

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados e Informe de Gestión
Intermedio correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2021



Residencial Nereidas (Torremolinos)



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 2021, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

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

Otras cuestiones

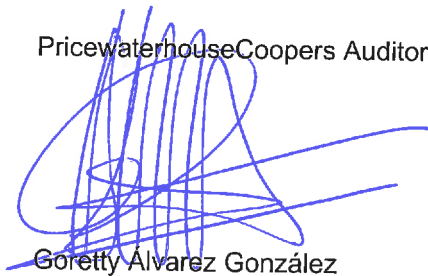
Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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 2021. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Alvarez González

26 de julio de 2021

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm 01/21/14829

SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

ACTIVOS	Nota	30/06/2021	31/12/2020
Activos no corrientes			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		1.450	1.503
Inversiones inmobiliarias	6	414.611	321.306
Inversiones en empresas asociadas	7	55.638	54.853
Cuentas a cobrar	8 y 10	15.805	11.106
Activos por impuestos diferidos	15	88.330	86.525
Total activos no corrientes		575.834	475.293
Activos corrientes			
Existencias	9	1.979.625	1.982.565
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	8 y 10	3.946	3.175
Administraciones públicas deudoras	10 y 15	17.346	17.116
Otros activos financieros	8 y 10	24.904	114.409
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8 y 11	259.208	334.039
Total activos corrientes		2.285.029	2.451.304
Total activos		2.860.863	2.926.597

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>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital social	12	1.092.070	1.092.070
Prima de emisión	12	1.267.744	1.328.323
Otras reservas		(795)	(795)
Ganancias acumuladas	12	(245.134)	(247.009)
Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	12	(6.478)	(2.870)
Acciones en patrimonio propias		(2.696)	(2.696)
Otras aportaciones de socios		12.881	12.881
Otros instrumentos de patrimonio neto		633	633
Ajustes por cambios de valor		(789)	(781)
Socios externos		-	-
Total patrimonio neto		2.117.436	2.179.756
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisiones	13	14.002	14.582
Deuda financiera	8 y 14	220.672	217.389
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	29.767	23.948
Pasivos por impuestos diferidos	15	6.687	6.478
Total pasivos no corrientes		271.128	262.397
Pasivos corrientes			
Provisiones	13	26.941	26.588
Deuda financiera	8 y 14	191.209	215.884
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	242.206	229.891
Administraciones públicas acreedoras	14 y 15	11.943	12.081
Total pasivos corrientes		472.299	484.444
Total pasivos		743.427	746.841
Total patrimonio y pasivo		2.860.863	2.926.597

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	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020
Ingreso por venta de promociones	16.a	175.022	47.399
Coste directo por venta de promociones	16.b	(142.663)	(39.478)
Margen bruto - promociones		32.359	7.921
% margen bruto - promociones		18,5%	16,7%
Ingreso por venta de suelos	16.a	12.404	48.923
Coste directo por venta de suelos	16.b	(13.451)	(49.161)
Margen bruto - suelos		(1.047)	(238)
% margen bruto - suelos		-8,40%	-0,50%
Ingresos por ventas	16.a	187.426	96.322
Costes directos de ventas	16.b	(156.114)	(88.639)
MARGEN BRUTO		31.312	7.683
% MARGEN BRUTO		16,7%	8,0%
Marketing y comercialización		(8.640)	(4.206)
Otros gastos directos promociones		(1.890)	(535)
MARGEN NETO		20.782	2.942
% MARGEN NETO		11,1%	3,1%
Gastos de personal	16.c	(7.982)	(7.683)
Servicios exteriores		(4.978)	(3.760)
Otros ingresos netos de gestión		356	479
EBITDA		8.178	(8.022)
%EBITDA		4,4%	-8,3%
Provisiones y amortizaciones		(576)	(1.309)
Variación de valor existencias	16.d	(5.923)	(54.753)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	2.275	(3.523)
Resultado de explotación		3.954	(67.607)
Ingresos financieros		171	133
Gastos financieros	9	(7.906)	(5.453)
Gastos financieros capitalizados		1.950	1.455
Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros		108	(1.538)
RESULTADO FINANCIERO		(5.677)	(5.403)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	48	(238)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.675)	(73.248)
Impuesto sobre las ganancias	15	(535)	(2.682)
Minoritarios		-	1
RESULTADO DEL PERIODO		(2.210)	(75.930)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(2.210)	(75.930)
Resultado atribuido a socios externos		-	-
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)			
- Básica	4	(0,0146)	(0,5014)
- Diluida		(0,0146)	(0,5014)

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 2021	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio 2020
Resultado del ejercicio	(2.210)	(75.930)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	(8)	(2)
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos	(8)	(2)
Resultado Global Total del Ejercicio	(2.218)	(75.932)

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 2021 Y 2020

(Expresado en miles de euros)

	Capital Social	Prima emisión acciones	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Socios externos	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2021	1.092.070	1.328.323	(795)	(247.009)	(2.870)	(2.696)	12.881	633	(781)	-	2.179.756
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(2.210)	-	-	-	-	(8)	-	(2.218)
Resultado neto del periodo	-	-	-	(2.210)	-	-	-	-	-	-	(2.210)
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(60.579)	-	-	-	-	-	-	-	-	(60.579)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(60.579)	-	-	-	-	-	-	-	-	(60.579)
Plan de participación de empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	4.085	(3.608)	-	-	-	-	-	477
Movimientos puesta en equivalencia	-	-	-	6.283	(6.283)	-	-	-	-	-	-
Cambio de perímetro (*)	-	-	-	(2.198)	2.675	-	-	-	-	-	477
Saldos al 30 de junio de 2021	1.092.070	1.267.744	(795)	(245.134)	(6.478)	(2.696)	12.881	633	(789)	-	2.117.436

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

(*) Operación descrita en la Nota 1.c "Variaciones en el perímetro de consolidación"

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de euros)

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

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 2021 Y 2020

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		(1.675)	(73.248)
Ajustes al resultado:			
Variación de provisiones	16.d	5.923	54.753
Provisiones y amortizaciones		576	1.309
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(2.275)	3.523
Ingresos financieros		(171)	(133)
Gastos capitalizados		(1.950)	(1.455)
Gastos financieros		7.906	5.453
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		108	1.538
Otras ganancias o pérdidas		(48)	238
Resultado ajustado		8.394	(8.022)
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias		(931)	(41.347)
- Cuentas a cobrar		(2.508)	(21.393)
- Otros activos financieros		-	219
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		14.623	31.251
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(8.832)	(4.855)
- Cobros de intereses		-	133
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		10.746	(44.014)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Inmovilizado Material		(239)	(178)
Inversiones inmobiliarias	6	(1.236)	(382)
Créditos a empresas asociadas		(1.474)	(968)
Instrumentos financieros derivados		-	(40)
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias	6	1.726	534
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(1.223)	(1.034)
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	216.087	226.045
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14	30.000	-
<u>Devolución y amortización de:</u>			
Devolución deudas con entidades de crédito		(267.762)	(19.227)
Otras deudas		(2.100)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Pago de dividendos		(60.579)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(84.354)	206.818
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	11	(74.831)	161.770
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		334.039	139.698
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		259.208	301.468

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 2021 (Expresado en miles de euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Información General

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

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

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

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

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

Su domicilio actual se encuentra en Madrid, en calle Quintanavides, número 13, Parque Empresarial Vía Norte.

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

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

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante estados financieros intermedios) han sido preparados por el Consejo de Administración el 26 de julio de 2021. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

b) Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021

- Plan de incentivos a largo plazo

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

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

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

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

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

Asimismo la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante "LTIP2" o "Nuevo Plan"), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 7.300 miles de euros y será abonado en acciones una vez se aprueben las cuentas anuales del ejercicio 2023. El Plan tendrá como propósito: (i) estar alineado con los intereses a largo plazo de los accionistas de la Compañía; (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 Compañía; y (v) que esté alineado con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones.

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

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 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 (el "Periodo de Medición"), iniciándose el 1 de enero del año en el que se inicie cada Ciclo (la "Fecha de Inicio del Periodo de Medición") 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 (la "Fecha de Finalización del Periodo de Medición").

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

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

El primer ciclo del LTIP tenía 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 a 31 de diciembre de 2023.

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

- Emisión de bonos

El 27 de mayo de 2021 Metrovacesa registró un programa de bonos en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) por importe de hasta 100.000 miles de euros. Con fecha 31 de mayo de 2021 ha emitido un bono por 30.000 miles de euros, con un vencimiento a 5 años y un tipo de interés fijo del 4,1% anual, ajustable en función del rating del grupo, para financiar distintos proyectos en cartera (Nota 14). La Dirección de la Sociedad dominante considera este bono asimilable a un préstamo promotor.

c) Variaciones en el perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación a 30 de junio de 2021 y 2020 está detallado en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

c.1. Adquisición “Valdepolos”:

Con fecha 13 de mayo de 2021 se formalizó contrato de compraventa por el cual Metrovacesa, S.A. adquiere las acciones de Grupo Alonso representativas del 50% del capital social de las Sociedades. Desde ese momento el Socio Único es Metrovacesa, S.A. El precio de adquisición ascendió a 314.400 euros, a distribuir a partes iguales entre las siguientes sociedades (en adelante, “Valdepolos”):

- Urbanizadora Valdepolo I, S.A.
- Urbanizadora Valdepolo II, S.A.
- Urbanizadora Valdepolo III, S.A.
- Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.

