujeres), de los cuales 18 corresponden a fuerza comercial interna para la venta de promociones (6 hombres y 12 mujeres) todos ellos con categoría "Administrativos y comerciales". Asimismo tiene contratado 9 empleados medios (6 hombres y 3 mujeres) para la gestión del campo de golf de Aldeamayor, con categorías "Jefes y técnicos" (1 hombre), "Administrativos y comerciales" (1 hombre y 3 mujeres) y "Oficios varios y subalternos" (4 hombres).

d) Variación de valor existencias

	30/06/2024	30/06/2023
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(42.201)	(39.117)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	16.018	11.301
	(26.183)	(27.816)

Los importes registrados en este epígrafe se han dotado conforme a las valoraciones efectuadas por expertos independientes (Nota 9).

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad dominante del Grupo y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

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

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

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2023			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Gastos financieros	(5.104)	-	-	(5.104)
Servicios y otros	(24)	-	-	(24)
Ingresos:				
Intereses de créditos	-	-	(168)	(168)
Otros ingresos	541	-	(45)	496

	Miles de euros			
	30 de junio de 2024			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	6.521	6.521
Corriente				
Activos líquidos equivalentes	59.365	-	-	59.365

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2023			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	6.335	6.335
Corriente				
Activos líquidos equivalentes	94.026	-	-	94.026

	Miles de euros			
	30 de junio de 2024			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	82.752	-	-	82.752
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	72.053	-	-	72.053

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2023			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	91.495	-	-	91.495
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	61.983	-	-	61.983
Proveedores por servicios empresas asociadas	28.684	-	-	28.684

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

A 30 de junio de 2024 el grupo tiene firmado préstamos promotores con accionistas significativos, con los siguientes límites:

	Miles de euros
Banco Santander, S.A.	40.938
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	18.427
Total	59.365

Otras operaciones con empresas vinculadas

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

- Avales financieros de clientes: 231.435 miles de euros, de los cuales 39.930 miles de euros corresponden al Banco Santander, y 34.118 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.
- Avales técnicos: 53.243 miles de euros, de los cuales 16.888 miles de euros corresponden al Banco Santander, 1.633 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

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

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023:

	Miles de euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo		
Retribución fija y variable	806	815
Retribución en especie	20	19
Atenciones estatutarias	695	470
Otros beneficios- del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	21	25
Fondos y planes de pensiones	32	32
Directivos:		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	1.317	1.405

*No incluye Plan Pensiones ni Seguro de vida:

- Plan de pensiones: 20 y 20 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, respectivamente.
- Primas de seguros de vida: 9 y 20 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, respectivamente.

Incluidas en las remuneraciones variables, se han registrado 192 miles de euros atribuibles a miembros del Consejo de Administración referentes a los diferentes planes de incentivos descritos en la Nota 1 y 259 miles de euros correspondientes a la Alta Dirección por el mismo concepto.

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

19. HECHOS POSTERIORES

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad dominante ha emitido pagarés MARF por importe de 12.400 miles de euros y ha procedido al repago de 7.400 miles de euros.

- Constitución Filiales

Con fecha 2 de julio de 2024, se han constituido 2 nuevas sociedades filiales 100% dependientes de Fuencarral Agrupanorte, S.A.U. para el desarrollo de un proyecto inmobiliario terciario.

- Venta de suelo terciario

En relación a lo detallado en la nota 1.d, con fecha 15 de julio de 2024, el Grupo ha procedido a abonar a la parte compradora 8.073 miles de euros en concepto de devolución de IVA de la operación.

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo semestral terminado al 30 de junio de 2024



Residencial Novolerez (Pontevedra)

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 230.977 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (226.659 y 8.318 miles de euros, respectivamente). Durante el mismo periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los ingresos ascendieron a 165.064 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos 163.499 y 1.565 miles de euros, respectivamente.

El margen bruto del grupo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, entendido como la diferencia entre los ingresos por venta de promociones y suelos con los costes asociados a ingresos ha ascendido a 53.992 miles de euros (35.869 miles de euros para el mismo periodo del ejercicio 2023).

- [Gastos de estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 13.683 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 9.677 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024. En el mismo periodo de 2023 los gastos de estructura se sitúan en 14.602 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 9.733 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado consolidado a 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 ha ascendido a 3.829 miles de euros de beneficio y 35.236 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

- [Hechos relevantes del ejercicio](#)

Los hechos relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024 son aquellos descritos en la Nota 1 de los estados financieros intermedios.

2. [Perspectivas Económicas](#)

A. Introducción

Durante la primera mitad de 2024, tanto la economía como el mercado inmobiliario han superado las expectativas planteadas en diciembre de 2023, lo que sugiere que el año podría cerrarse en una situación más favorable de lo anticipado.

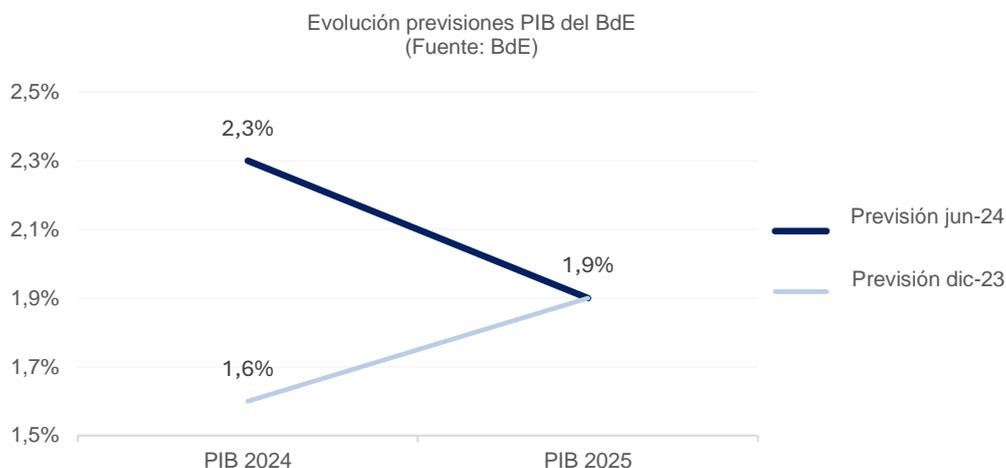
El mercado inmobiliario, en particular, ha mostrado dinámicas complejas, influenciadas por factores macroeconómicos y sociodemográficos. A medida que la economía continúa recuperándose y estabilizándose, se han observado tendencias significativas, como el descenso de la inflación, el aumento del PIB en el primer trimestre de 2024 y un ligero repunte en la demanda de vivienda, impulsado principalmente por el incremento en el ritmo de creación de hogares.

B. Datos Macroeconómicos y Sociodemográficos

En la primera mitad de 2024, la inflación ha mostrado signos de estabilización, acercándose al 3%, lo que se aproxima al objetivo del 2% establecido por el Banco Central Europeo (BCE). Este comportamiento positivo ha llevado al BCE a reducir los tipos de interés en un 0,25% en el mes de junio, situándolos en un 4,25% tras varios meses sin cambios. Esta medida refleja la confianza en la corrección de la inflación lo que debería facilitar un entorno económico más favorable. Sin embargo, no se espera que la inflación alcance el objetivo del 2% hasta finales de 2025, lo que plantea la cuestión de cuántos recortes de tipos de interés quedan por hacer y cuál será el ritmo de estas bajadas.