Esa misma fecha, y en el contexto de la misma operación se firma acuerdo entre Metrovacesa y Grupo Alonso donde el primero adquiere los derechos de crédito y la posición activa contractual del segundo. La deuda que tenían registradas entre las 4 sociedades a 13 de mayo y que fue adquirida por Metrovacesa asciende a 4.100 miles euros, de los que un total de 2.100 miles de euros fueron pagados en el acto, y los restantes 2.000 miles de euros serán satisfechos a razón de 1.000 miles de euros anuales durante los próximos 2 años.

Como parte de la operación, se acordó adicionalmente el otorgamiento por parte de Metrovacesa a favor de los hasta entonces socios de las Valdepolos, “Grupo Alonso”, de una opción de compra conjunta sobre:

- 100% de las acciones representativas del capital social de las sociedades “Urbanizadora Valdepolo III, S.A.” y “Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.”
- 50% de los derechos y obligaciones y de la posición contractual de Metrovacesa frente a las Valdepolos.

El plazo de ejercicio de la opción tiene una duración máxima de 7 años y el precio de la prima fue de 5.000 euros. A 30 de junio de 2021, la opción ha sido registrada por su valor razonable de 365 miles de euros en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” (Nota 14).

La Sociedad dominante posee derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de Valdepolos, que corresponde con la gestión urbanística de los terrenos, su calificación y posterior comercialización. De esta forma, concluimos que la Sociedad dominante tiene el control sobre Grupo Valdepolos.

Como consecuencia de todo lo descrito anteriormente, el Grupo Metrovacesa obtiene el control efectivo en las Valdepolos y ello supone un cambio en el método de consolidación, pasando de integrar la inversión neta por puesta en equivalencia a mostrar sus activos y pasivos, así como los resultados generados desde el 13 de mayo de 2021 en los estados financieros consolidados, mediante el método de la integración global.

La operación ha supuesto la integración de los activos y pasivos de las 4 sociedades en el momento de la adquisición. Los principales impactos en los epígrafes del balance intermedio resumido consolidado del Grupo han sido los siguientes:

	30/06/2021 (miles de euros)
Inversiones inmobiliarias	91.622
Activos por impuesto diferido	1.600
	93.222

Adicionalmente, consecuencia de la integración global del Grupo Valdepolos, el crédito por importe de 88.000 miles (Nota 17) que estaba registrado a 31 de diciembre de 2020 ha sido eliminado.

En línea con todo lo anterior, y como consecuencia del asiento de primera consolidación, la operación ha tenido un impacto positivo en el patrimonio neto consolidado por importe de 477 miles de euros, a su vez, se han reclasificado las "Reservas en sociedades por puesta en equivalencia" de años anteriores de Valdepolos por importe de 2.675 miles de euros en el epígrafe "Ganancias acumuladas" de balance intermedio resumido consolidado.

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 2021, 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 2021, 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 2020, 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 con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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 2020.

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	2.002.764	2.224.028	2.167.266	2.356.795	2.593.258	2.071.047	1.876.633	1.643.022
Variación en el valor de mercado	(117.385)	103.879	47.116	236.646	473.108	(49.103)	(243.517)	(477.128)

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	559.332	651.410
Variación en el valor de mercado	(44.519)	47.558

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

2.3 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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 2020.

2.9 Modificación de la estructura del Grupo

Adicionalmente, cabe mencionar que se ha modificado la estructura del estado de resultados intermedios resumido consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y su comparativo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, con el objeto de facilitar su comprensión para los inversores del Grupo.

3. EXPOSICIÓN AL RIESGO

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

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 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)	30/06/2021	30/06/2020
(+) Deuda bancaria (*)	(341.809)	(358.149)
(+) Pagarés y Bono (MARF) (**)	(72.003)	-
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	193.915	214.292
(-) Otros activos financieros	1.120	2.748
	(218.777)	(141.109)
Valor de mercado de los activos (GAV) (***)	2.652.979	2.510.026

(*) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 1.930 miles de euros.

(**) 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 71.128 miles de euros (116.307 miles de euros a 30 de junio de 2020).

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

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

Riesgo de mercado:

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar el estado de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.
3. Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias las variaciones en el tipo de cambio.

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

Riesgo de liquidez

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada área.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

La posición disponible de tesorería del Grupo al 30 de junio de 2021 asciende a 193.915 miles de euros (203.898 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) (Nota 11).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2021 que ascienden a 436.328 miles de euros (394.706 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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 2021, la Sociedad dominante será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El riesgo producido por la variación del tipo de interés se gestiona mediante la contratación de instrumentos derivados que tienen la función de cubrir al Grupo de dichos riesgos.

Con fecha 22 de febrero de 2019, 3 de junio de 2019 y 7 de abril de 2020, el Grupo ha contratado instrumentos de cobertura (CAP), tal y como se establecía en el contrato de financiación corporativa.

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

Al 30 de junio de 2021, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

Otros riesgos - Covid-19

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

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, Metrovacesa cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo del 2020, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales.

Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles durante el ejercicio 2020.

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

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

Estimación de valores razonables

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

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

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

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

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

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

4. BENEFICIO/(PÉRDIDA) POR ACCIÓN

a) Beneficio/(Pérdida) básica por acción

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

	30/06/2021	30/06/2020
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(2.210)	(75.930)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.448	151.443
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	(0,0146)	(0,5014)

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 2021 y 2020, 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 2021 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.

	30/06/2021			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	390.423	183.961	1.450	575.834
Activo corriente	1.630.079	378.397	276.553	2.285.029
Pasivo no corriente	(49.790)	(1.866)	(219.472)	(271.128)
Pasivo corriente	(456.456)	(3.900)	(11.943)	(472.299)
Activos netos	1.514.256	556.592	46.588	2.117.436

	31/12/2020			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	293.445	180.344	1.504	475.293
Activo corriente	1.766.274	332.228	352.802	2.451.304
Pasivo no corriente	(43.226)	(1.782)	(217.389)	(262.397)
Pasivo corriente	(464.377)	(7.986)	(12.081)	(484.444)
Activos netos	1.552.116	502.804	124.836	2.179.756

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 se han producido altas significativas por importe de 91.622 miles de euros (Nota 6) registradas en el epígrafe "inversiones inmobiliarias" del activo no corriente del balance intermedio consolidado del Grupo, como consecuencia de la operación descrita en la Nota 1.c.

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

Otra información

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021	321.306
Altas	1.236
Altas por cambio de perímetro (Nota 1.c)	91.622
Bajas por ventas	(1.726)
Traspasos a existencias	(102)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	2.275
Saldo a 30 de junio de 2021	414.611

	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2020	334.090
Altas	1.280
Bajas por ventas	(13)
Traspasos a existencias	(1.687)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	(12.364)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	321.306

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias:

A 30 de junio de 2021, el Grupo ha registrado unas rentas procedentes de inversiones inmobiliarias que ascienden a 244 miles de euros y unos gastos asociados por importe de 186 miles de euros.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

El importe que el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2021 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 323 miles de euros (336 miles de euros durante el mismo periodo del ejercicio 2020).

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 2021 se han registrado ventas de inversiones inmobiliarias que han supuesto un impacto de 279 miles de euros de margen negativo para el Grupo.

e) Valoración:

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020. 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 414.611 miles de euros y 321.306 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, para el caso de los terrenos residenciales clasificados como inversiones inmobiliarias, el método residual dinámico siguiendo la misma metodología que la descrita en la Nota 2.8 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. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS

El movimiento bruto que ha tenido lugar en los seis primeros meses del ejercicio 2021 en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial bruto	54.853	61.125
Participación en resultados del ejercicio	48	(6.283)
Otras variaciones	737	11
Variaciones del perímetro (*)	-	-
Saldo final bruto	55.638	54.853

(*) La operación descrita en la Nota 1.c no ha supuesto impacto en este epígrafe dado que el valor de las inversiones en empresas asociadas en el momento de la adquisición era de cero.

Al 30 de junio de 2021, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Composición y desglose

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2021	31/12/2020
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	15.749	11.042
Instrumentos financieros derivados	56	64
	15.805	11.106

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2021	31/12/2020
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	18.472	105.657
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	259.208	334.039
	277.680	439.696
Total activos financieros	293.485	450.802

(*) Excluyendo 10.378 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2021 (11.927 miles de euros en 2020).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	30/06/2021	31/12/2020
	Débitos y partidas a pagar* (Nota 14)	250.439
	250.439	241.337

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	Créditos y otros	
	30/06/2021	31/12/2020
Débitos y partidas a pagar* (Nota 14)	264.080	290.925
	264.080	290.925
Total pasivos financieros	514.519	532.262

(*) Excluyendo 169.335 miles de euros de anticipos de clientes (154.850 miles de euros en 2020).

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Solares y terrenos	1.466.097	1.483.838
Obra en curso de construcción	812.352	816.167
Inmuebles terminados	149.677	134.378
Anticipos a proveedores	3.151	2.079
Otros	473	398
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(394.730)	(386.124)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(43.826)	(56.415)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(13.569)	(11.756)
	1.979.625	1.982.565

La tipología de las existencias de inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 2020, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 1.950 y 1.455 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 594.112 miles de euros y de 532.657 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 ascienden a 149.309 y 178.773 miles de euros, respectivamente (Nota 14).

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

A 30 de junio de 2021, el Grupo ha recibido 1.968 miles de euros en concepto de anticipos por compromisos de ventas de suelo. A 31 de diciembre de 2020 el importe recibido en concepto de anticipos por compromisos de ventas de suelo ascendía a 999 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 ascienden a 846.346 y 744.365 miles de euros, respectivamente, de los cuales 169.335 y 154.850 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 (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 2021 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 2021, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 2.238.262 miles de euros (2.244.022 miles de euros en diciembre de 2020).

En general, el valor razonable de los activos en existencias del grupo al 30 de junio de 2021 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, principalmente suelos en desarrollo presentan minusvalías en su valoración en relación con su coste de adquisición. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha registrado provisiones netas por deterioro de existencias por valor de 5.906 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2021 (54.753 miles de euros en el primer semestre de 2020) (Nota 16.d).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2021 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

La Dirección de la Sociedad dominante del Grupo estima que el valor neto contable de las existencias a realizar en los 12 próximos meses asciende a 507.277 miles de euros.

10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
No corriente:		
Créditos en Empresas Asociadas	4.339	3.789
- Créditos a empresas asociadas (Nota 17)	4.339	3.789
Inversiones financieras	11.410	7.253
- Otros activos financieros	11.410	7.253
	15.749	11.042

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Corriente:		
Inversiones en empresas asociadas y vinculadas		
- Créditos a empresas	3.772	88.000
- Otros activos financieros	-	4.240
Inversiones financieras		
- Créditos a empresas	316	4.429
- Otros activos financieros	10.438	5.813
Deudores comerciales cuentas a cobrar:		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar (a)	7.030	6.330
- Provisión por deterioro de clientes	(3.489)	(3.489)
- Clientes y efectos comerciales a cobrar en empresas asociadas y vinculadas (Nota 19)	140	86
- Deudores varios	265	248
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	17.346	17.116
	35.818	122.773
Total No corriente y Corriente	51.567	133.815

(*) Excluyendo 10.378 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2021 (11.927 miles de euros en 2020).

- a) El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye principalmente importes pendientes de cobro por importe de 4.058 miles de euros (4.062 miles de euros en 2020), derivados de operaciones de venta de suelos.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Caja	3	4
Cuentas corrientes	259.205	334.035
	259.208	334.039

A 30 de junio de 2021 existen restricciones de disponibilidad por importe de 65.293 miles de euros (a 31 de diciembre de 2020 existían restricciones de disponibilidad por importe de 130.141 miles de euros) que corresponden con importes recibidos y asociados a promociones que se depositan en cuentas especiales, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de dichas promociones.

12. CAPITAL Y RESERVAS

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

Capital y prima de emisión

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

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

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

La prima de emisión a 30 de junio de 2021 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.

- o 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.
- o 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.
- o 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 05 de mayo de 2021.

A 30 de junio de 2021 la prima de emisión asciende a 1.267.744 miles de euros (1.328.323 miles de euros a cierre de 2020).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

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

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 30 de junio de 2021, son los siguientes:

	30 de junio de 2021				% del Capital
	Acciones			Total	
	Directas	Indirectas	Total		
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%	
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%	
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	8.333.897	8.333.897	5,49%	
Quasar Investment, S.a.r.l.*	-	5.990.548	5.990.548	3,95%	
Helikon Investments	4.966.158	-	4.966.158	3,27%	
Autocartera**	228.420	-	228.420	0,15%	
Directivos y Consejeros	361.456	-	361.456	0,24%	
Resto de accionistas (bolsa)	25.303.188	-	25.303.188	16,69%	
Total	93.623.922	58.052.419	151.676.341	100,00%	

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

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

Ganancias acumuladas y otras reservas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas (*)	Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante (b)	Ganancias acumuladas (a) + (b)	Reservas en sociedades puestas en equivalencia (*)	Socios externos
Saldo a 30 de junio de 2021	(242.924)	(2.210)	(245.134)	(6.478)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	(83.486)	(163.524)	(247.009)	(2.870)	-

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Provisiones para riesgos		
Litigios y otras provisiones	14.002	14.582
	14.002	14.582

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

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

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

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

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Provisiones corrientes	26.941	26.588
	26.941	26.588

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

14. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
No corriente:		
Deudas		
- Deudas con entidades de crédito (a)	151.374	139.129
- Otros pasivos financieros	2.526	161
Deudas con empresas asociadas y vinculadas		
- Deudas con entidades de crédito	69.298	78.260
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	27.241	23.787
	250.439	241.337

a) Deudas con entidades de crédito

Incluye 30.000 miles de euros relativos a la emisión de bonos detallada en la Nota 1, dado que la Dirección la considera asimilable a un préstamo promotor.

	Miles de euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Corriente:		
Deudas		
- Deudas con entidades de crédito	59.039	105.885
- Otros pasivos financieros (b)	41.900	16.620
Deudas con empresas asociadas y vinculadas		
- Deudas con entidades de crédito (a)	90.270	93.898
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	69.050	71.003
- Personal	3.821	3.519
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.943	12.081
- Anticipos de clientes	169.335	154.850
	445.358	457.856

a) Deudas con entidades de crédito

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

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

En el primer semestre del año se ha amortizado 27.500 miles de euros en cumplimiento de la cláusula del préstamo que establece la amortización trimestral obligatoria.

Durante el ejercicio 2020 se dispusieron 135.000 miles de euros y se amortizaron 13.956 miles de euros en cumplimiento de la cláusula del préstamo que establece que el 25% de las ventas de suelo se deben destinar a este fin.

Durante el primer semestre se han dispuesto de préstamos promotores por importe neto de 37.401 miles de euros.

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

b) Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se recogen 41.900 miles de euros relativos al programa de pagarés detallado en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 (16.100 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

15. IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el ejercicio terminado a 30 de junio de 2021 es del 15%.

Impuestos diferidos

Activos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado un impacto negativo de 1.805 miles de euros, de los cuales 1.600 miles de euros corresponden con la integración de los créditos fiscales consecuencia de la operación descrita en la Nota 1.c., y que han sido imputados contra las reservas consolidadas del Grupo, 160 miles de euros derivados de la aplicación de los artículos 11.6 y 20 del Impuesto sobre Sociedades, compensación de bases imponibles por importe de 177 miles de euros negativos y ajustes de consolidación por valor de 222 miles de euros.

Pasivos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado un impacto positivo de 209 miles de euros derivados de incrementos de valor netos en ciertos activos del Grupo.

Adicionalmente, se han generado diferencias temporales no registradas en balance por importe de 3.863 miles de euros.

Inspecciones fiscales

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

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:

	30/06/2021	30/06/2020
Ingreso por venta de promociones	175.022	47.399
Ingreso por venta de suelos	12.404	48.923
	187.426	96.322

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

Dentro de los ingresos por venta de suelo se incluyen las transmisiones de inversiones inmobiliarias por valor de 1.468 miles de euros a 30 de junio de 2021 (0 miles de euros a 30 de junio de 2020).

b) Coste de ventas

	30/06/2021	30/06/2020
Coste directo por venta de promociones	(142.663)	(39.478)
Coste directo por venta de suelos	(13.451)	(49.161)
	(156.114)	(88.639)

Dentro de los costes directos por venta de suelo se incluyen las transmisiones de inversiones inmobiliarias por valor de 1.747 miles de euros a 30 de junio de 2021 (0 miles de euros a 30 de junio de 2020).

c) Gastos de personal

	30/06/2021	30/06/2020
Sueldos, salarios y asimilados	(6.247)	(6.040)
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.272)	(1.240)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(140)	(133)
Otras cargas sociales	(323)	(270)
	(7.982)	(7.683)

d) Variación de valor existencias

	30/06/2021	30/06/2020
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(16.764)	(57.807)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	10.858	3.054
Otros	(17)	-
	(5.923)	(54.753)

El epígrafe "Dotaciones a la provisión de riesgos y gastos" se corresponde con reclamaciones judiciales (ver Nota 13).