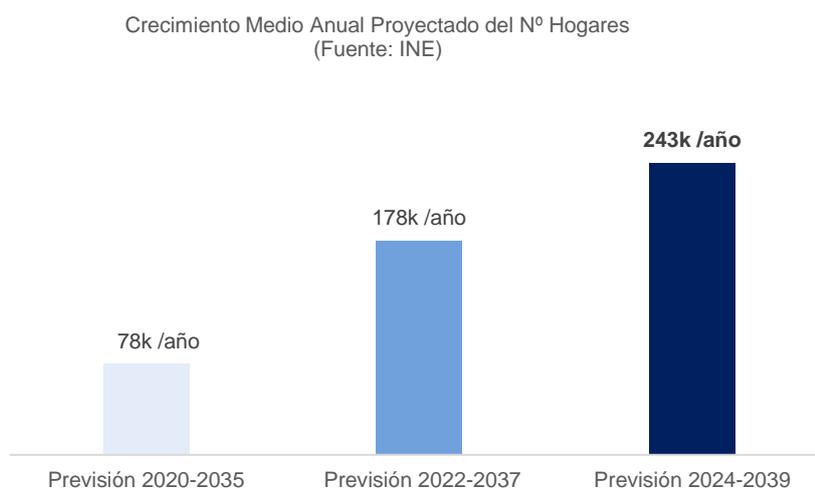
En el primer trimestre de 2024 el PIB ha registrado un crecimiento superior al esperado. Impulsado por el consumo privado y el gasto público, el PIB interanual registró un crecimiento del 2,5% en el primer trimestre de 2024. Este

desempeño económico positivo ha generado una revisión al alza de las proyecciones del PIB adicional a las anteriores mejoras de proyecciones para el resto del año y hasta 2025. El Banco de España prevé que esta tendencia alcista continuará, con expectativas de crecimiento del PIB que se sitúan en torno al 2,3% para 2024, aumentando desde un 1,6% previsto en diciembre de 2023. Esta mejoría en las perspectivas económicas refuerza la confianza en una recuperación sostenida.



En los últimos años, la población en España ha experimentado un crecimiento notable, impulsado principalmente por la llegada de población extranjera y personas con doble nacionalidad, que ha compensado la disminución de nacimientos de españoles desde 2015. A pesar del crecimiento vegetativo negativo, este flujo migratorio ha acelerado el crecimiento poblacional. Esta tendencia está estrechamente vinculada a la robustez del mercado laboral, lo cual a su vez fomenta el consumo privado. Esta dinámica demográfica es crucial para entender el aumento del PIB observado en el primer trimestre de 2024, donde el consumo privado ha jugado un papel fundamental.

El impacto del crecimiento poblacional se refleja directamente en la creación de nuevos hogares. Durante los años 2021, 2022 y 2023, el número de hogares creados ha superado las proyecciones anteriores, reflejando una respuesta directa al aumento de la población. El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha revisado sus proyecciones al alza, y ahora estima un crecimiento medio anual de 243.000 nuevos hogares, significativamente superior a las proyecciones anteriores de 178.000 hogares nuevos anuales en 2022 y 78.000 en 2020. Estas nuevas estimaciones destacan que la inmigración es clave para la expansión del mercado de vivienda y la configuración del sector inmobiliario. Por lo tanto, se puede esperar un incremento en la presión de la demanda, impulsado por la continua llegada de inmigrantes y la estabilidad económica.



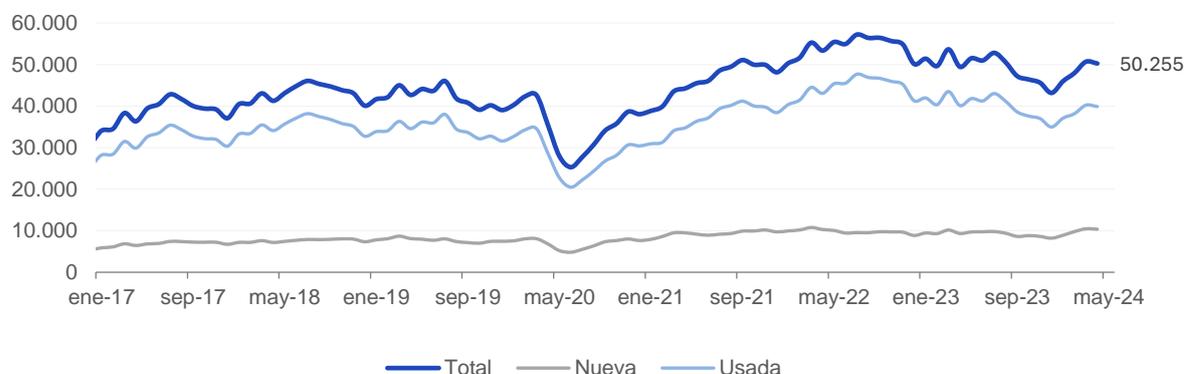
C. Mercado de la Vivienda

En los primeros meses de 2024, la demanda de vivienda ha mostrado signos de recuperación. Hasta abril de 2024, se han registrado 205,000 operaciones de compraventa de viviendas, lo que indica una tendencia al alza comparada

con los periodos anteriores del mismo año. Este repunte en la demanda, después de un descenso en 2023, ha llevado a una tasa de crecimiento interanual positiva del 1.7% para la compraventa total de viviendas en los primeros cuatro meses de 2024 respecto al mismo periodo de 2023. Este incremento podría indicar una reactivación en el mercado inmobiliario, que se refleja tanto en la vivienda nueva como en la usada. En 2023, se registraron 586.000 (-9,8% a/a) compraventas, una cifra considerablemente baja respecto a años anteriores, como 2022, que tuvo 650.000 compraventas. Las previsiones de diferentes analistas sugieren que la demanda se mantendrá fuerte, aunque ligeramente inferior a la cifra real de 2023, con una proyección de 566.000 compraventas para 2024 y 2025.

Por otro lado, la oferta de viviendas, medida a través del número de visados de obra nueva, ha mantenido una tendencia estable, situándose en torno a los 100,000 visados anuales. A pesar de la volatilidad en la tasa de crecimiento de los visados, influenciada por la estacionalidad y el volumen, el mercado ha mostrado estabilidad. En marzo de 2024, se registraron 8.428 visados de obra nueva. Sin embargo, los visados de obra nueva esperados por el mercado podrían aumentar ligeramente hasta los 115.000 en 2024 y 125.000 en 2025, y todavía siguen siendo insuficientes para satisfacer la demanda actual de vivienda y aún menos la que se espera en el futuro. Esto se compara con los 125.000 visados de media anual entre 2014 y 2019, destacando la necesidad de un aumento significativo en la oferta para abordar el desequilibrio en el mercado.

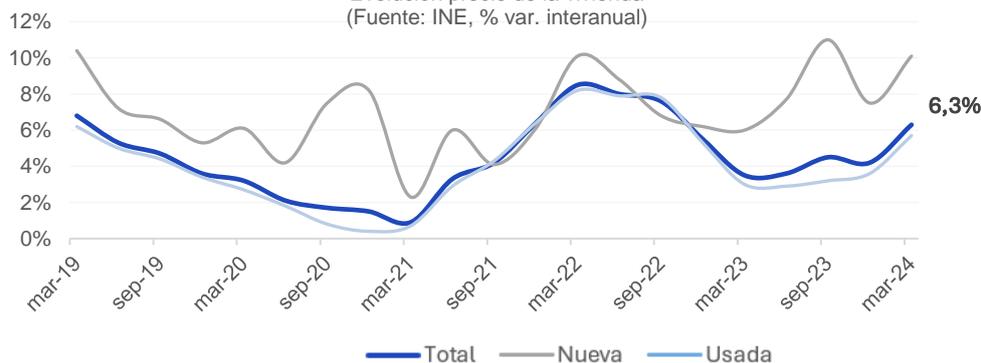
Nº Compraventas de viviendas mensuales
(Fuente: INE, media móvil 3 meses)



El precio de la vivienda ha continuado su tendencia alcista en 2024, mostrando un incremento moderado pero sostenido. Hasta marzo de 2024, el precio general de la vivienda ha aumentado un 6,3% interanual, tras un periodo de 12 meses con tasas de crecimiento cercanas al 3%. Esta tendencia se observa tanto en la vivienda nueva como en la de segunda mano, aunque con variaciones en la magnitud del crecimiento. La vivienda nueva ha experimentado un crecimiento más pronunciado, alcanzando un incremento interanual del 10,1% en marzo de 2024. Sin embargo, esta categoría también ha mostrado una mayor volatilidad en sus precios. En contraste, el precio de la vivienda de segunda mano ha seguido una trayectoria más estable, con un aumento del 5,7% en el mismo periodo, reflejando dinámicas de oferta y demanda específicas para cada tipo de vivienda.

En este contexto, las previsiones revisadas en junio de 2024 indican un incremento en las expectativas de crecimiento del precio de la vivienda para 2024 y 2025. Se espera que el precio de la vivienda aumente entre un 3,5% y un 4,5% en 2024, y entre un 2,5% y un 3,0% en 2025. Para la vivienda nueva, se proyecta un crecimiento entre el 3,5% y el 4,5% en 2024, y entre el 2,0% y el 3,0% en 2025. Estas proyecciones subrayan la expectativa de que, aunque el mercado inmobiliario muestra signos de estabilización, los precios de la vivienda seguirán en ascenso debido al desajuste entre oferta y demanda.