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

La plantilla media del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020:

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

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

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2021, 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 2021			
Gastos e ingresos	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Gastos financieros	(5.243)	-	-	(5.243)

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2020			
Gastos e ingresos	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Gastos financieros	(3.508)	-	-	(3.508)
Otros gastos	(92)	-	-	(92)
Ingresos:				
Otros ingresos	-	-	380	380

	Miles de euros			
	30 de junio de 2021			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del Grupo (Nota 10)	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	4.339	4.339
Corriente				
Créditos concedidos	3.772	-	-	3.772
Activos líquidos equivalentes	141.189	-	-	141.189

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2020			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del Grupo (Nota 10)	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	3.789	3.789
Corriente				
Créditos concedidos	-	-	88.000	88.000
Otros activos financieros	-	-	4.240	4.240
Clientes por servicios empresas asociadas	-	-	86	86
Activos líquidos equivalentes	100.259	-	-	100.259

A 31 de diciembre de 2020 dentro del epígrafe “Créditos concedidos” se recogen, principalmente los préstamos otorgados a las Urbanizadoras Valdepolo (90.000 miles de euros), neteados por su deterioro en base a la estimación de su recuperabilidad por importe de 2.000 miles de euros (Nota 10). Así como una línea de crédito otorgada a la sociedad “Las Tablas Propco, S.L.” con la finalidad de financiar su capital circulante dispuesto en 1.578 miles de euros, que devenga un tipo de interés del 7% fijo, y vence el 12 de julio de 2023.

A 30 de junio de 2021 los importes registrados en el epígrafe “créditos concedidos” se han eliminado de los estados financieros intermedios resumidos consolidados como consecuencia de la operación descrita en la Nota 1.

El crédito concedido por importe 3.772 miles de euros, corresponde a la aportación a realizar por parte del Santander para la compensación del impacto de la Disposición Transitoria 16.

Adicionalmente, el importe del crédito concedido a la sociedad “Las Tablas Propco, S.L.”, asciende a 4.339 miles de euros.

	Miles de euros			
	30 de junio de 2021			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	69.298	-	-	69.298
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	90.270	-	-	90.270

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2020			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	78.260	-	-	78.260
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	93.898	-	-	93.898

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

Durante el primer semestre de 2021 se han firmado los siguientes préstamos promotores con Accionistas significativos, con los siguientes límites:

	Miles de euros
Banco Santander, S.A.	38.448
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	20.000
Total	58.448

Otras operaciones con empresas vinculadas

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

- Avales financieros de clientes: 122.740 miles de euros, de los cuales 122.740 miles de euros corresponden al Banco Santander, y 18.788 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.
- Avales técnicos: 13.788 miles de euros, de los cuales 7.686 miles de euros corresponden al Banco Santander, 6.102 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.
- Adicionalmente existen avales por importe de 4.435 miles de euros a nombre de Merlin Properties Socimi cuyo recurso está asociado a Grupo.

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

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020:

	Miles de Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo		
Retribución fija y variable	745	651
Retribución en especie	20	17
Dietas	-	-
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	470	585
	1.235	1.253
Otros beneficios del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	12	12
Fondos y planes de pensiones	32	32
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos*	1.269	1.109

*No incluye Plan Pensiones ni Seguro de vida:

- Plan de pensiones: 15 y 17 miles de euros a 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, respectivamente.
- Primas de seguros de vida: 9 y 7 miles de euros a 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, respectivamente.

Incluidas en las remuneraciones variables, se han registrado 177 miles de euros atribuibles a miembros del Consejo de Administración referentes a los diferentes planes de incentivos descritos en la Nota 1 y 231 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 5.000 miles de euros y ha procedido al repago de 1.100 miles de euros.

- Venta proyectos llave en mano BtR

Con fecha 20 de julio de 2021 se ha firmado un acuerdo de compraventa con un cliente institucional para la entrega de 206 viviendas destinadas al alquiler y 2 locales llave en mano por importe de 46.800 miles de euros.

**Informe de gestión consolidado correspondiente al
periodo semestral terminado al 30 de junio de 2021**



Residencial Novolerez (Pontevedra)

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 187.426 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (175.022 y 12.404 miles de euros, respectivamente). Durante el ejercicio se han transmitido suelos registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 1.468 miles de euros. Durante el mismo periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, los ingresos ascendieron a 96.322 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos 47.399 y 48.923 miles de euros, respectivamente).

El margen bruto del grupo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, entendido como la diferencia entre los ingresos por venta de promociones y suelos con los costes asociados a ingresos ha ascendido a 31.312 miles de euros (7.683 miles de euros para el mismo periodo del ejercicio 2020).

- [Gastos de estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 12.960 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 7.982 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. En el mismo periodo de 2020 los gastos de estructura se sitúan en 11.443 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 7.683 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado consolidado a 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 ha ascendido a 2.210 miles de euros de pérdidas y 75.930 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

- [Operaciones relevantes del ejercicio](#)

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021:

- ✓ [Emisión de bonos](#): El 27 de mayo de 2021 Metrovacesa registró un programa de bonos en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) por importe de hasta 100.000 miles de euros. Con fecha 31 de mayo de 2021 ha emitido un bono por 30.000 miles de euros, con un vencimiento a 5 años y un tipo de interés fijo del 4,1% anual, ajustable en función del rating del grupo, para financiar distintos proyectos en cartera (nota 14). La Dirección de la Sociedad dominante considera este bono asimilable a un préstamo promotor.

- [Covid-19](#)

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

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, Metrovacesa cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo de 2020, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales.

Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles en el ejercicio 2020.

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

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación

de estos estados financieros intermedios, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa (excepto la bajada de valor de los activos), ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. En todo caso, los Administradores consideran que el posible impacto que pudiera tener este aspecto para la Sociedad podría mitigarse, con los diferentes mecanismos contractuales disponibles en cada caso. Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

- [Plan de Incentivos a Largo Plazo](#)

Asimismo la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante “LTIP2” o “Nuevo Plan”), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 7.300 miles de euros y será abonado en acciones una vez se aprueben las cuentas anuales del ejercicio 2023. El Plan tendrá como propósito: (i) estar alineado con los intereses a largo plazo de los accionistas de la Compañía; (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 Compañía; y (v) que esté alineado con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones.

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

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 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 (el “Periodo de Medición”), iniciándose el 1 de enero del año en el que se inicie cada Ciclo (la “Fecha de Inicio del Periodo de Medición”) 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 (la “Fecha de Finalización del Periodo de Medición”).

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

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

El primer ciclo del LTIP tenía 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 a 31 de diciembre de 2023.

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

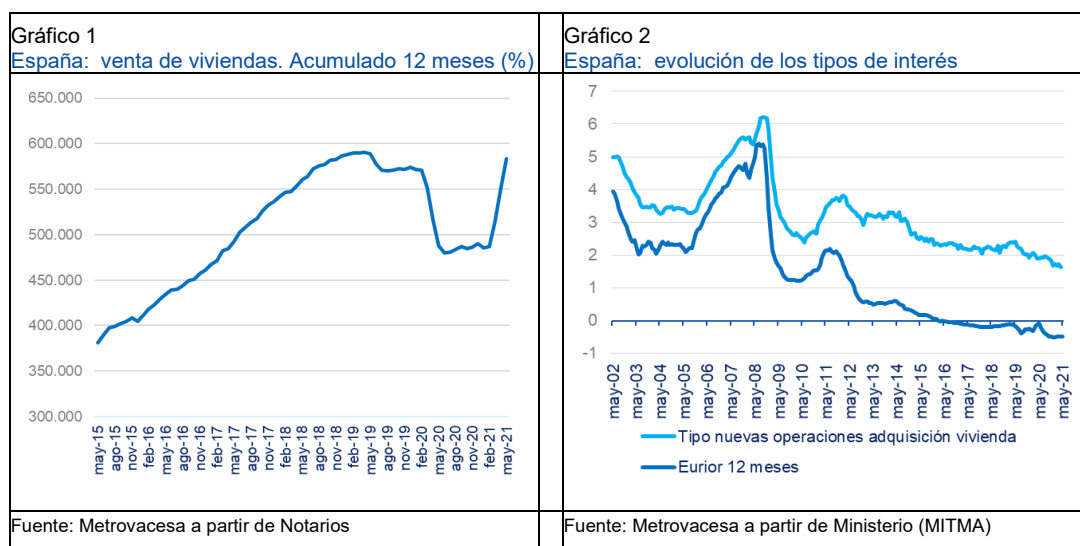
2. Perspectivas Económicas

Tras un ejercicio 2020 caracterizado por la excepcionalidad en todos los ámbitos de la sociedad y la economía, **el año 2021 supone el progresivo retorno a la normalidad y la recuperación de los niveles de antes de la pandemia**. El avance en el proceso de vacunación conlleva la eliminación gradual de las restricciones a la actividad y al movimiento de personas, pero las dudas sobre la evolución futura del mercado laboral, particularmente de las personas cubiertas por los distintos esquemas de protección de empleo, y sobre el retorno del turismo internacional están retrasando la recuperación de la confianza inversora, y esto marcará la evolución del residencial en el conjunto del año.