Evolución precio de la vivienda
(Fuente: INE, % var. interanual)



La estabilidad del Euribor y las condiciones favorables de financiación han impulsado un aumento en el número de hipotecas. En los primeros meses de 2024, el Euribor se ha mantenido estable en torno al 3,6%, y tras las bajadas recientes de tipos de interés por parte del BCE, el mercado parece anticipar que el coste de las hipotecas ya no seguirá subiendo y que podría comenzar a relajarse de manera paulatina. Esta ligera mejora en las condiciones de financiación ha llevado a un aumento en el número de nuevas hipotecas, con 134.000 constituidas hasta abril de 2024, comparadas con 135.000 en el mismo periodo de 2023 y 149.000 en 2022. En abril de 2024, se registraron 6 hipotecas por cada 10 compraventas, que comparado con las 4 de cada 10 del año anterior, muestra la confianza renovada en el mercado hipotecario. El % de hipotecas a tipo fijo, aunque fluctuante, se ha mantenido en torno al 51,9% en abril de 2024, mostrando atractivo para aquellos que buscan estabilidad en sus pagos

D. Conclusiones y Perspectivas Futuras para 2024

A lo largo de 2024, las perspectivas para el mercado de la vivienda en España se muestran en general positivas, con una tendencia al alza en el crecimiento macroeconómico y del empleo, lo que consolida una base sólida para el mercado inmobiliario. Las expectativas de bajada de tipos de interés por parte del BCE, probablemente más moderadas de lo inicialmente previsto, contribuirán a mantener condiciones favorables de financiación. Se proyecta que el volumen de transacciones de viviendas se mantenga estable o ligeramente inferior al año 2023, reflejando la confianza de los consumidores y la estabilidad económica.

En cuanto a la oferta de vivienda, especialmente de obra nueva, muestra signos de estabilidad, aunque persiste la escasez en las principales ciudades, lo que puede limitar el crecimiento en este segmento. Los precios de venta seguirán una tendencia al alza, particularmente en el sector de la obra nueva, debido a la combinación de una demanda sólida y una oferta limitada. Las previsiones generales de varios analistas indican incrementos moderados en los precios, sugiriendo una estabilización gradual del mercado inmobiliario en un contexto de recuperación económica. En resumen, el mercado de la vivienda en España en 2024 se caracteriza por un crecimiento sostenido y una estabilización de los principales indicadores, proporcionando un entorno propicio tanto para compradores como para inversores en el sector inmobiliario para los próximos trimestres.

3. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa

Misión

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

Visión

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

Valores

- ✓ **Enfoque centrado en el cliente:** tener en cuenta a los clientes en cualquier iniciativa, ya que su satisfacción es la meta de Metrovacesa. De esta forma, se busca cumplir con sus expectativas y acompañarlos durante todo el ciclo de vida del proyecto, manteniendo la relación incluso una vez entregada y finalizada la vivienda.
- ✓ **Cuidar de las comunidades:** un aspecto diferencial de Metrovacesa proviene de las ventajas facilitadas a las comunidades donde se opera, a través de soluciones urbanísticas que mejoran el día a día de las personas.
- ✓ **Productos de máxima calidad:** ofrecer productos de alta calidad que combinan innovación y armonía con el medioambiente. La ambición es la búsqueda continua de nuevas modalidades de trabajo, elección de nuevos materiales e incorporación de nuevas tecnologías que supongan siempre una innovación en el ámbito del sector inmobiliario.
- ✓ **Retorno para los accionistas:** trabajar para maximizar el retorno a largo plazo de los accionistas, enfocado en la gestión de riesgos y siendo consciente de las responsabilidades de la compañía.

- ✓ **Equipo comprometido:** poner esfuerzo en proporcionar un entorno seguro y gratificante para los empleados, alineados con la estrategia de la compañía, cuidando el desarrollo de los trabajadores y su bienestar, considerándolos en la toma de decisiones y respetándolos como personas.
- ✓ **Gobierno Corporativo impecable:** operar de una manera socialmente responsable y ética. Respetar la ley, proteger el medioambiente y cuidar la integridad. Además, divulgar la igualdad de género y la integración de los colectivos más vulnerables en la sociedad.

4. Tendencias en materia de sostenibilidad

La **Estrategia de Sostenibilidad General de Metrovacesa 2022-2024 (ESG24)** responde a la necesidad de avanzar hacia una construcción más sostenible, descarbonizada e inclusiva, se fundamenta en la puesta en marcha de iniciativas y proyectos basados en nueve líneas estratégicas comprendidas en las dimensiones ESG (Ambiente, Social y Gobernanza), y está vinculada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas.

Dimensión ambiental: Iniciativas sostenibles y respetuosas con el medio ambiente

El avance en el compromiso adquirido de desarrollo de promociones sostenibles se refleja en los proyectos residenciales lanzados en el primer semestre de 2024:

- **Objetivo de consecución de Certificado de Eficiencia Energética (CEE) AA** y demanda de energía primaria, al menos, un 10% inferior al umbral establecido en relación con los requisitos relativos a los Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo (ECCN), según quedan definidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE);
- **Certificaciones de edificación sostenible** en proceso de tramitación;
- Evaluación del impacto ambiental y Potencial de Calentamiento Global (PCG) mediante **Análisis de Ciclo de Vida (ACV)**;
- Refuerzo de la **monitorización de la gestión de residuos** generados en obras.

Metrovacesa también aplica en sus promociones la marca propia de calidad y compromiso sostenible, **domum**, que recoge buenas prácticas aplicadas a nuestras promociones en aspectos como eficiencia energética, economía circular y características climáticas y paisajísticas.

Dimensión social: Contribución al desarrollo económico y bienestar social

Ya en 2023, Metrovacesa realizó su primer ejercicio de **debida diligencia en materia de derechos humanos**, y ha desplegado un proceso para garantizar que su estrategia corporativa esté alineada con los principios y compromisos adoptados en su Política de Derechos Humanos con un enfoque preventivo y proactivo.

Con el propósito de promover la integración de las expectativas y percepciones de los grupos de interés de la Compañía en la toma de decisiones, Metrovacesa también ha elaborado y publicado una **Política de relación con grupos de interés**.

En el ámbito de la gestión del mejor talento, Metrovacesa continúa apostando por la diversidad generacional. Así, en el primer semestre del ejercicio 2024, la Compañía ha lanzado la **VIII Edición del Programa de Talento Joven**, centrado en el desarrollo interno de jóvenes profesionales a los que se les ofrece una formación integral en diversas áreas y habilidades, con el objetivo de dotar a los candidatos seleccionados de las competencias necesarias para ocupar posiciones clave dentro de la Compañía en un período de dos años.

Dimensión de gobierno corporativo: Compromiso con la transparencia, el gobierno corporativo responsable y la ética en los negocios

La Compañía ha realizado un **análisis de doble materialidad** para identificar, evaluar y priorizar los impactos generados sobre el entorno ambiental y socioeconómico, así como los riesgos y oportunidades que originan un impacto financiero sobre la organización. Estos aspectos se han categorizado según los tres pilares de la sostenibilidad (ambiental, social y de gobernanza), y de acuerdo con los temas propuestos por los Estándares Europeos de Reporte de Sostenibilidad (ESRS).

Los riesgos/eventos de riesgo ESG identificados en este análisis de doble materialidad se han tomado en consideración en el proceso de **actualización del mapa de riesgos** corporativo realizado en el primer semestre del año.

También en este primer semestre, Metrovacesa se ha adherido al **Manifiesto de Inteligencia Artificial Responsable**, presentado por Forética, que promueve el uso ético y sostenible de la IA, alineado con los cinco principios propuestos por el Consejo Empresarial Español para el Desarrollo Sostenible.

Por último, desde 2021, Metrovacesa mantiene su compromiso como **Firmante del Pacto Mundial de las Naciones Unidas**, con los Diez Principios universalmente aceptados en las áreas de derechos humanos, normas laborales, medioambiente y lucha contra la corrupción.