En el primer semestre del año la demanda ha mostrado un importante dinamismo que permitió recuperar, e incluso superar, los niveles de ventas previos a la pandemia (véase el Gráfico 1). Con datos de Notarios hasta el mes de mayo, en el conjunto de los cinco primeros meses del año se han vendido 251,3 mil viviendas, frente a las 158,2 mil de 2020 (+58,9%), y frente a las 244,2 mil de 2019 (+2,9%). Además, este dinamismo está

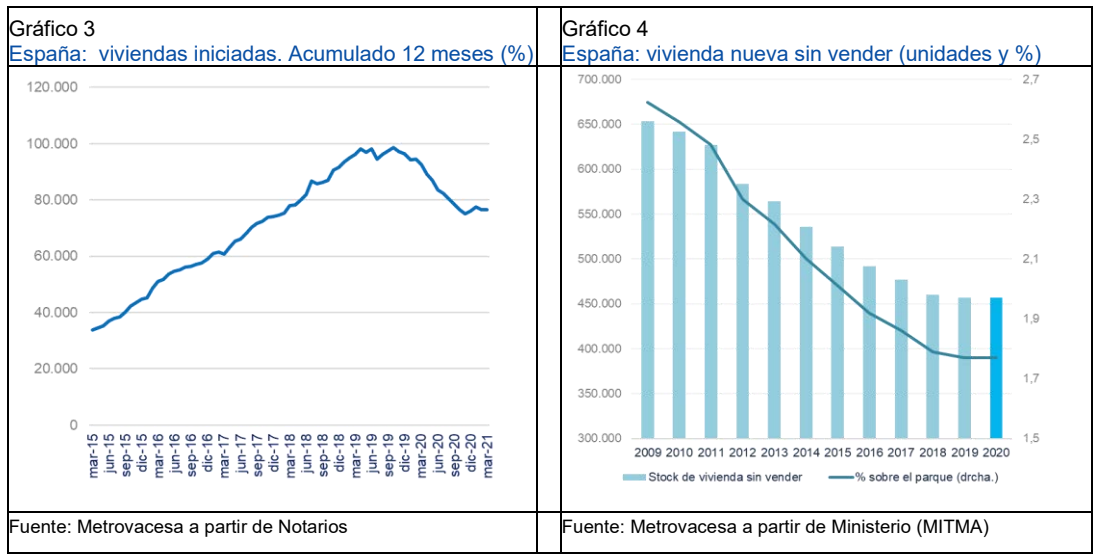
siendo claramente distinto según las tipologías y, de acuerdo con los datos del Ministerio, la venta de vivienda de obra nueva está mostrando un fuerte dinamismo, con un crecimiento en el primer trimestre del 40,6% interanual, muy superior al experimentado en la de segunda mano (19,9%).

De cara al corto plazo, el sector podría convertirse en un elemento tractor de la actividad y el empleo sobre el que asentar el crecimiento económico. Por un lado, la demanda se mantendrá sólida, generando vientos de cola que continuarán soplando favorablemente apoyados en varios elementos: por un lado, las familias y los inversores cuentan con una importante bolsa de ahorro generada durante el confinamiento que aflorará con el retorno de la confianza. Esto, en un mundo de reducida rentabilidad de los activos alternativos, elevada liquidez disponible y reducidos tipos de interés (véase el Gráfico 2) impulsará la demanda. En segundo lugar, la ausencia de desequilibrios estructurales, la progresiva vuelta de inversores extranjeros y la llegada de los fondos asociados al plan de recuperación europeo, *Next Generation EU*, apoyarán este dinamismo.



Por el contrario, **la oferta de vivienda se muestra algo más contenida que la demanda en el primer semestre del año**, y los datos de visados de viviendas muestran que en el acumulado de 2021 hasta el mes de abril se llevan visadas 33 mil viviendas, un +16,7% respecto al año anterior por los efectos de la pandemia, pero un -12,3% respecto a 2019. De manera similar, el número de viviendas iniciadas en el primer trimestre del año se situaría en las 23,2 mil, algo por encima de las 22,5 mil de 2020 pero por debajo de las 26,3 mil de 2019 (véase el Gráfico 3).

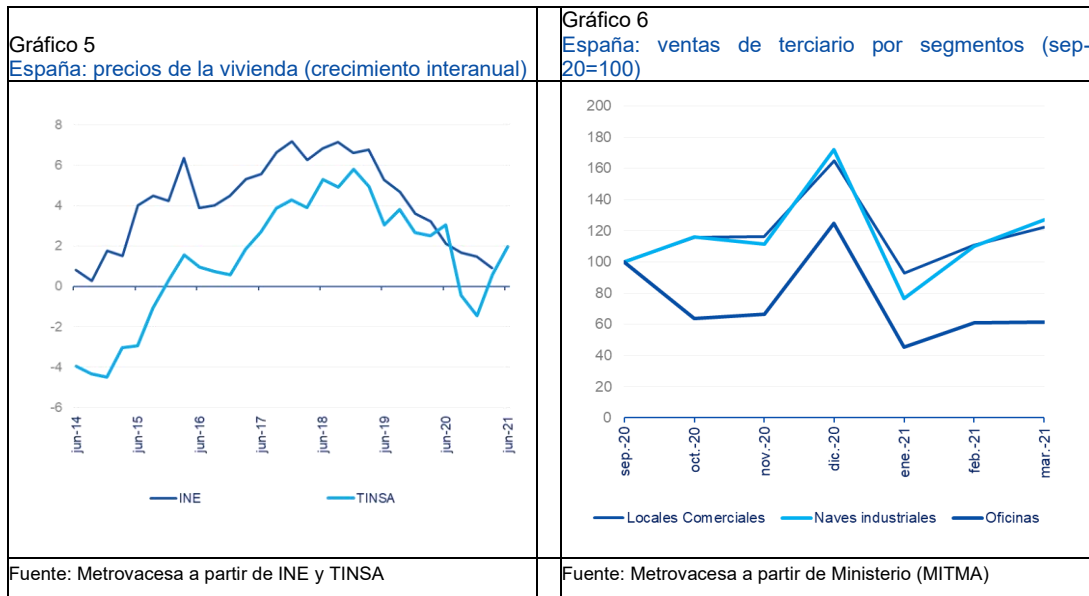
Desde el punto de vista de la oferta algunos retos aparecen en el horizonte. A corto plazo, los costes de construcción, asentados en el alza de las materias primas, podrían suponer una amenaza si finalmente se prolongaran en el tiempo. Sin embargo, la información disponible hasta la fecha apunta a que el incremento de las materias primas es coyuntural y está más relacionado con interrupciones puntuales de las cadenas de producción a nivel global y con una rápida reactivación de la demanda mundial que con problemas estructurales. En este sentido, habrá que ver en qué medida estos costes son absorbidos por los intermediarios o, por otro lado, son compensados parcial o totalmente por posibles alzas en los precios finales de las viviendas. Por otro lado, y a más largo plazo, el reto es el de dar respuesta a una demanda sólida y solvente en un mercado donde la oferta permanece algo más contenida y donde el nivel de oferta de vivienda nueva sin vender existente continúa siendo residual y concentrada en algunas localizaciones de difícil salida. Así, sólo un 1,77% del parque de viviendas son nuevas sin vender (véase el Gráfico 4), con Barcelona en el 1,6%, Madrid y Valencia por debajo del 1,5% o Málaga en el 0,6%.



Como resultado de la interacción entre la oferta y la demanda, **el mercado se encuentra en una posición de relativo equilibrio o, en todo caso, con cierto sesgo hacia la demanda**. Esta situación sería consistente con una evolución estable o crecimientos moderados de los precios. Así lo reflejan los datos de TINSA en lo que va de año, donde el acumulado hasta el mes de junio muestra un crecimiento de los precios del 1,3% respecto al mismo periodo del año anterior, algo superior a lo reportado por el INE en el primer trimestre del año (+0,9% interanual, véase el Gráfico 5). Así pues, la situación de oferta y demanda apuntan a un crecimiento positivo pero reducido de los precios como el visto en el primer semestre, lo que posiblemente se extenderá a la segunda mitad del año, descartando, por el momento, la existencia fuertes presiones inflacionistas.

Por otro lado, **la necesidad de desarrollar el mercado de alquiler continúa siendo una cuestión pendiente**. El creciente desarrollo de proyectos *Build-to-Rent* se apoya en el interés existente por este tipo de producto ante la escasa relevancia de este segmento: sólo el 17,3% de los hogares estaban destinados a alquiler a comienzos de 2021, frente al 28% de otros países europeos como Francia. Por ello, el interés por este tipo de negocios ha aumentado dada una demanda creciente, especialmente entre determinados segmentos de la población, ante las oportunidades de profesionalización de un sector que apenas cuenta con unas 110 mil viviendas en manos profesionales (aproximadamente un 4% del total) y a la búsqueda de rentabilidad que supone una vivienda para alquiler. Apoyado en este interés creciente, en los tres primeros meses de 2021 se han anunciado proyectos que suman más de 11.000 viviendas en alquiler para *Build-to rent*, convirtiéndose en el segmento líder del sector en cuanto a las operaciones durante esta primera mitad de 2021. Además, esta evolución creciente continuará a lo largo de los próximos años en base a las fuertes necesidades existentes. Así, algunas estimaciones de CBRE apuntan a que la necesidad de viviendas en alquiler en los próximos 5 años se situará en 500 mil unidades en España mientras que, otros cálculos, como los de Atlas R.E. y Gesvalt, sitúan la necesidad de alquiler asequible en España a nivel agregado en más de 1 millón de viviendas.