5. Sistema de gobierno corporativo

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

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

6. Estructura organizativa interna

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

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

El Grupo desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante (Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello ha contado con una plantilla media de 224 empleados durante el periodo, siendo el 46% de los empleados mujeres.

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

El 30 de abril de 2024 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante con el siguiente orden del día:

- Primero.-** Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales individuales de Metrovacesa, S.A. - balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria- y de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023, y de los informes de gestión de Metrovacesa, S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al mismo ejercicio.
- Segundo.-** Examen y aprobación, en su caso, de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
- Tercero.-** Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
- Cuarto.-** Aprobación, en su caso, de la distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición.
- Quinto.-** Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado.
- Sexto.-** Aprobación de un plan de incentivos a largo plazo que incluye la entrega de acciones, dirigido a los miembros del equipo directivo de Metrovacesa, S.A., incluido el Consejero Delegado.
- Séptimo.-** Autorización para reducir el plazo de convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.
- Octavo.-** Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

II. ASUNTOS PARA VOTACIÓN CONSULTIVA

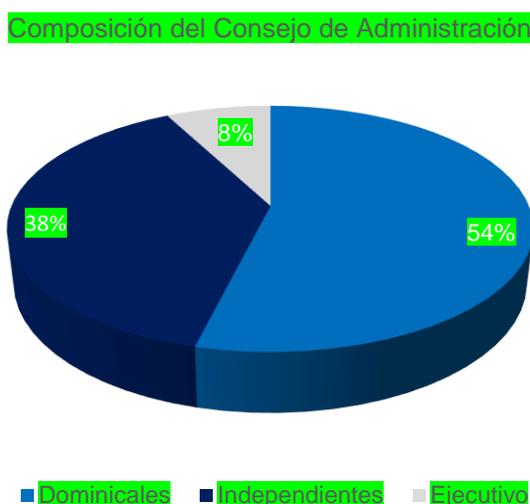
- Noveno.-** Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

Accionistas propietarios de 146.371.431 acciones, representativas del 96,50% del capital social acudieron, presencial o debidamente representados a la misma, donde la totalidad de las propuestas fueron aprobadas con el siguiente resultado:

Orden del día	Total									
	A favor		En contra		Abstención		En blanco		Total	
	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%
1	146.371.081	99,9998%	-	0,0000%	350	0,0002%	-	0,0000%	146.371.431	100,00%
2	146.332.370	99,9733%	39.061	0,0267%	-	0,0000%	-	0,0000%	146.371.431	100,00%
3	146.371.431	100,0000%	0	0,0000%	-	0,0000%	-	0,0000%	146.371.431	100,00%
4	146.371.431	100,0000%	0	0,0000%	-	0,0000%	-	0,0000%	146.371.431	100,00%
5	146.369.081	99,9984%	0	0,0000%	2350	0,0016%	-	0,0000%	146.371.431	100,00%
6	114.173.354	78,0025%	32.197.727	21,9973%	350	0,0002%	-	0,0000%	146.371.431	100,00%
7	146.369.760	99,9989%	1.671	0,0011%	0	0,0000%	-	0,0000%	146.371.431	100,00%
8	146.371.081	99,9998%	0	0,0000%	350	0,0002%	-	0,0000%	146.371.431	100,00%
9	146.369.431	99,9986%	2.000	0,0014%	0	0,0000%	-	0,0000%	146.371.431	100,00%

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

El Consejo de Administración está formado por 13 miembros (4 mujeres y 9 hombres), de los cuales 5 son independientes, 7 son dominicales y 1 es ejecutivo. Está regulado por el Reglamento del Consejo de Administración que tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros y sus competencias. Este reglamento fue aprobado por el Propio Consejo de Administración.



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

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

Impulsar la diversidad desde los órganos de gobierno es fundamental para promover la igualdad en todos los niveles de la compañía, creando un entorno diverso e inclusivo. A 30 de junio de 2024, **el Consejo de Administración tiene una representación femenina del 30,77% y el 60% de los consejeros independientes**, así como las presidencias de la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Sostenibilidad y Comisión de Auditoría y Control.

Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

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

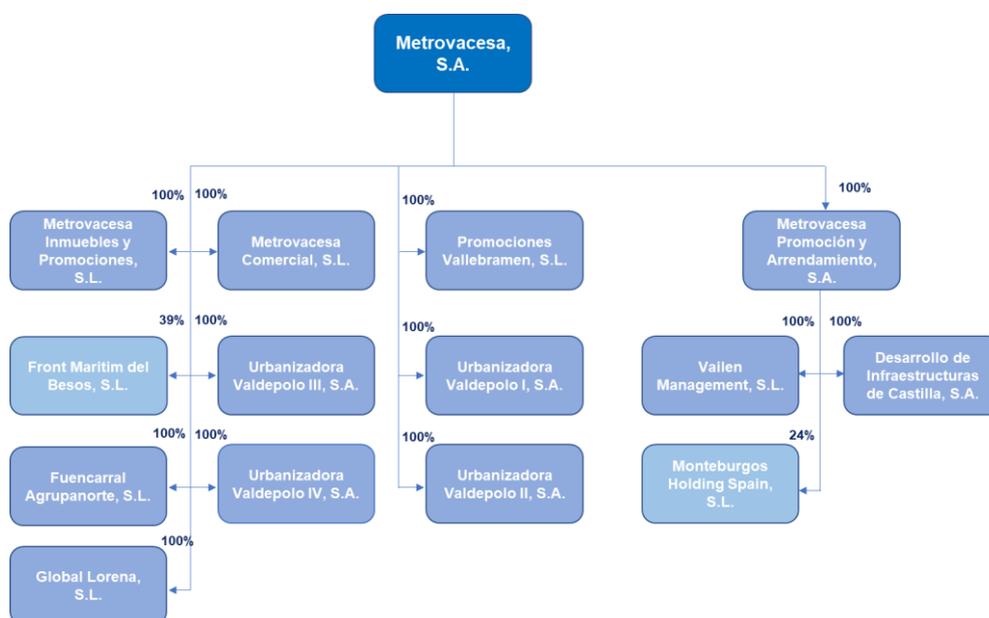
Comisión de Retribuciones y Nombramientos, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos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

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

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

7. Estructura Societaria del Grupo

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



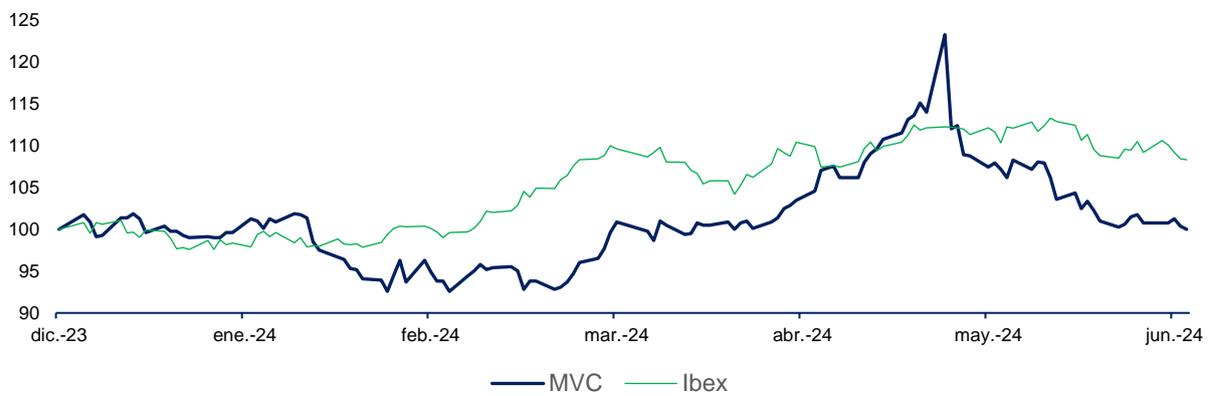
8. Cotización y liquidez de la acción

El precio de la acción de Metrovacesa terminó el ejercicio 2023 cotizando a 8,08 €/acción. Durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2024 y 30 de junio de 2024 ha alcanzado su máximo anual de 9,96 €/acción el 20 de mayo de 2024 y un mínimo de 7,48 €/acción el 20 de febrero de 2024. Las acciones han terminado el periodo cotizando a 8,08 €/acción, lo que ha significado una revalorización del 8,02% desde el mínimo anual, tras haber llevado a cabo una distribución de dividendos por importe de 0,33 euros por acción.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 4,65% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2024 se han negociado 3.043.616 acciones de la compañía, lo que equivale al 43,16% del mismo (2,01% del total de las acciones).