Por último, desde el punto de vista del negocio terciario, la recuperación evoluciona a menor ritmo que en sector el residencial, especialmente en algunos segmentos como el de oficinas. Las nuevas formas de trabajo deslocalizado junto a la permanencia en los esquemas de protección de empleo de 610 mil trabajadores a cierre de junio están generando dificultades para la recuperación del segmento que, con datos de cierre del primer trimestre todavía reflejaba caídas del 17% respecto al mismo periodo del año anterior (véase el Gráfico 6). Por su parte, la recuperación sí es más intensa en el segmento de naves industriales, con crecimientos del 12,7% en el número de operaciones a cierre del primer trimestre, y crecimientos de más del 83% en marzo respecto al mismo periodo del año anterior y también positivas, aunque algo inferiores, en el segmento de locales comerciales, con crecimientos promedios del 5,3% entre enero y marzo y de casi el 60% en tercer mes del año en términos interanuales. Por tanto, los efectos de la pandemia continúan afectando al negocio terciario, que se recupera algo por detrás del residencial en cuanto a naves industriales y locales comerciales, y que todavía percibe la incertidumbre existente en el segmento oficinas. La dinamización en el conjunto del año dependerá de la evolución del proceso de vacunación, la progresiva normalización de la actividad, la evolución del mercado laboral y la vuelta del turismo e inversor extranjero.



3. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa

Misión

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

Visión

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

Valores



4. Sistema de gobierno corporativo

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

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

5. Estructura organizativa interna

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

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

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 196 empleados durante el periodo, siendo el 42,5% 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 5 de mayo de 2021 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante con el siguiente orden del día:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales individuales de Metrovacesa, S.A. -balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria- y de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020, y de los informes de gestión de Metrovacesa, S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al mismo ejercicio.
2. Examen y aprobación, en su caso, de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.
3. Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.
4. Distribución de dividendos con cargo a reservas de libre distribución.
5. Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado.

6. Ratificación del nombramiento por cooptación de D. Enrique Migoya Peláez como miembro del Consejo de Administración.
7. Aprobación de una nueva política de remuneración de consejeros.
8. Aprobación de un plan de incentivos a largo plazo que incluye la entrega de acciones, dirigido a determinados directivos y empleados de Metrovacesa, S.A., incluido el Consejero Delegado.
9. Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

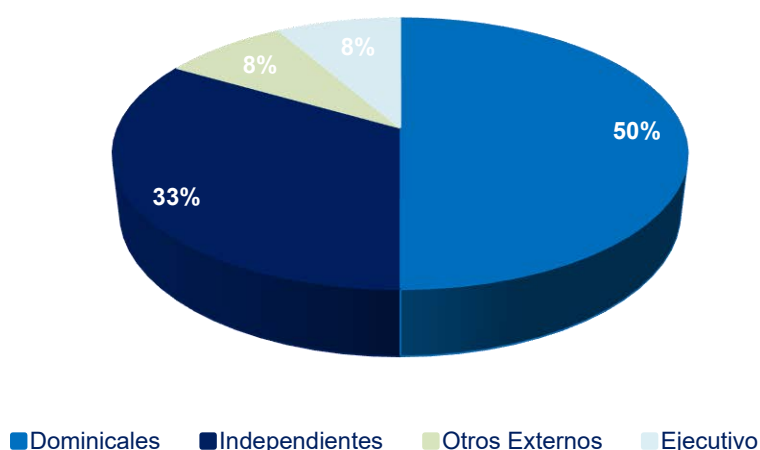
Accionistas propietarios de 128.032.786 acciones, representativas del 84,412% del capital social acudieron, presencial o debidamente representados a la misma, donde la totalidad de las propuestas fueron aprobadas con el siguiente resultado:

Total										
Orden del día	A favor		En contra		Abstención		En blanco		Total	
	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%
1	128.003.825	100,0%	0	0,0%	28.961	0,0%	0	0,00%	128.032.786	100,0%
2	122.013.277	95,3%	0	0,0%	6.019.509	4,7%	0	0,00%	128.032.786	100,0%
3	128.032.786	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,00%	128.032.786	100,0%
4	127.960.019	99,9%	72.767	0,1%	0	0,0%	0	0,00%	128.032.786	100,0%
5	128.007.258	100,0%	25.528	0,0%	0	0,0%	0	0,00%	128.032.786	100,0%
6	116.172.186	90,7%	5.870.052	4,6%	5.990.548	4,7%	0	0,00%	128.032.786	100,0%
7	116.026.305	90,6%	5.943.166	4,7%	6.063.315	4,7%	0	0,00%	128.032.786	100,0%
8	121.915.206	95,2%	127.032	0,1%	5.990.548	4,7%	0	0,00%	128.032.786	100,0%
9	128.032.786	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	128.032.786	100,0%
10	121.695.596	95,1%	273.875	0,2%	6.063.315	4,7%	0	0,0%	128.032.786	100,0%

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

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

Composición del Consejo de Administración



Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

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

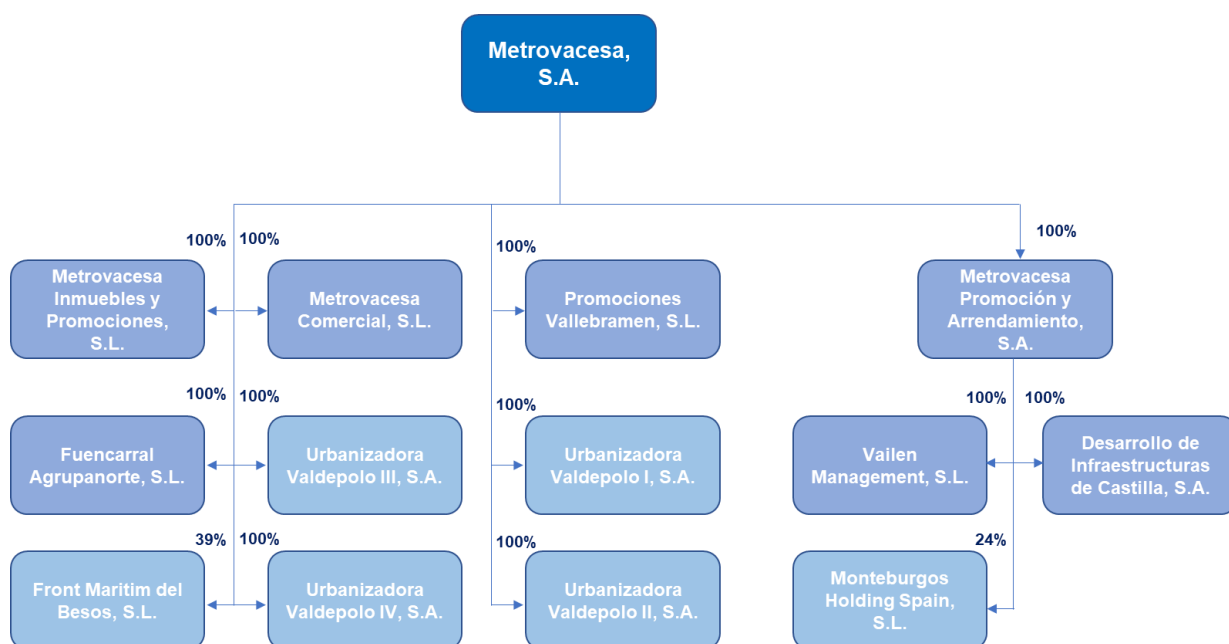
Comisión de Retribuciones y Nombramientos, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos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

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

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

6. Estructura Societaria del Grupo

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



7. Cotización y liquidez de la acción

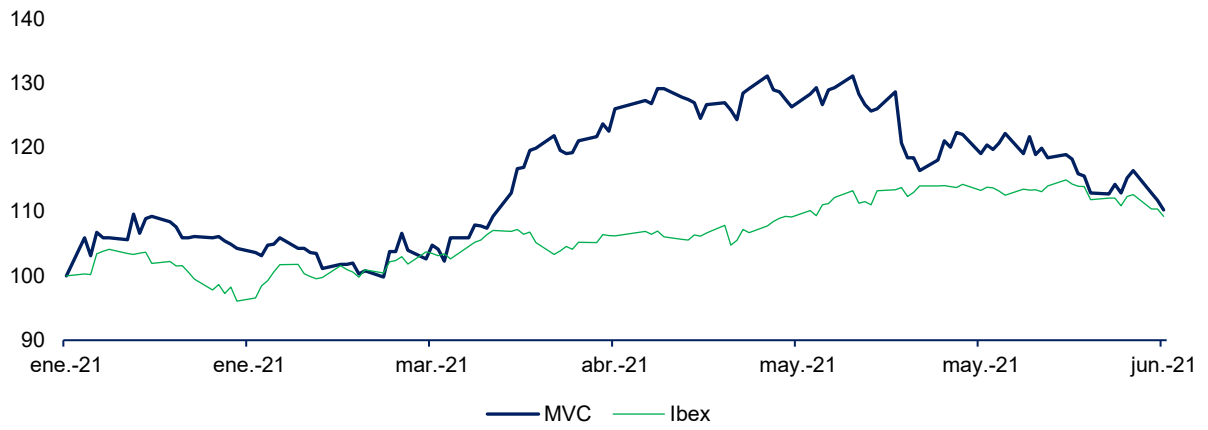
El precio de la acción de Metrovacesa comenzó el ejercicio cotizando a 6,66 €/acción, alcanzando su máximo anual de 7,92 €/acción el 26 de abril de 2021 y un mínimo de 6,03 €/acción el 22 de febrero de 2021, como consecuencia de la pandemia global provocada por el Covid-19. Las acciones han terminado el periodo cotizando a 6,66 €/acción, lo que ha significado una revalorización del 4,06% desde el mínimo anual.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 16,83% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2021 se han negociado más de 5.227.466 acciones de la compañía, lo que equivale al 20,49% del mismo (3,45% del total de las acciones).

	2021
Cotización cierre del periodo	6,66
Cotización media del periodo	6,96
Volumen medio diario (acciones)	41.161
Volumen máximo diario (acciones)	257.184
Volumen mínimo diario (acciones)	3.693
Capitalización bursatil cierre (Mm€)	1.010
Remuneración al accionista (euros)	60.579.168

A cierre de periodo la Sociedad mantiene activo el contrato de permuta financiera ("*Equity Swap*") con Goldman Sachs y durante el periodo semestral terminado el 30 de junio de 2021, se ha ejecutado la adquisición de 713.249 acciones, equivalentes al 0,47% del total de acciones de la Sociedad.

Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



8. Hechos Relevantes

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Descripción de la información	Nº Registro
08/07/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha en la que Metrovacesa S.A. presentará los resultados correspondientes al primer semestre de 2021	10.545
06/05/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados correspondiente al 1º trimestre 2021	9.233
05/05/2021	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de las votaciones de la Junta General de Accionistas de Metrovacesa	9.229
05/05/2021	IP	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre dividendo 2021	881
22/04/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha en la que Metrovacesa S.A. presentará los resultados correspondientes al primer trimestre de 2021	8.796
29/03/2021	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Fecha de celebración de Junta General de Accionistas	8.221
23/02/2021	IP	Sobre resultados	Remisión de presentación de resultados FY2020	735
23/02/2021	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Ampliación/modificación de la información financiera del segundo semestre de 2020 registrada con anterioridad	7.234
23/02/2021	OIR	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	Remisión del Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2020	7.205
23/02/2021	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	Remisión del Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2020	7.204
23/02/2021	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Información financiera del segundo semestre de 2020	7.203
22/02/2021	OIR	Sobre Gobierno corporativo	Cambio en la composición del Consejo de Administración.	7.197
08/02/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha en la que Metrovacesa S.A. presentará los resultados correspondientes al ejercicio 2020	7.037

9. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

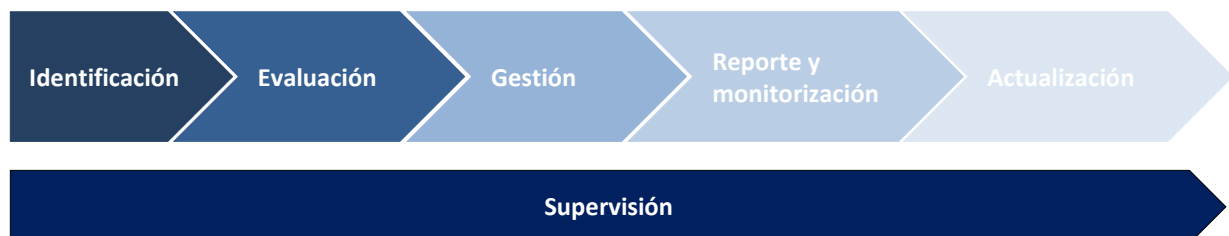
El [Modelo de Gestión de Riesgos](#) adoptado por Metrovacesa es [integral](#) y considera todos los riesgos significativos a los que la Compañía puede estar expuesta y, en especial, aquellos que puedan afectar al cumplimiento del Plan de Negocio, tanto de naturaleza estratégica, como operacionales,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

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

- [Estratégicos](#): Asociados a los objetivos clave a largo plazo, pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio. Entre los que se incluyen:

- Mercado inmobiliario
 - Cambios regulatorios
 - Cartera de suelos y proyectos
- **Operacionales:** Relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos y del propio negocio. Entre los que se incluyen:
- Planificación y gestión de la producción
 - Transformación del suelo
 - Comercialización
- **Financieros:** Relacionados con la gestión económico-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera. Entre los que se incluyen:
- Disponibilidad de financiación
 - Valoración de activos
 - Fiabilidad de la información financiera, de gestión y sus previsiones.
- **De cumplimiento:** Aquellos que pueden suponer un cumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la dirección o los empleados de la Compañía. Entre los que se incluyen:
- Incumplimiento de la normativa penal.
 - Incumplimiento de otra normativa de naturaleza civil o administrativa.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Asegurar el correcto funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos dando soporte metodológico a los responsables de riesgos en la identificación y evaluación de los mismos
- Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos planificada e informar sobre la misma a la Comisión de Auditoría

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

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

10. Nuestra apuesta por la Sostenibilidad

Entendemos la sostenibilidad como una apuesta estratégica por el respeto medioambiental, el desarrollo social, y el impulso económico, a lo largo de toda nuestra cadena de valor, como empresa promotora inmobiliaria contemporánea e innovadora.

En este sentido, nuestro marco de gestión de la sostenibilidad se articula a través de la **Política de Sostenibilidad** y el **Plan Estratégico de Sostenibilidad** de la compañía que, con un horizonte temporal de tres años, están centrados en diversas líneas de actuación orientadas a crear valor económico, medioambiental y social a corto, medio y largo plazo, de manera que la organización pueda contribuir a la mejora del bienestar de la sociedad y de sus grupos de interés, todas ellas alineadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Política de Sostenibilidad

La **Política de Sostenibilidad** de Metrovacesa establece los principios básicos y el marco general de actuación que sirven de base a la estrategia y a las prácticas de sostenibilidad asumidas por la Compañía, así como los compromisos asumidos con nuestros principales grupos de interés. Los principios generales que rigen nuestro desempeño en materia de sostenibilidad son los siguientes:

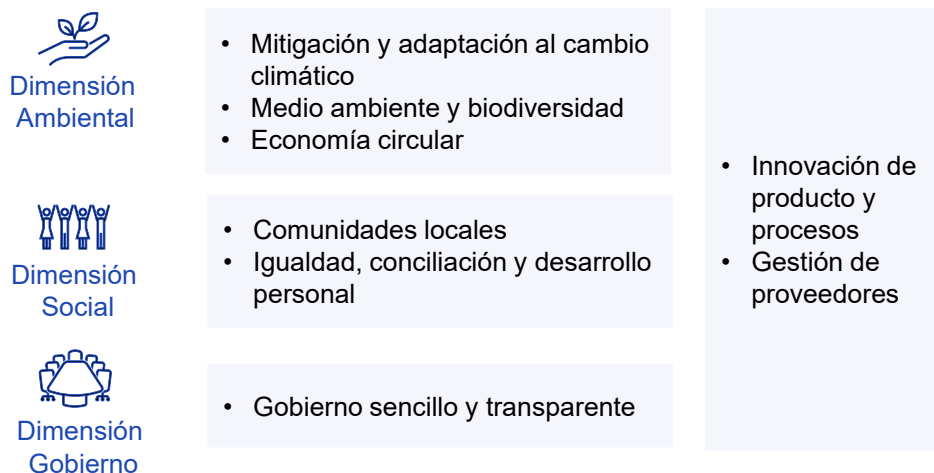
- Respeto al medio ambiente en la ejecución de todos los proyectos, desde un enfoque de prevención.
- Mejora continua de nuestros procesos.
- Apuesta por la innovación.
- Transparencia en cualquier relación que mantenga Metrovacesa.
- Cumplimiento de la legislación vigente, normativas internas y prácticas asumidas.
- Creación de valor para accionistas e inversores.
- Promoción de desarrollo de las comunidades locales.
- Atracción y retención del talento, así como asegurar su bienestar y salud.
- Promoción de la diversidad y la igualdad.
- Satisfacción de las necesidades y expectativas de nuestros clientes.
- Promoción de la gestión responsable de la cadena de suministro, implementación de criterios sostenibles en la selección.

Plan Estratégico de Sostenibilidad 2020-2022

En Metrovacesa lanzamos a principios de 2020 el **Plan Estratégico de Sostenibilidad 2020-2022**, aprobado por el Consejo de Administración, cuya ambición es reforzar su liderazgo en sostenibilidad e integrar la estrategia en el modelo de negocio de la Compañía. En este sentido, perseguimos la mejora de la competitividad del Grupo mediante la asunción de prácticas de gestión basadas en la innovación, la eficiencia y la sostenibilidad, fomentando además la aplicación de los principios de igualdad, transparencia y confianza en las relaciones con sus grupos de interés.