	2024
Cotización cierre del periodo	8,08
Cotización media del periodo	8,17
Volumen medio diario (acciones)	24.156
Volumen máximo diario (acciones)	187.531
Volumen mínimo diario (acciones)	1.520
Capitalización bursátil cierre (Mm€)	1.226
Remuneración al accionista (euros)	0,33

Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



9. Hechos Relevantes

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Descripción de la información	Nº Registro
28/02/2024	IP	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados anual	2.131
30/04/2024	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados trimestral	28.397
30/04/2024	OIR	Otra información relevante	Fechas relevante distribución dividendo	28.392
30/04/2024	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Información sobre resultado de votaciones de Junta de Accionistas	28.390
26/04/2024	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	28.283
16/04/2024	OIR	Otra información relevante - Sobre negocio y situación financiera	Sobre presentación de resultados trimestral	28.043
11/04/2024	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	27.997
05/04/2024	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del primer trimestre	27.876
20/03/2024	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	27.580
19/03/2024	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta General de Accionistas	27.560
14/03/2024	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	27.447
28/02/2024	OIR	Informes financieros anuales y de auditoría	Informe Financiero Anual del ejercicio 2023	26.854
28/02/2024	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Información financiera del segundo semestre de 2023	26.850
28/02/2024	OIR	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	Informe Anual sobre remuneraciones de 2023	26.848
28/02/2024	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2023	26.844
27/02/2024	OIR	Sobre Gobierno corporativo	Modificación categoría consejero	26.831
15/02/2024	OIR	Otra información relevante - Sobre negocio y situación financiera	Sobre presentación de resultados trimestral	26.583
25/01/2024	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del cuarto trimestre	26.294
04/01/2024	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del cuarto trimestre	26.053

10. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

- Entorno de control de la entidad

El Sistema de Control Interno de la Información Financiera (en adelante SCIIF) de Metrovacesa se ha diseñado como el conjunto de procesos que lleva a cabo la entidad para proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera elaborada y reportada por el Grupo.

El SCIIF cuenta con la participación de todos los niveles de la organización y es llevado a cabo por todo el personal de la entidad que está involucrado en las operaciones y en la preparación de la información financiera. Las principales funciones y responsabilidades relativas al Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Metrovacesa se resumen en los siguientes puntos:

La formulación y aprobación de la información financiera es responsabilidad del Consejo de Administración a propuesta del Consejero Delegado y de la Dirección Financiera.

- La supervisión del SCIIF es responsabilidad de la Comisión de Auditoría.
- El diseño e implantación del SCIIF es responsabilidad de la Dirección Financiera.

A continuación, se resumen las funciones y responsabilidades relativas al SCIIF:

Funciones		Responsabilidades
Órganos de Dirección	Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> Formulación y aprobación de la información financiera regulada.
	Comisión de Auditoría	<ul style="list-style-type: none"> Supervisión de información financiera. Supervisión de las actividades de auditoría interna y de los auditores externos. Aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF. Supervisión y conclusión del SCIIF.
	Comité de Dirección	<ul style="list-style-type: none"> Supervisar y analizar los informes sobre la efectividad del SCIIF reportados por la Dirección Financiera y/o Auditoría Interna. Seguimiento de las incidencias, deficiencias y áreas de mejora del SCIIF reportadas por la Dirección Financiera y/o Auditoría Interna.
Dirección Financiera		<ul style="list-style-type: none"> Diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF. Informar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF al CEO y a la Comisión de Auditoría.
Departamentos y Áreas	Responsables del proceso	<ul style="list-style-type: none"> Identificar los riesgos que puedan afectar a la información financiera en el proceso. Proponer e implantar los controles más adecuados para mitigar los riesgos. Asegurarse de que los controles están funcionando eficazmente. Reportar sobre el funcionamiento del control interno en el proceso. Ejecución de recomendaciones.
	Responsable del control	<ul style="list-style-type: none"> Ejecutar los controles. Informar sobre las incidencias que se produzcan.

Auditoría Interna	<ul style="list-style-type: none"> Planificación de auditorías internas sobre el SCIIF. Ejecución de las pruebas de auditoría sobre el SCIIF y comunicación de los resultados. Seguimiento de las recomendaciones emitidas. Preparación de los informes para la Dirección y la Comisión de Auditoría sobre las revisiones realizadas.
--------------------------	---

Compete al Consejo de Administración tal y como se detalla en su Reglamento, entre otras, las siguientes funciones:

- La determinación de la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.
- La formulación de las Cuentas Anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, así como su presentación a la Junta General de Accionistas.
- La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- La determinación de la Política de Gobierno Corporativo de la sociedad y del Grupo, su organización y funcionamiento.

Las funciones atribuidas a la Comisión de Auditoría en relación al control interno contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración de Metrovacesa son las siguientes:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que los accionistas planteen en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y del Grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, en caso de identificar debilidades significativas presentarán recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Supervisar y evaluar el proceso de elaboración, de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y su grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la Sociedad que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.

En relación con los sistemas de información y control interno: (a) velar en general porque las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica; (b) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; y (c) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad o el grupo.

- Estructura de distribución de tareas y funciones

El Consejo de Administración, responsable último de la información financiera, ha establecido la estructura organizativa necesaria que permite su seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas tanto a la Dirección Financiera (responsable en la preparación de la información financiera) como a los demás departamentos y áreas relativas al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de la sociedad, que deben velar por favorecer la transparencia y veracidad de dicha información.

- Código ético

Metrovacesa dispone de un Código de Ética, actualizado en el ejercicio 2023, disponible en la intranet y en la web corporativa, que constituye el marco de referencia en cuanto a los principios básicos a los que deben atenerse las empresas integrantes del Grupo y todos sus empleados y administradores en el desarrollo de sus actividades.

El Código de Ética debe ser aceptado por todos los empleados y personas que por cualquier circunstancia estén sujetas a éste (miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa y restantes empresas del Grupo u otras empresas participadas por dicho Grupo, los administradores que hayan sido propuestos, directa o indirectamente, por Metrovacesa, miembros del Comité de Dirección de Metrovacesa y el resto de los componentes de la Alta Dirección del Grupo, empleados que desempeñan su trabajo en cualquiera de las empresas integrantes del Grupo Metrovacesa).

Como regla general, en los contratos con proveedores se hará una mención expresa al presente Código de Ética, al que podrá accederse en la web corporativa.

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

- Buzón de denuncias

Existe un Buzón de Denuncias disponible en la web y en la intranet de la Sociedad dominante, que permite comunicar las conductas irregulares, así como otros aspectos relacionados con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Ética y cualquier hecho de carácter similar.

Metrovacesa cuenta con un procedimiento específico que ha sido actualizado en el ejercicio 2023 en cumplimiento de las nuevas exigencias derivadas de la entrada en vigor de la Ley de protección del informante y elevado a los órganos de Administración. Dicho procedimiento regula la tramitación de las denuncias recibidas de tal forma que cualquier empleado o tercero que tenga conocimiento fundado de la comisión de un acto ilícito en los términos antes expuestos, deberá comunicarlo directamente al Comité de Control a través del Buzón de Denuncias con el objeto de que se inicie una investigación y, en su caso, se tomen las medidas oportunas.

Metrovacesa ha reforzado el anonimato y la confidencialidad de su canal de denuncias, para proteger al denunciante y garantizar la ausencia de represalias contra el denunciante y de conflictos de interés con alguno de los miembros del Comité de Control. Los mensajes del canal de denuncias llegan a una cuenta de correo electrónico sólo accesible a un tercero independiente quien adquiere el compromiso de acceso diario al buzón y que, tras efectuar un análisis preliminar sobre los criterios de afectación y admisibilidad de la denuncia, procede al reenvío de la misma a los miembros del Comité de Control, al Responsable de la Unidad de Cumplimiento y al Responsable de Auditoría Interna, salvo que uno o varios de los destinatario estuvieran afectados por la denuncia presentada, en cuyo caso se excluye a los afectados en el reenvío.

Asimismo, se mantiene un Libro-registro y custodia de todas las denuncias recibidas. Dicha información es tratada conforme establece la normativa vigente de protección de datos y es objeto de reporte al menos con periodicidad trimestral en las sesiones del Comité de control por la responsable del Sistema en colaboración con la Responsable de la Unidad de Cumplimiento. Dichas denuncias son asimismo elevadas periódicamente a la Comisión de Auditoría y control y se encuentran detalladas en la Memoria Anual del Comité de control, sin que ninguna de ellas haya tenido impacto en la información financiera durante el primer semestre del 2024.

- Programas de formación

El personal involucrado en el Sistema de Control Interno de la Información Financiera viene recibiendo habitualmente formación sobre las principales novedades en materia contable y de información no financiera

Adicionalmente todos los nuevos empleados que tienen asignados controles del SCIIF reciben una formación específica en relación al contenido, objetivo y alcance de la Política del SCIIF así como sobre la matriz de riesgos y controles, la metodología de reporte y el proceso de archivo y custodia de la documentación que acredita la adecuada ejecución de los controles implementados

- Evaluación de riesgos de la información financiera

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha procedido a la actualización del Mapa de Riesgos tal y como se establece en la Política de control y gestión de Riesgos. Dicha política aprobada por el Consejo de Administración tiene por objeto establecer los principios para identificar, analizar, evaluar, gestionar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Metrovacesa. Los riesgos tal y como se contempla en la presente política han sido evaluados considerando el impacto, probabilidad y nivel de gestión asociados.

En concreto, durante el ejercicio 2024 se ha llevado a cabo una revisión **completa** del catálogo de riesgos global con los responsables de los riesgos y la Dirección asegurando la **cobertura** de todos los riesgos relevantes. Adicionalmente la Compañía ha llevado a cabo un **alineamiento del Mapa de riesgos corporativo** con riesgos e impactos identificados en el ejercicio de Doble Materialidad lo que ha permitido incorporar nuevos eventos de riesgo en materia de ESG.

El resultado de dicha reevaluación ha sido presentada a la Comisión de Auditoría y al Consejo de Administración.

Adicionalmente, se han definido indicadores de riesgos y controles para los riesgos más relevantes 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.

En aras de cumplir con las mejores prácticas de gobierno corporativo, el Grupo cuenta con un Sistema de Prevención de Riesgos Penales. La matriz de riesgos y controles que estructura el sistema contiene riesgos específicos que impactan en la información financiera (entre otros riesgos de índole fiscal, falsedad contable y fraude). Asimismo, en el Mapa de Riesgos actualizado por el Grupo, se han identificado aquellos eventos de riesgos específicos que afectan a la fiabilidad de la información financiera, así como los controles necesarios para mitigar dichos riesgos. El Grupo cuenta con un procedimiento formalizado en el que se especifican los criterios, cuantitativos y cualitativos, para la determinación y actualización anual del alcance del SCIIF, que permite identificar los procesos y subprocesos a documentar en relación con los epígrafes del balance y el estado de resultados consolidado y las sociedades del perímetro de consolidación para los que pueda existir un riesgo significativo asociado y cuyo impacto potencial en la información financiera pueda ser material.

El SCIIF está adecuadamente soportado mediante la conservación de evidencias documentales suficientes. De igual manera, para permitir la eficiente ejecución de los controles diseñados y su revisión por los responsables designados, las operaciones registradas son trazables desde que se produce el hecho económico hasta su registro contable.

El proceso de identificación de riesgos definido por Metrovacesa cubre la totalidad de los objetivos de la información financiera:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos de trascendencia económica o financiera.
- Exactitud (E): Los importes y otros datos relacionados con las transacciones y hechos registrados han sido reflejados adecuadamente.
- Corte (C) de operaciones: Las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto

- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, en la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

La salvaguarda de los activos y la prevención y/o detección del fraude se consideran también objetivos subyacentes del SCIIF por el impacto que tienen en los objetivos básicos anteriores.

Tanto la determinación del alcance del Sistema de Control Interno de la Información Financiera como el proceso de identificación y actualización de la documentación de los riesgos y controles se realiza con una periodicidad mínima anual y, en cualquier caso, siempre que se produzca un cambio significativo en el perímetro de consolidación del Grupo.

- **Identificación perímetro de consolidación**

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

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

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

- **Identificación otras tipologías de riesgos**

La Política de Control y Gestión de Riesgos adoptada por Metrovacesa cubre todas las tipologías de riesgos relevantes que puedan amenazar el cumplimiento de los objetivos del Grupo de tal forma que no sólo se tienen en cuenta los riesgos de carácter financiero sino también riesgos no financieros, estratégicos y del entorno, riesgos operacionales y riesgos de cumplimiento. En concreto, el Grupo ha identificado cuatro categorías de riesgos que a su buen entender debe gestionar para un eficaz cumplimiento de sus objetivos.

- **Estratégicos:** riesgos asociados a los objetivos clave a largo plazo pudiendo distinguir entre riesgos derivados del entorno (cambios regulatorios, ciclos económicos, niveles de Competencia, cambio climático, clientes, competidores, reguladores).o bien de carácter interno(pérdidas resultantes por la toma de decisiones incorrectas en relación con los planes de negocio y las estrategias futuras de la Compañía o bien por cuestiones asociadas al Gobierno Corporativo o a la gestión de la imagen corporativa).
- **Operacionales:** riesgos asociados a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos, personal o sistemas internos.
- **Financieros:** riesgos relacionados con la gestión económica-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera y sus previsiones.
- **Cumplimiento:** riesgos de incumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la Dirección o los empleados de la sociedad.

Los riesgos contemplados en el Mapa de Riesgos se encuentran alineados con los riesgos detallados en el SCIIF en la medida en la que puedan tener impacto en la preparación de la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración atribuye a la Comisión de Auditoría la competencia de supervisar el SCIIF, con el fin de garantizar que los riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente.

La Comisión de Auditoría dispone de diversas formas para determinar si la Dirección ha implementado un sistema efectivo de supervisión del SCIIF. Las principales fuentes de análisis son las siguientes:

- Preguntas y observación de la gestión llevada a cabo por la Dirección.
- Informes de la Dirección Financiera.
- Informes de Auditoría Interna.
- Supervisión de la eficacia del SCIIF por auditoría interna.
- Informes de los auditores externos.

- **Actividades de Control**

Trimestralmente se procede a la supervisión de los cierres trimestrales conforme a un procedimiento definido:

Una vez realizado el cierre trimestral de cada una de las sociedades que integran el grupo conforme a un calendario de cierre establecido por la Dirección Financiera, la Unidad de Consolidación procede a elaborar la información consolidada del Grupo conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Dirección Financiera, una vez revisados y supervisadas las cuentas anuales consolidadas remite la información a la Comisión de Auditoría en quien recae la responsabilidad de supervisar el proceso de elaboración, presentación e integridad de la información financiera regulada, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, la correcta aplicación de los principios contables. Una vez revisada la información pública periódica por la Comisión de Auditoría, ésta informará de las conclusiones de su revisión al Consejo de Administración, órgano que tiene que analizar, discutir, en su caso modificar y finalmente aprobar dicha información.

Con carácter trimestral, la Comisión de Auditoría recabará adicionalmente las conclusiones de la revisión realizada por Auditoría Interna. En el caso de cierres contables semestrales/anuales se contará asimismo con las conclusiones de la auditoría efectuada por el auditor externo.

Para el cierre del ejercicio anual, el Consejo de Administración aprueba la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la sociedad, así como las cuentas y el informe

de gestión consolidado y su presentación a la Junta General de Accionistas.

La Política de Revisión y Aprobación de la Información Financiera de Metrovacesa tiene por objeto definir las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera necesarias para que los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión de Auditoría puedan desempeñar sus funciones. La política contempla entre otros aspectos, aquellas estimaciones que llevan aparejados juicios o valoraciones subjetivos (tales como valor de mercado de los activos inmobiliarios y provisiones). En relación con estas cuestiones, la política aborda, dada su relevancia, los mecanismos de control implantados para la revisión y aprobación de dichos juicios, provisiones y estimaciones por los Órganos de Gobierno del Grupo.

El Grupo cuenta también con una política relativa al SCIIF que supervisa la Comisión de Auditoría y elevada al Consejo de Administración de la Sociedad dominante. Dicha política tiene por objetivo establecer las bases para el diseño, mantenimiento, revisión, monitorización y supervisión del Sistema de Control Interno del Grupo Metrovacesa. Resultado de dicha actualización se han identificado ocho procesos clave que pueden tener un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias y Existencias.
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar.
- Ciclo de Facturación y Cuentas a Cobrar.
- Ciclo de Tesorería y Financiación.
- Ciclo de Valoración de Activos.
- Ciclo de existencias e Inversiones inmobiliarias.
- Ciclo de Fiscalidad.
- Ciclo de Consolidación, Cierre y Reporting.
- Ciclo de Sistema de Información.

Cada proceso identificado en el SCIIF se encuentra debidamente documentado, existiendo matrices de riesgos y controles para todos los ciclos.

Toda esta información se encuentra disponible para los responsables de cada uno de los ciclos y controles en la herramienta de gestión de riesgos, controles e indicadores. Cada uno de los controles definidos dentro de la Matriz de Riesgos y Controles del SCIIF disponen de una ficha en la que se detalla toda la información relevante: Responsable de Ejecución, Responsable de Reporte, frecuencias, trazabilidad de las modificaciones, así como toda la información y evidencias que los responsables consideren necesarias para acreditar su adecuada ejecución y reporte.

Cada proceso y subproceso del SCIIF tiene asignado un responsable que asegura la gestión y el control de cada uno de los riesgos asociados a su área. Los responsables de los distintos procesos y subprocesos del SCIIF, mantienen actualizada la documentación de cada ciclo, proponiendo e implantando los controles más adecuados para mitigar los riesgos y asegurarán que los controles están funcionando eficazmente.

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

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

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

Durante el primer semestre de 2024 cada uno de los responsables de los controles definidos ha reportado trimestralmente en Lupa a la Dirección Financiera los Informes de Autoevaluación, a través de los cuales confirman que los controles han estado operativos en ese periodo, que los controles mitigan adecuadamente los riesgos identificados, y notifican cualquier tipo de modificación o incidencia

Adicionalmente, durante el ejercicio primer semestre del 2024 ha concluido el proceso de revisión exhaustiva ya iniciado en el ejercicio anterior, de los ciclos más relevantes del SCIIF (valoración de activos, facturación, existencias e Inversiones inmobiliarias, tesorería -financiación y cierre consolidación y reporting), confirmando que el entorno de control definido es el adecuado y actualizando los flujogramas y narrativas asociados. Este proceso ha contribuido a mejorar la documentación de los diferentes procesos e identificar posibles deficiencias o áreas de mejora en el entorno de control existente.

- **Políticas de control interno sobre los sistemas de información**

En el entorno de los sistemas de información, Metrovacesa dispone de las políticas, procedimientos y matrices de controles para cubrir los riesgos que puedan afectar a los sistemas en el proceso de elaboración de la información financiera y obtener una seguridad razonable sobre el funcionamiento del SCIIF.

Con el fin de formalizar y concretar el compromiso de Metrovacesa con la seguridad de la información, la Compañía constituyó en octubre 2022 un comité de seguridad informática a quien compete definir los requisitos y objetivos de seguridad en base a los criterios derivados de las políticas de Metrovacesa y las necesidades específicas determinadas por los responsables de los activos de información y los responsables de los procesos de negocio. Ejemplo de ello, es la revisión anual de la matriz de riesgos específica de la seguridad de la información o la aprobación de la política de ciberseguridad.

Adicionalmente la Compañía está certificada en el Sistema de gestión de Seguridad y Privacidad de la Información (ISO 27001). y cuenta con políticas y procedimientos específicos asociados a los sistemas de información de la Compañía:

- **Política de accesos:** Definición de reglas de control del acceso físico y lógico a los sistemas de información.
- **Política de autenticación y contraseñas:** Sistema de claves o contraseñas para acceder a los Sistemas de Información de la compañía. Será verificada mediante un sistema de doble autenticación mediante un mensaje al móvil corporativo.
- **Política de segregación de funciones:** Definición de accesos y autorizaciones de los sistemas. En ella se incluye la gestión de licencias necesarias.
- **Política de registro y trazabilidad:** Mantenimiento, siempre que sea posible, de los registros de accesos y modificaciones de usuarios en los sistemas de información protegidos por la LOPD, así como de los cambios en las aplicaciones que contengan información confidencial o relevante.
- **Política de no intrusión:** Prohibición de la intrusión en los sistemas propios y en los ajenos a los de Grupo Metrovacesa desde los recursos proporcionados por la Compañía. Se tendrá la mayor diligencia en la actualización y eficiencia de firewalls, software anti-espía, antispam y demás medidas de protección de intrusión en los sistemas de información.
- **Política de copias de seguridad:** Mantenimiento de copias de servidores con respaldos diarios, semestrales y anuales; así como servicios de recuperación y restauración de datos.
- **Política de recuperación de desastres:** Gestión de un centro de proceso de datos, Sistemas y procesos anticaidas así como elaboración del Plan de continuidad de negocio.
- **Política de control de sistemas de información:** Realización de auditorías externas de los sistemas de cara a descubrir posibles riesgos.
- **Política de propiedad intelectual:** Prohibición de uso de programas y/o información protegida por la propiedad intelectual o industrial de terceros sin disponer de licencias.
- **Política equipo desatendido:** Controles lógicos de bloqueo de pantallas, tanto a nivel usuario como programados.

- **Política escritorio limpio:** se requiere por parte del usuario tener el escritorio de su equipo limpio y así evitar tener información confidencial. Toda la documentación deberá estar contenida en los repositorios oficiales.
- **Políticas referentes a la gestión de proveedores:** Gestión eficiente de proveedores estableciendo procedimientos específicos para el control de los servicios externalizado.

De cara a revisar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato y de los acuerdos a nivel de servicio, el Departamento de Tecnología se encarga de revisar mensualmente el cumplimiento de los acuerdos a nivel de servicios en los Comités de Seguimiento Operativo del servicio mantenidos por el proveedor. En dichos Comités se revisa el nivel de seguimiento, los tiempos de resolución de incidencias del Centro de Atención al Usuario (CAU), los plazos de entrega de evolutivos del servicio de mantenimiento de aplicaciones. Adicionalmente, una vez al año como mínimo, se realizan auditorías de cumplimiento internas o externas.

En relación a las políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros que puedan afectar de modo material a los Estados Financieros, es reseñable destacar que Grupo Metrovacesa dispone de una norma corporativa de compras para la contratación de proveedores externos, en la que se establecen determinados niveles de aprobación en función de categoría y cuantía de la compra. Esta norma es de aplicación a todas las personas que integran Metrovacesa, S.A. y a aquellas sociedades o entidades que conforman su grupo y sobre las que se mantiene la gestión. Una de las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tiene en la Información Financiera del Grupo, y que además implica valoración por expertos independientes, es la valoración de activos. Existe una Norma Corporativa específica que regula las actividades a realizar para supervisar este proceso, desde la selección y contratación de las empresas de valoración, hasta la revisión de los resultados obtenidos, así como la supervisión de todo el proceso por los Órganos de Gobierno del Grupo. En este sentido, la norma considera las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de activos inmuebles.

El proceso de valoración de activos es uno de los ciclos que ha sido identificado como proceso clave en el SCIF de Metrovacesa. En este sentido, al igual que el resto de procesos, cuenta con una matriz de riesgos y controles específica que incluye la descripción de las actividades y los controles que mitigan los riesgos que pudieran afectar de modo material a las cuentas anuales consolidadas.

En cuanto a otros asesoramientos externos y en concreto los trabajos realizados por el auditor de cuentas de la Compañía, estos están sujetos a lo dispuesto en la política de contratación y relaciones con el auditor de cuentas, donde se analizan entre otros, la razonabilidad de los honorarios con respecto a la auditoría externa así como la independencia para la realización de los mismos, siendo objeto de revisión por la Comisión de Auditoría.

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 2024 y 31 de diciembre de 2023 asciende a 93.042 miles de euros y 72.331 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que las Administraciones de la Sociedad dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

13. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad dominante ha realizado operaciones de compra o venta con acciones propias en el marco de la operativa del contrato de liquidez que tiene suscrito con JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A., así como la asignación de acciones a directivos por el cumplimiento de las métricas del incentivo a largo plazo.

A 30 de junio de 2024, la Sociedad dominante tenía 243.896 acciones propias en autocartera.

14. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

15. Periodo Medio de Pago a Proveedores

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

16. Hechos posteriores

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad dominante ha emitido pagarés MARF por importe de 12.400 miles de euros y ha procedido al repago de 7.400 miles de euros.

- Constitución Filiales

Con fecha 2 de julio de 2024, se han constituido 2 nuevas sociedades filiales 100% dependientes de Fuencarral Agrupanorte, S.A.U. para el desarrollo de un proyecto inmobiliario terciario.

- Venta de suelo terciario

En relación a lo detallado en la nota 1.d, con fecha 15 de julio de 2024, el Grupo ha procedido a abonar a la parte compradora 8.073 miles de euros en concepto de devolución de IVA de la operación.

17. Accionistas significativos

A 30 de junio de 2024 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, son los mismo que los indicados en la Nota 12.

18. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo prepara sus estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente presenta algunas Medidas Alternativas de Rendimiento ("APMs" por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo. Las APMs deben ser consideradas por el usuario de la información financiera como complementarias de las magnitudes presentadas conforme a las bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados, pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto de promoción y venta de suelo (Gross Development and Asset Sale Margin)

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

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

	30/06/2024	30/06/2023
Ingreso por ventas (Nota 16)	230.977	165.064
Coste directo por ventas (Nota 16)	(176.985)	(129.195)
Margen bruto (Gross Development Margin)	53.992	35.869

Explicación del uso: el resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y

restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo.

Comparativa: El grupo presenta un Margen bruto de promoción y venta de suelo de 53.992 miles de euros a 30 de junio de 2024, comparado con un margen bruto de promoción y venta de suelo de 35.869 miles de euros a 30 de junio de 2023 lo que supone una variación positiva de 18.123 miles de euros debido a i) mayor precio medio de las unidades entregadas y ii) mayor rentabilidad de las unidades entregadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024.

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

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

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

	30/06/2024	30/06/2023
Margen Bruto (Gross Development & Land Margin)	53.992	35.869
Gastos comerciales y de marketing	(8.743)	(6.868)
Otros gastos directos promoción	(3.626)	(4.093)
Margen neto (Net Margin)	41.623	24.908

- (1) Gastos comerciales directamente imputables a promociones inmobiliarias. Según normativa contable no son susceptibles de capitalización. Se registran dentro del epígrafe "servicios exteriores" del estado de resultados consolidados.

Explicación del uso: el margen neto de promoción y venta de suelo registrado en existencias o inversiones inmobiliarias es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el periodo. Dicho margen neto de promoción es calculado en base al resultado o margen bruto de promoción (Gross Development Margin), neto de ciertos costes asociados al marketing y venta de las promociones relevantes.

Comparativa: El grupo presenta un Margen neto de promoción y venta de suelo de 41.623 miles de euros a 30 de junio de 2024, comparado con un Margen neto de promoción y venta de suelo de 24.908 miles de euros a 30 de junio de 2023, lo que supone una variación positiva de 16.715 miles de euros debido a i) mayor volumen de entregas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024, así como ii) mayor rentabilidad en las ventas de suelos.

EBITDA-

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

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

	30/06/2024	30/06/2023
Margen neto (Net Margin)	41.623	24.908
Gastos de personal (Nota 16.c)	(9.677)	(9.733)
Servicios exteriores	(4.007)	(4.869)
Otros ingresos netos de gestión	3.400	(615)
EBITDA	31.339	9.691

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

Comparativa: El grupo presenta un EBITDA positivo de 31.339 miles de euros a 30 de junio de 2024, comparado con un EBITDA positivo de 9.691 miles de euros a 30 de junio de 2023, lo que supone una variación positiva de 21.648 miles de euros debido al menor volumen de entregas realizadas por la Compañía en el periodo en precio medio.

Deuda financiera neta

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

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

Deuda financiera neta (miles de euros)	30/06/2024	31/12/2023
(+) Deuda bancaria	(371.387)	(364.862)
(+) Bono (MARF) (**)	(30.000)	(30.000)
(+) Pagarés (MARF) (**)	(35.000)	(45.600)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	93.042	72.331
(-) Otros activos financieros	-	35.913
Deuda financiera neta (miles de euros)	(343.345)	(332.218)

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 2024 un total de deuda financiera neta de 343.345 miles de euros comparados con 332.218 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	30/06/2024	31/12/2023
(-) Deuda financiera neta (a)	343.345	332.218
Total de Activo (b)	2.508.884	2.525.810
Apalancamiento (a) / (b)	13,69%	13,15%

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 2024 un apalancamiento del 13,69 % comparado con un ratio del 13,15% a 31 de diciembre de 2023.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 30 de junio de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

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

	30/06/2024	31/12/2023
EBITDA	31.339	74.213
Patrimonio neto medio*	1.659.715	1.741.998
Deuda financiera neta media del ejercicio **	337.781	279.917
ROCE	1,57%	3,67%

(*) El patrimonio neto a 30 de junio de 2024 asciende a 1.659.715 miles de euros y a 1.741.998 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 30 de junio de 2024 asciende a 337.781 miles de euros y a 279.917 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, 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 2023 un ROCE del 1,57% comparado con un ratio del 3,67%, a 31 de diciembre de 2023, 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 inmobiliarios + valor de mercado de los activos inmobiliarios registrados en existencias).

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

	30/06/2024	31/12/2023
(-) Deuda financiera neta	343.345	332.218
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	248.124	238.897
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.173.841	2.104.529
LTV⁽¹⁾	14,18%	14,18%

(1) En este cálculo no se ha tenido en consideración los activos propiedad de sociedad que consolidan por el método de la participación, cuyo valor asciende a 67.280 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 67.481 miles de euros a 30 de junio de 2024. En caso de haber tenido en consideración dichos valores, el LTV de 30 de junio de 2024 ascendería a 13,79% y el correspondiente a 31 de diciembre de 2023 ascendería a 9,36%

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 2024 un Loan to Value del 14,18% (excluidos activos que se integran por puesta en equivalencia) comparado con un ratio del 14,18% a 31 de diciembre de 2023, principalmente debido al incremento de la deuda neta por inversiones realizadas en proyectos en construcción, así como un incremento del valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo.

Loan to Cost (LTC)

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

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

	30/06/2024	31/12/2023
(-) Deuda financiera neta	343.345	333.014
(+) Existencias (Nota 9)	1.854.080	1.825.977
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(1.320)	(1.634)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	248.124	238.897
LTC	16,34%	16,14%

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

Comparativa: El grupo presenta a 30 de junio de 2024 un LTC del 16,34% comparado con un ratio del 16,14% a 31 de diciembre de 2023, como consecuencia de un ligero incremento en el importe de la deuda neta por mayores inversiones para el cumplimiento del plan de negocio del grupo.

ANEXO I

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Participación Neta en la sociedad titular

Nombre	Domicilio social	Actividad	2024 (%)	2023 (%)	30/06/2024 (miles €)	31/12/2023 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	13.000	13.000	Metrovacesa, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (ANTES ALQ.13)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	98.219	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	20.122	20.122	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	326.603	339.957	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	100%	104	104	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	96	435	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Vailen Management, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	-	623	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Global Lorena, S.L.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	54	4	Fuencarral Agrupanorte, S.L.

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

Participación Neta en la sociedad titular

Nombre	Domicilio social	Actividad	2024 (%)	2023 (%)	30/06/2024 (miles €)	31/12/2023 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	24%	24%	2.494	2.144	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	46.999	46.864	Metrovacesa, S.A.

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

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados e informe de gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación al 30 de junio de 2024, 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 23 de julio de 2024. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, firmando en esta última hoja todos los consejeros.

Madrid, 23 de julio de 2024

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. Enrique Migoya Peláez
Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso
Vocal

Fdo. Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle
Vocal

Fdo. Dña. Azucena Viñuela Hernández
Vocal

Fdo. D. Vicente Moreno García-Mansilla
Vocal

Fdo. D. Carlos Manzano Cuesta
Vocal

Fdo. D. Juan Antonio Franco Díez
Vocal