El Plan de Sostenibilidad busca impulsar el Plan de Negocio de la Compañía a través de acciones diferenciales para el negocio, y sus distintos grupos de interés. Para ello se han definido 8 líneas estratégicas y 33 acciones concretas orientadas a crear valor económico, medioambiental y social a corto, medio y largo plazo:

Líneas estratégicas



De esta manera, en Metrovacesa buscamos contribuir a la mejora del bienestar de la sociedad y de sus grupos de interés, así como a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de Naciones Unidas. Dentro del Plan Estratégico de Sostenibilidad están presentes los 17 ODS y se han identificado seis ODS prioritarios a los que Metrovacesa contribuye significativamente por su actividad:



Propuesta de valor ESG

En Metrovacesa, aplicamos nuestra **propuesta de valor ESG** en cada eslabón de nuestra cadena de valor, con los siguientes objetivos globales:

- Ser reconocidos como una de las compañías del sector en España más comprometidas con la distribución del valor económico generado
- Convertirnos en líderes en gestión urbanística sostenible
- Potenciar la sostenibilidad eficiente de nuestras viviendas
- Reducir de forma progresiva la huella de carbono de nuestras promociones y oficinas
- Ser la compañía más atractiva en el sector en materia de gestión del talento

Colaboraciones con organismos líderes en Sostenibilidad

En el primer semestre de 2021, Metrovacesa se ha adherido a algunas de las iniciativas con mayor reconocimiento nacional e internacional en materia de sostenibilidad y responsabilidad social empresarial como son:

- **Pacto Mundial de las Naciones Unidas**, la mayor iniciativa de sostenibilidad corporativa del mundo, que tiene como meta la implantación de los Diez Principios y la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS);
- **Green Building Council España (GBCe)**, la principal organización de edificación sostenible en España, que forma parte de la red internacional de World Green Building Council (WorldGBC), con el objetivo de seguir reforzando su compromiso con el urbanismo y la edificación sostenibles;

- **Forética**, organización referente en sostenibilidad y responsabilidad social empresarial en España, y su iniciativa „**Ciudades Sostenibles 2030**“, diseñada con el objetivo de potenciar la contribución empresarial para el desarrollo de ciudades sostenibles en España.

El Informe Anual de Sostenibilidad 2020 está disponible en nuestra página web www.metrovacesa.com.

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 asciende a 193.915 miles de euros y 203.898 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administraciones de la Sociedad dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

13. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad dominante no ha realizado operaciones de compra o venta con acciones propias.

A 30 de junio de 2021, la Sociedad dominante tenía 228.420 acciones propias en autocartera.

14. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 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 5.000 miles de euros y ha procedido al repago de 1.100 miles de euros.

- Venta proyectos llave en mano BtR

Con fecha 20 de julio de 2021 se ha firmado un acuerdo de compraventa con un cliente institucional para la entrega de 206 viviendas destinadas al alquiler y 2 locales llave en mano por importe de 46.800 miles de euros.

17. Responsabilidad Social Corporativa (“RSC”)

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

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

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

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

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

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

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

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

18. [Medidas Alternativas de Rendimiento](#)

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

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

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

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

	30/06/2021	30/06/2020
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 16)	187.426	96.322
Coste de ventas (Nota 16)	(156.114)	(88.639)
Margen bruto de promoción y venta de suelo (Gross Development and Asset Sale Margin)	31.312	7.683

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 31.312 miles de euros a 30 de junio de 2021, comparado con un margen bruto de promoción y venta de suelo de 7.683 miles de euros a 30 de junio de 2020 lo que supone una variación positiva de 23.629 miles de euros debido a i) mayor volumen de entregas y ii) mayor rentabilidad de las unidades entregadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021.

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:

	30/06/2021	30/06/2020
Margen bruto de promoción y venta de suelos (Gross Development and Asset Sale Margin)	31.312	7.683
Gastos comerciales y de marketing(1)	(8.640)	(4.206)
Otros gastos directos promociones	(1.890)	(535)
Margen neto de promoción (Net Development Margin)	20.782	2.942

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

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen neto de promoción y venta de suelo de 20.782 miles de euros a 30 de junio de 2021, comparado con un Margen neto de promoción y venta de suelo de 2.942 miles de euros a 30 de junio de 2020, lo que supone una variación positiva de 17.840 miles de euros debido al euros debido a i) mayor volumen de entregas y ii) mayor rentabilidad de las unidades entregadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021.

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:

	30/06/2021	30/06/2020
Margen neto de promoción y venta de suelos (Net Development and Asset Sale Margin)	20.782	2.942
Ingresos netos de gestión	356	479
Gastos de personal (Nota 16.c)	(7.982)	(7.683)
Servicios exteriores	(4.978)	(3.760)
EBITDA	8.178	(8.022)

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 8.178 miles de euros a 30 de junio de 2021, comparado con un EBITDA negativo de 8.022 miles de euros a 30 de junio de 2020, lo que supone una variación de 16.201 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía, así como una contención de gastos significativa durante el periodo.

Deuda financiera neta

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

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

	30/06/2021	31/12/2020
Deuda bancaria	(341.809)	(419.784)
+ Pagares y Bono (MARF)	(72.003)	(16.100)
+ Tesorería disponible (Nota 11)	193.915	203.898
+ Otros activos/pasivos financieros	1.120	3.545
Deuda financiera neta	(218.777)	(228.441)

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 2021 un total de deuda financiera neta de 218.777 miles de euros comparados con 228.441 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	30/06/2021	31/12/2020
(-) Deuda financiera neta (a)	218.777	228.441
Total de Activo (b)	2.860.863	2.926.597
Apalancamiento (a) / (b)	7,65%	7,81%

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 2021 un apalancamiento del 7,65% comparado con un ratio del 7,81% a 31 de diciembre de 2020.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 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:

	30/06/2021	31/12/2020
EBITDA	8.178	(8.994)
Patrimonio neto medio*	2.148.596	2.262.032
Deuda financiera neta media del ejercicio **	223.609	153.025
ROCE	0,34%	(0,37%)

(*) El patrimonio neto a 30 de junio de 2021 asciende a 2.117.436 miles de euros y a 2.179.756 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 30 de junio de 2021 asciende a 218.777 miles de euros y a 228.441 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, 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 2021 un ROCE del 0,34% comparado con un ratio negativo del 0,37%, negativo, a 31 de diciembre de 2020, 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:

	30/06/2021	31/12/2020
(-) Deuda financiera neta	218.777	228.441
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	414.611	321.306
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.238.262	2.244.022
LTV	8,25%	8,90%

Nota: 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 71.128 miles de euros a 31 de junio de 2021 y 116.307 miles de euros a 30 de junio de 2020. En caso de haber tenido en consideración dichos valores, el LTV de 30 de junio de 2021 ascendería a 8,03% y el correspondiente a 30 de junio de 2020 ascendería a 8,70%

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 2021 un Loan to Value del 8,25% comparado con un ratio del 8,90 % a 30 de junio de 2020, principalmente debido al incremento de la deuda neta por inversiones realizadas en proyectos en construcción, así como una reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo.

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	30/06/2021	31/12/2020
(-) Deuda financiera neta	218.777	228.441
Existencias (Nota 9)	1.979.625	1.982.565
Anticipos a proveedores (Nota 9)	(3.151)	(2.079)
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	414.611	321.306
LTC	9,15%	9,91%

Comparativa: El grupo presenta a 30 de junio de 2021 un LTC del 9,15% comparado con un ratio del 9.91% a 31 de diciembre de 2020.

ANEXO I

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Participación Neta en la sociedad titular

Nombre	Domicilio social	Actividad	2021 (%)	2020 (%)	30.06.2021 (miles €)	31.12.2020 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	13.000	13.000	Metrovacesa, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	100.691	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	19.691	22.091	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	339.957	339.957	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.U.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	100%	38	38	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	441	441	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Vailen Management, S.L.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	166	166	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	-	Metrovacesa, S.A.

SOCIEDADES ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS (*)

Participación Neta en la sociedad titular

Nombre	Domicilio social	Actividad	2021 (%)	2020 (%)	30.06.2021 (miles €)	31.12.2020 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	52.262	52.262	Metrovacesa, S.A.
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	24%	24%	3.299	2.561	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados e informe de gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación al 30 de junio de 2021, 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 26 de julio de 2021. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, firmando en esta última hoja todos los consejeros.

Madrid, 26 de julio de 2021

D. Ignacio Moreno Martínez

D. Lucas Osorio Iturmendi

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

D. Mariano Olmeda Sarrión

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo. D. Ignacio Moreno Martínez

Vocal

Fdo. D. Mariano Olmeda Sarrión

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea

Vocal

Fdo. D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras

Vocal

Fdo. D. José Ferris Monera

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

Fdo. Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. D. Juan Béjar Ochoa

Vocal

Fdo. D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo. D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal