

METROVACESA, S.A.

Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

METROVACESA, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		845.123	809.997
Inmovilizado intangible		578	289
Inmovilizado material		352	282
Inversiones inmobiliarias	5	152.009	171.720
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		584.616	530.426
Instrumentos de patrimonio	6	522.032	467.842
Créditos a empresas	8	62.584	62.584
Inversiones financieras a largo plazo		3.884	1.192
Instrumentos de patrimonio	9	2	2
Créditos a terceros		129	129
Derivados		215	-
Otros activos financieros		3.538	1.061
Activos por impuestos diferidos	17	103.684	106.088
ACTIVO CORRIENTE		1.700.935	1.697.915
Existencias	10	1.530.667	1.593.715
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	5.954	26.348
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.207	15.292
Deudores varios		655	494
Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.092	10.562
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	22	56.650	51.632
Créditos a empresas		24.517	24.112
Otros activos financieros		32.133	27.520
Inversiones financieras a corto plazo	8	8.046	334
Créditos a empresas		931	38
Otros activos financieros		7.115	296
Periodificaciones a corto plazo		1.106	4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	98.512	25.882
TOTAL ACTIVO		2.546.058	2.507.912

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA, S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		2.364.554	2.365.560
Fondos propios	12	2.365.123	2.365.560
Capital social		1.092.070	1.092.017
Prima de emisión		1.378.654	1.378.214
Reservas		(542)	357
(Acciones y participaciones en patrimonio)		(3.732)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(105.028)	(17.625)
Otras aportaciones de socios		9.109	-
Resultado del ejercicio		(5.983)	(87.403)
Otros instrumentos de patrimonio neto		575	-
Ajustes cambio valor		(569)	-
Operaciones de cobertura		(569)	-
PASIVO NO CORRIENTE		86.449	33.295
Provisiones a largo plazo	14	12.191	18.649
Deudas a largo plazo	15	68.271	7.498
Deudas con entidades de crédito		68.119	7.342
Otros pasivos financieros		152	156
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	2.622
Acreedores comerciales no corrientes	15	5.987	4.526
PASIVO CORRIENTE		95.055	109.057
Provisiones a corto plazo	14	12.753	13.177
Deudas a corto plazo	15	10.612	40.219
Deudas con entidades de crédito		9.669	40.219
Otros pasivos financieros		943	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15	4.755	7.837
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	66.935	39.066
Proveedores		23.027	18.381
Proveedores empresas del grupo y asociadas		-	-
Acreedores varios		1.508	2
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		2.743	930
Pasivos por impuesto corriente		3.097	2.892
Otras deudas con las Administraciones Públicas		22.758	1.612
Anticipos de clientes		13.802	15.249
Periodificaciones a corto plazo	16	-	8.758
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.546.058	2.507.912

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Importe neto de la cifra de negocios	18	161.677	27.858
Ventas		161.354	24.320
Prestaciones de servicios		323	3.538
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	18	94.866	173.870
Trabajos realizados por la empresa para su activo		(7.305)	-
Aprovisionamientos	18	(209.067)	(286.916)
Consumo de mercaderías		-	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(118.757)	(169.145)
Trabajos realizados por otras empresas		(81.140)	(33.635)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(9.170)	(84.136)
Otros ingresos de explotación		356	22
Gasto de personal	18	(12.842)	(6.447)
Sueldos, salarios y asimilados		(10.893)	(5.366)
Cargas sociales		(1.949)	(1.081)
Otros gastos de explotación	18	(17.855)	(10.005)
Servicios exteriores		(17.373)	(9.998)
Tributos		(129)	(7)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(353)	-
Otros gastos de gestión corriente		-	-
Amortización del inmovilizado		(624)	(229)
Excesos/(Dotaciones) de provisiones	14	(2.682)	2.624
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		1.501	(19.914)
Deterioros y pérdidas		(2.148)	(19.914)
Resultados por enajenaciones y otras		3.649	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.025	(119.137)
Ingresos financieros		1.658	690
Gastos financieros		(7.417)	(5.463)
Diferencias de cambio		(1)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(7.546)
RESULTADO FINANCIERO		(5.760)	(12.319)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.265	(131.456)
Impuestos sobre beneficios	19	(8.248)	44.053
RESULTADO DEL EJERCICIO		(5.983)	(87.403)

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.

	2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(5.983)	(87.403)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(759)	-
- Efecto impositivo	190	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(6.552)	(87.403)

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2017	492.045	541.077	-		-		(17.625)			1.015.497
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-		-		(87.403)			(87.403)
Operaciones con socios o propietarios										
- Ampliaciones de capital	599.972	814.165	-	-	-	-	-	-	-	1.414.137
- Impacto positivo integración PYA	-	22.972	-	-	-	-	-	-	-	22.972
Otras variaciones del patrimonio neto:										
- Distribución de resultados	-	-	-	-	(17.625)	-	17.625	-	-	-
- Otras variaciones	-	-	357	-	-	-	-	-	-	357
SALDO FINAL DEL AÑO 2017	1.092.017	1.378.214	357		(17.625)		(87.403)			2.365.560
SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2018	1.092.017	1.378.214	357		(17.625)		(87.403)			2.365.560
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(5.983)	-	(569)	(6.552)
Operaciones con socios o propietarios										
- Ampliaciones de capital	53	83	-	-	-	-	-	-	-	136
- Plan de participación de empleados	-	-	-	-	-	-	-	575	-	575
- Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	9.109	-	-	-	9.109
- Adquisición de acciones propias	-	-	-	(3.732)	-	-	-	-	-	(3.732)
Otras variaciones del patrimonio neto:										
- Distribución de resultados	-	-	-	-	(87.403)	-	87.403	-	-	-
- Otras variaciones	-	357	(899)	-	-	-	-	-	-	(542)
SALDO FINAL DEL AÑO 2018	1.092.070	1.378.654	(542)	(3.732)	(105.028)	9.109	(5.983)	575	(569)	2.364.554

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA, S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2018	2017
Resultado del periodo antes de impuestos	2.265	(131.456)
Ajustes al resultado:	3.203	125.034
Deterioro de existencias	5.738	95.425
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(542)	7.546
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(569)	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(1.501)	19.914
Variación de otras provisiones	(6.882)	(2.624)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	575	-
Amortización del inmovilizado	624	-
Ingresos financieros	(1.658)	(690)
Gastos financieros	7.417	5.463
Diferencias en cambio	1	-
Resultado ajustado	5.468	(6.422)
Cambios en el capital circulante:		
- Existencias	26.667	(27.784)
- Cuentas a cobrar	16.012	(1.924)
- Cuentas a pagar	27.401	12.839
- Otros pasivos corrientes	(9.860)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses (-)	(7.417)	(5.463)
- Cobros de intereses	1.658	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(5.533)	(2.026)
- Otros cobros (pagos)	(5.185)	(5.463)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	49.211	(36.243)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por Inversiones en:	(31.378)	(1.992)
Inmovilizado material e intangible	(583)	(569)
Inversiones inmobiliarias	(16.659)	-
Empresas del grupo y asociadas		(1.143)
Inversiones financieras	(14.136)	(280)
Cobros por desinversiones:	13.924	-
Inversiones inmobiliarias	13.924	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	(17.454)	(1.992)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Emisión de instrumentos de patrimonio	94	-
Otras aportaciones de socios	10.141	
Amortización de deudas con entidades de crédito	(64.161)	(149.776)
Amortización de deudas con empresas de grupo	(5.813)	(825)
Emisión de deuda con entidades de crédito	100.612	196.982
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	40.873	46.381
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	72.630	8.146
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	25.882	17.736
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	98.512	25.882

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en miles de euros)

1. INTRODUCCIÓN

a) Información General

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

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

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

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

La Sociedad es dominante del Grupo Metrovacesa (anteriormente denominado Grupo Metrovacesa Suelo y Promoción) (en adelante el Grupo).

El domicilio social de la Sociedad está situado en Parque Vía Norte, calle Quintanavides 13, 28050 Madrid.

La Sociedad tiene principalmente como objeto social según el artículo 2º de sus 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.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 27 de febrero de 2019.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales, se muestran en miles de euros salvo mención expresa.

b) Información financiera relativa a los activos y pasivos aportados a la Sociedad en el momento de su constitución

La Sociedad adquiriere las obligaciones de la antigua Metrovacesa, S.A. que formaban parte del Patrimonio Escindido. La Sociedad, por tanto, continúa con todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a la antigua Metrovacesa, S.A. en el momento de su escisión.

La titularidad del Patrimonio Escindido corresponde a la Sociedad y queda legitimada de forma automática y sin solución de continuidad para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos, de disposición, dominio y gravamen. La entrega del Patrimonio Escindido se formalizó el 18 de febrero de 2016 con la escritura de aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, y por tanto cumplida la condición suspensiva consistente en la efectiva ejecución de las tres operaciones de aumento de capital de la Sociedad Escindida.

Las masas patrimoniales que se integraron en la Sociedad en dicha fecha son las siguientes:

ACTIVOS	<u>18/02/2016</u>
Inversiones en empresas de grupo y asociadas	122.868
Existencias	775.819
Cuentas a cobrar con empresas de grupo y asociadas	148.143
Otros Activos financieros corrientes	102.805
Total activos	1.149.635
PASIVOS	
Cuentas a pagar con empresas de grupo y asociadas	43.699
Otros pasivos	66.081
Total pasivos	109.780
Activos y Pasivos Netos	1.039.855

c) Operaciones relevantes del ejercicio 2018

c.1) Ampliación de capital no dineraria

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

c.2) Contraspplit

La Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017, acordó realizar un "contraspplit" de modo que se han agrupado y cancelado las 6.825.435.539 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad a razón de una acción nueva por cada cuarenta y cinco acciones antiguas, quedando actualmente formado el capital social por 151.676.341 acciones de nueva emisión, consecuentemente se ha elevado el valor nominal unitario de las acciones de 0,16 euros a la cifra de 7,20000001476829 euros, de tal modo que la cifra del capital social se mantiene establecida en 1.092.069.657,44 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 11 de enero de 2018.

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

c.3) Aportaciones de Socios

Con fecha 29 de enero de 2018, los accionistas mayoritarios han realizado una aportación de socios a fondos propios por 9.050 miles de euros, al objeto de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (Ver nota 1. c3). Asimismo, con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios han realizado una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP (Nota 12)

c.4) Salida a bolsa

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

c.5) Plan de Incentivos

En relación a la salida a Bolsa, la Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., aprobó un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación será fija y se devengará como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad Dominante (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP ha sido asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido asciende a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y ha sido abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto será abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. La Sociedad ha registrado de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

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

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, comenzando desde la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizando el 31 de diciembre de 2022. La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de ellos se inició en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizará el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones "equity settle".

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

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

c.6) Variaciones en el perímetro societario

El 3 de diciembre de 2018 se constituye la sociedad Front Maritim del Besós, S.L, con un total de 300.000 participaciones con un valor de 0,01 euros cada una, siendo Metrovacesa, S.A. Socio Único en ese momento. El objetivo de la sociedad es principalmente el de gestión y promoción de suelo y bienes inmuebles. Con fecha 18 de diciembre de 2018, Metrovacesa transmite 184.110 participaciones de la sociedad a Endesa Generación, S.A. Ese mismo día la Junta de Accionistas, a propuesta del Consejo de Administración aprueba una ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias por importe de 150.050 miles de euros (3 miles euros de capital social y 150.047 miles de euros de prima de asunción). Estas operaciones surgen como consecuencia del interés común de ambas sociedades en desarrollar un proyecto en el municipio de Sant Adrià de Besós que permita la posterior promoción y venta de los activos aportados.

d) Operaciones relevantes del ejercicio 2017

d.1) Ampliación de capital no dineraria (en adelante “Proyecto Horizonte”)

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

Con fecha 17 de septiembre de 2017, tal y como se previó en las escrituras de ampliación no dinerarias descritas anteriormente, se formalizó escritura de ejecución definitiva del acuerdo, actualizándose la situación de ciertos activos afectos a cláusulas suspensivas y que modificaba, por tanto, el importe de la operación. La emisión definitiva de la ampliación de capital no dineraria fue de 2.901.243.704 acciones a través de una aportación de fincas (suelos y construcciones en explotación) por valor de 1.097.324 miles de euros.

Por naturaleza de activos se aportaron terrenos y solares por importe de 941.222 miles de euros, edificios en construcción por importe de 115.061 miles de euros y activos en explotación por importe de 41.041 miles de euros. Al ser una aportación de activos y no calificar como negocio se han aportado al valor razonable de los mismos. No se ha aplicado la NRV 19ª “combinaciones de negocios” al ser suelos individuales sin gestión propia que no pueden generar valor sin ser gestionados por la receptora, no cumpliéndose por lo tanto la definición de negocio establecida en la norma de registro y valoración (en adelante NRV) 19ª, y estando por tanto cubierta por la NRV 21ª “operaciones entre empresas de grupo”.

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

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

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

d.2) Ampliación de capital dineraria.

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

d.3) Ampliación de capital no dineraria (en adelante “Ampliación de capital MPYA”).

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

- Un primer aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas que han sido aportadas por los Accionistas Mayoritarios de la Sociedad (Grupo Santander y Grupo BBVA), titulares de un 99,926% del capital social de la Sociedad. En este caso la suscripción de las acciones se ejecutó en escritura pública de fecha 27 de noviembre, tan pronto como se aprobó el acuerdo correspondiente a la Junta General Extraordinaria. El importe global de la ampliación de capital según escritura ascendió a 316.728 miles de euros (valor nominal 135.737 miles de euros, prima de emisión 180.991 miles de euros). El tipo de emisión se calculó en base a las valoraciones existentes de la Sociedad, realizadas en atención al Net Net Asset Value (NNAV) al 30 de junio de 2017 por lo que el valor inicial de la inversión en MPYA es superior que la que aparece en la

escritura por el incremento del valor razonable de los activos netos en la fecha de adquisición, reflejándose dicha diferencia contra prima de emisión (22.972 miles de euros). Como consecuencia de lo anterior, el valor total atribuido a la ampliación de capital ha sido de 339.700 miles de euros (135.737 miles de euros a capital social y 203.963 miles de euros a prima de emisión).

- Un segundo aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas de la sociedad MPYA destinadas exclusivamente a Accionistas Minoritarios de MPYA. Los Accionistas Minoritarios de MPYA constituyen un grupo heterogéneo y su participación en el capital social es del 0,074%. En este caso se estableció un periodo de suscripción de un mes que va a permitir tomar conocimiento de la propuesta de acuerdo por parte de los accionistas Minoritarios de MPYA.

La operación se engloba dentro de operaciones bajo control común y se ha calificado como una aportación de activos al no poder ser consideradas individualmente como negocio. La Normativa aplicable han sido la NRV 9 de Instrumentos Financieros apartado 2.5, que determinan que las acciones recibidas se valoraran al coste de adquisición, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, que debe coincidir con el valor razonable de las acciones adquiridas.

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

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

d.4) Fusión por absorción

Con fecha 24 de noviembre de 2017, en virtud de las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. y de Habitatrix, S.L. y Atlantys Espacios Comerciales, S.L. ("Sociedades Absorbidas"), quedó aprobada la fusión por absorción de dichas sociedades y, asimismo, quedaron aprobados como balances de fusión, los balances de la Sociedad Absorbente y de las Sociedad Absorbidas, cerrados a día 30 de septiembre de 2017. Adicionalmente, y en línea con lo dispuesto por la NRV 21ª, en lo relativo a fusiones entre dominante y dependiente cuando se tiene el 100% de la participación, las operaciones se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del día 1 de enero de 2017.

El impacto que ha tenido la operación en las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. ha sido el siguiente:

	Atlantys	Habitatrix	Total
Participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6)	(24.292)	-	(24.292)
Créditos en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 22)	-	9.214	9.214
Otros activos y pasivos con empresas del grupo y vinculadas (Nota 22)	24.812	(9.359)	15.453
Otros activos y pasivos netos	9	(27)	(18)
Diferencia entre activos y pasivos (Reserva por fusión)	529	(172)	357

En relación a los motivos económicos de la fusión, tiene como fin simplificar la estructura y gestión administrativa del Grupo Metrovacesa para el ahorro de los costes de funcionamiento. La fusión redonda por tanto en la simplificación y agilización de la toma de decisiones empresariales.

Como resultado de la operación de fusión, la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio no es comparable con la del periodo anterior (véase nota 2.c).

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 27 de febrero de 2018 y se espera que sean aprobadas sin modificación.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

i. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando es probable que una obligación presente, fruto de sucesos pasados, dé lugar a una salida de recursos y el importe de la obligación se puede estimar de forma fiable. Para cumplir con los requisitos de la norma contable se hacen necesarias estimaciones significativas. La Dirección de la Sociedad realiza estimaciones, evaluando toda la información y los hechos relevantes, de la probabilidad de ocurrencia de las contingencias así como del importe del pasivo a liquidar a futuro.

ii. Impuesto sobre las ganancias

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Existen varios factores, ligados principalmente y no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales y a los cambios en las interpretaciones de las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la Dirección de la Sociedad.

Cuando el resultado fiscal final sea diferente de los importes originalmente reconocidos, las diferencias tendrán efecto sobre el impuesto sobre las ganancias y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación. En este sentido, no existen aspectos significativos que estén sujetos a estimaciones y que pudieran tener un impacto relevante en la posición de la Sociedad.

Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados de la Sociedad previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, las sinergias que se deriven de la consolidación fiscal, así como la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios de la Sociedad. Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de ingresos y márgenes asociados durante los próximos 5 años, generados principalmente por el desarrollo de la cartera de suelo de la Sociedad (aproximadamente 89% del suelo es residencial y el 11% comercial), y la venta de promociones hasta 2023. A fecha de formulación la Sociedad cuenta con un banco de suelos con capacidad para 37.500 viviendas y se esperan crecimientos anuales de las ventas que se verán acentuadas a partir del año 2020, alcanzando facturaciones que oscilarán entre los 1.000 y 1.500 millones de euros.

iii. Estimación de valores razonables de activos inmobiliarios

El valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2018. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

iv. Clasificación de los activos inmobiliarios

La Sociedad analiza de forma individualizada la clasificación de sus activos inmobiliarios considerando existencias aquellos activos que serán desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio e inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no ha sido determinado. La sociedad gestiona su cartera de activos de acuerdo a planes de negocio quinquenales aprobados por el Consejo de Administración. Adicionalmente, aplicará las políticas de las reclasificaciones entre epígrafes descritas en las notas 3.1 y 3.5.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

e) Corrección de errores

En las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018 no se han producido correcciones de errores significativos.

f) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales.

h) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera la Sociedad.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

En la elaboración de las presentes cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento a terceros y ciertos activos ya edificadas también destinados a su explotación en arrendamiento por terceros, las cuales se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en las leyes correspondientes y menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la mayoría de las inversiones inmobiliarias se corresponden con suelos destinados a ser promocionados y posteriormente arrendados, a excepción de un edificio en arrendamiento y un campo de golf por importe de 41.041 miles de euros (nota 5). Los terrenos no se encuentran sujetos a amortización. El porcentaje de amortización de los edificios es del 2% anual (50 años). El gasto por amortización registrado durante el ejercicio asciende a 401 miles de euros (167 miles de euros en 2017).

A cierre del ejercicio la Dirección evalúa la existencia de potenciales deterioros (ver Nota 3.3.).

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario sobre la inversión inmobiliaria para su posterior venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. Adicionalmente, tendrá lugar una transferencia entre existencias e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo. Cuando la Sociedad decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su venta. La Sociedad, atendiendo a la definición de inversión inmobiliaria, ha clasificado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos que se tiene para un uso futuro no determinado.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material.

La estimación de valores razonables y clasificación de los activos inmobiliarios ha sido detallada en la nota 2.b apartados "iii" y "iv" respectivamente.

Valoración

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

En línea con lo anterior, Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, para el caso de los terrenos residenciales clasificados como inversiones inmobiliarias, el método residual dinámico siguiendo la misma metodología que la descrita en la Nota 3.5 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 del método de comparación 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.

Las hipótesis clave identificadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios en explotación y terrenos comerciales son las tasas de descuento y las “*exit yields*”.

3.2 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.4 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Créditos a empresas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

c) Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En el caso de los activos financieros disponibles para la venta, se efectúan correcciones valorativas si existe

evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio. La corrección valorativa es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), la Sociedad establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de datos observables del mercado y confiando lo menos posible en consideraciones subjetivas de la Sociedad.

3.5 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tiene en procesos de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

La Sociedad considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NRV 4ª para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementando por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de registro, ...) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o su valor de realización, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se incurren.

El importe activado de gastos financieros a 31 de diciembre de 2018 ha ascendido a 1.124 miles de euros (248 miles en 2017), y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

La Sociedad sigue el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

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

- Constitución de Metrovacesa, S.A. en el contexto de la segregación de rama de actividad de la antigua Metrovacesa (Nota 1.a):
 - En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la Sociedad Dominante del mismo o la Dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo consolidadas según corresponda (valores predecesores).
- Ampliación de capital no dineraria (Nota 1.c1)

- Inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor de tasación por el que estas existencias se encontraban valoradas en el momento de la transacción.

Se consideran existencias de ciclo corto aquellas para las que la fecha prevista de desarrollo y promoción no supere los 36 meses.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor de mercado dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor neto del coste, se mantiene el valor del coste.

El valor de mercado de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados a la Sociedad, "Savills Consultores Inmobiliarios" y "CBRE Group". Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, el método principal utilizado es el método residual dinámico para todas las existencias de terrenos y producto en curso y terminado. Este método consiste en estimar el valor del producto final apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujo de caja, y de este valor se restan los costes de desarrollos que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual.

Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Los valores clave, por tanto, son los precios de venta y la tasa interna de rentabilidad.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la nota 2.b se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2018, en el marco de la elaboración de su plan de negocio y en función de la estrategia acordada por los administradores, la Sociedad ha realizado un estudio pormenorizado de sus activos acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad con premisas conservadoras que han traído consigo dotaciones adicionales y que se encuentran dentro de los rangos admisibles sectorialmente aceptados de oscilación posible en las valoraciones realizadas por terceros que habían sido tomadas como referencia en periodos anteriores.

Como se ha mencionado anteriormente la totalidad de la cartera de suelos ha sido valorada por dos expertos independientes, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar deterioros contables a registrar.

Las valoraciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a estos. Asimismo, se han considerado individualmente por activo los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, las tasas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas...) oscilando en términos generales entre el 10% para suelos finalistas y el 20% para suelos en gestión antes de impuestos.

Existen adicionalmente otros parámetros que son fijos en todas y cada una de las valoraciones realizadas siendo los principales los siguientes.

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de promociones
- Se han estimado que el 80%-100% de las ventas (preventas sobre plano) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de unos máximos en términos generales de entre 12 - 20 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existente a la fecha actual.
- Se estima que entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir entre 30 y 36 meses.

Para uno de los ámbitos, los valoradores han asumido un supuesto especial para la valoración del suelo de ese ámbito. Por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente. Se ha establecido la hipótesis especial de que se apruebe un nuevo plan general con contenidos y desarrollos semejantes al declarado nulo. La dirección considera esta hipótesis razonable con base en el hecho de que la declaración de nulidad proviene de defectos formales y no materiales, así como en base al ámbito temporal estimado. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 15.682 miles de euros.

La dirección efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de producción o el beneficio obtenido en función de las ventas.

3.6 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.7 Pasivos Financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

b) Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados

conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó acogerse en el ejercicio 2017 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició el 1 de enero de 2017 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley para acogerse. Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 22 de marzo de 2018, acordó el acogimiento al régimen especial de grupos de entidades de IVA (REGE), así como al régimen especial de devolución mensual de IVA (REDEME).

El grupo de consolidación fiscal está formado por Metrovacesa, S.A. y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla la Sociedad son las siguientes:

1. Ingresos por ventas de inmuebles: Se reconocen cuando se traspasa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y beneficios significativos. Las comisiones por venta del activo se reconocen como gasto en el momento del reconocimiento de los ingresos asociados.
2. Ingresos por ventas de terrenos y solares: Se registran como ingreso en el momento en el que se produce la entrega del bien y se traspasa la titularidad legal, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir si fuera obligación de la sociedad terminar con ellos.

3.11 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

4. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento de Tesorería de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas específicas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios:

Este riesgo se centra en la posibilidad de disminución significativa del valor de los productos que promociona la Sociedad. Si bien en este momento, el país se encuentra en un momento de estabilización económica, los informes de valoración indican que los precios de venta actuales se encuentran dentro de los límites del mercado, siendo las expectativas de ventas alcistas.

b) 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 a la Sociedad de dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2018 la dirección de la Sociedad considera que no existe tal riesgo debido a que los activos y pasivos afectados no son significativos.

Riesgo de crédito

En relación con los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar, una alta proporción de los mismos están referidos a operaciones con entidades públicas nacionales, con lo cual la Sociedad considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado.

Riesgo de liquidez

La Sociedad 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.

La Sociedad 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 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 asciende a 82.930 miles de euros, 16.035 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

La Sociedad dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2018 que ascienden a 238.335 miles de euros (Nota 14) (289.604 miles a 31 de diciembre de 2018).

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al horizonte de 12 meses y los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad permiten concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación se endurezcan.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

2018	Miles de euros			
	Terrenos	Construcciones	Obra en curso	Total
Saldo a 01-01-2018:				
Coste	150.760	41.041	-	191.801
Amortización acumulada	-	(167)	-	(167)
Deterioros	(19.914)	-	-	(19.914)
Valor contable	130.846	40.874	-	171.720
Otras Altas – Coste	16.659	-		16.659
Bajas – Coste	(10.275)	-		(10.275)
Traspasos a existencias	(23.547)	-	-	(23.547)
Dotación para amortización	-	(400)	-	(400)
Bajas – Amortización	-	-		-
(Dotación) / Reversión de deterioro	(2.148)	-	-	(2.148)
Saldo a 31-12-2018:				
Coste	133.597	41.041	-	174.638
Amortización acumulada	-	(567)	-	(567)
Deterioros	(22.062)	-	-	(22.062)
Valor contable	111.535	40.474	-	152.009

2017	Miles de euros			
	Terrenos	Construcciones	Obra en curso	Total
Saldo a 01-01-2017:				
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Valor contable	-	-	-	-
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	156.296	41.041	-	197.337
Otras Altas – Coste	-	-	-	-
Bajas – Coste	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(167)	-	(167)
Bajas – Amortización	-	-	-	-
Dotación deterioro	(19.914)	-	-	(19.914)
Traspasos a existencias	(5.536)	-	-	(5.536)
Saldo a 31-12-2017:				
Coste	150.760	41.041	-	191.801
Amortización acumulada	-	(167)	-	(167)
Deterioros	(19.914)	-	-	(19.914)
Valor contable	130.846	40.874	-	171.720

Actualmente las inversiones inmobiliarias la constituyen diferentes suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento por parte de terceros así como activos en alquiler adquiridos en el contexto de la ampliación de capital no dineraria llevada a cabo por la Sociedad durante el ejercicio 2017 (Nota 1.c1), adicionalmente también se han registrado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos cuyo uso futuro no ha sido determinado en el momento de la aportación, considerándose que se mantendrán en la cartera para obtener plusvalías a largo plazo y no venderse dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

Del total de los activos registrados como inversiones inmobiliarias un 73% corresponden con suelos, de los cuales 46% se corresponden con suelos finalistas, el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

Los traspasos del ejercicio 2018 se corresponden con reclasificaciones a existencias de suelos cuya finalidad es la promoción y posterior venta y que se encuentran actualmente en curso, o en proceso de iniciar obras destinadas a la promoción residencial.

6. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

a) Participaciones en empresas del Grupo

El detalle de las participaciones de las inversiones en empresas del Grupo de Metrovacesa es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹
			Directo %
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	Portugal	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	99,93%

¹ La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

2018	Miles de euros					
	Patrimonio neto			Resultado explotación	Resultado ejercicio(*)	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.(**)	10.603	(2.438)	-	(5)	(5)	6
Promociones Vallebramen, S.L. (**)	3.019	(22.135)	-	(411)	(813)	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.(**)	6.721	95.306	-	(1.774)	(1.969)	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. (**)	3	24.451	-	(69)	(69)	24.454
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	307.528	15.267	-	8.535	6.347	339.858
	327.874	110.451	-	6.276	3.491	465.009

(*) Resultados del ejercicio antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

2017	Miles de euros					
	Patrimonio neto			Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
Sociedad						
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (**)						2.996
Promociones Vallebramen, S.L. (**)	3.019	(30.150)	-	10.828	8.014	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (**)	6.721	91.218	-	6.014	4.089	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. (**)	3	32.174	-	(10.297)	(7.723)	24.455
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	307.527	(2.696)	-	8.459	17.963	339.700
	317.270	90.546	-	15.004	22.343	467.842

(**) Sociedades no auditadas

El movimiento de las participaciones en empresas de grupo es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros				
	Valor en libros de la participación 2017	Altas	Bajas	Deterioros	Valor en libros de la participación 2018
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	2.996	-	(2.990)	-	6
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	-	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.691	-	-	-	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	24.455	-	-	-	24.454
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	339.700	158	-	-	339.858
	467.842	158	(2.990)	-	465.009

Sociedad	Miles de Euros				
	Valor en libros de la participación 2016	Altas por aportación no dineraria	Bajas	Deterioros	Valor en libros de la participación 2017
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	2.996	-	-	-	2.996
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	24.292	-	(24.292)	-	-
Habitatrix, S.L.	-	-	-	-	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.691	-	-	-	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	32.199	-	-	(7.744)	24.455
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	-	339.700	-	-	339.700
	160.178	339.700	(24.292)	(7.744)	467.842

Las altas del ejercicio se corresponden con la aportación no dineraria realizada por los Accionistas de la Sociedad detallada en la nota 1. c.3.) de la memoria.

Las bajas del ejercicio se deben a la fusión por absorción de la Sociedad Metrovacesa, S.A. con las sociedades filiales Atlantys Espacios Comerciales, S.L. y Habitatrix, S.L. detallada en la nota 1. c4 de la memoria.

b) Participaciones en empresas asociadas

El detalle de las participaciones de las inversiones en empresas asociadas es el siguiente:

2018

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹
			Directo %
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Front Maritim del Besós, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	39%

2017

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹
			Directo %
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%

¹ La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital.

Ninguna de las empresas asociadas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

Sociedad	Miles de Euros					
	Patrimonio neto			Resultado explotación	Resultado ejercicio (*)	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	(1.612)	-	(4)	(76)	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	(1.618)	-	(5)	(76)	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	(1.629)	-	(5)	(76)	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	786	(1.617)	-	(4)	(76)	-
Front Maritim del Besós, S.L. (**)	6	150.057	2.098	(3)	(3)	57.023
	3.150	143.581	2.098	(21)	(307)	57.023

(*) Resultado antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

Sociedad	Miles de Euros					
	Patrimonio neto			Resultado explotación	Resultado ejercicio (*)	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	(1.706)	-	19	(94)	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	(1.704)	-	107	85	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	(1.715)	-	8	86	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	786	(1.703)	-	9	86	-
	3.144	(6.828)	-	143	163	-

El movimiento de las participaciones en empresas de grupo es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					Valor en libros de la participación 2018
	Valor en libros de la participación 2017	Altas	Altas por aportación no dineraria	Bajas	Deterioros	
Front Maritim del Besós, S.L. (**)	-	813	56.211	(1)	-	57.023

(**) Sociedad no auditada

El 3 de diciembre de 2018 se constituyó la sociedad Front Maritim del Besós, S.L., con un total de 300.000 participaciones con un valor de 0,01 euros cada una, siendo Metrovacesa, S.A. Socio Único en ese momento. El objetivo de la sociedad es principalmente el de gestión y promoción de suelo y bienes inmuebles. Con fecha 18 de diciembre de 2018, Metrovacesa transmitió 184.110 participaciones de la sociedad a Endesa Generación, S.A. Ese mismo día la Junta de Accionistas, a propuesta del Consejo de Administración aprobó una ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias por importe de 150.050 miles de euros (3 miles euros de capital social y 150.047 miles de euros de prima de ascensión). Estas operaciones surgen como consecuencia del interés común de ambas sociedades en desarrollar un proyecto en el municipio de Sant Adrià de Besós que permita la posterior promoción y venta de los activos aportados.

El único movimiento del ejercicio 2017 corresponde con la baja de la participación de "L'Esplay Valencia, S.L." debido a la liquidación de la citada sociedad.

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

La Sociedad no ha incurrido en contingencias en relación con las asociadas.

Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

c) Correcciones valorativas por deterioro

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad no ha registrado correcciones valorativas por deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas (7.744 miles de euros en 2017).

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 6), es el siguiente.

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	66.251	63.774	66.251
Instrumentos financiero derivados	-	-	215	-	215	-
Inversiones disponibles para la venta	2	2	-	-	2	2
	2	2	66.466	63.774	66.468	63.776

Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	Miles de euros					
	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	-	-	68.558	67.753	68.558	67.753
	-	-	68.558	67.753	68.558	67.753

(*) Excluyendo anticipos y saldos con administraciones públicas.

Préstamos y partidas a pagar (*) (Nota 15)	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	68.119	7.342	6.139	7.304	74.258	14.646
	68.119	7.342	6.139	7.304	74.258	14.646

Préstamos y partidas a pagar (*) (Nota 15)	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	9.669	40.219	32.976	27.150	42.645	67.369
	9.669	40.219	32.976	27.150	42.645	67.369

(*) Excluyendo anticipos y saldos con administraciones públicas.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2018, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 22):						
- Créditos a empresas	24.517	-	62.584	-	-	87.101
- Otros activos financieros	32.133	-	-	-	3.884	36.017
	56.650	-	62.584	-	3.884	123.118
Inversiones financieras:						
- Créditos a empresas	931	-	-	-	-	931
- Otros activos financieros	7.115	-	-	-	-	7.115
	8.046	-	-	-	-	8.046
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	3.862	-	-	-	-	3.862
- Deudores varios	-	-	-	-	-	-
	3.862	-	-	-	-	3.862
	68.558	-	62.584	-	3.884	135.026

	Miles de Euros					
	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito (*)	-	-	43.348	-	1.071	44.419
- Otros pasivos financieros	943	-	-	-	152	1.095
	943	-	43.348	-	1.223	45.514
Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas (Nota 22)						
- Deudas con entidades de crédito (*)	4.645	-	24.771	-	3.953	33.369
- Otros pasivos financieros	4.755	-	-	-	-	4.755
	9.400	-	24.771	-	3.953	38.124
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	23.027	-	-	-	5.987	29.014
- Acreedores varios	1.508	-	-	-	-	1.508
- Personal	2.743	-	-	-	-	2.743
	27.278	-	-	-	5.987	33.265
	37.621	-	68.119	-	11.163	116.903

(*) El importe de los préstamos promotores, que asciende a 5.024 miles de euros se registra dentro del pasivo corriente del Grupo al existir una vinculación directa para presentarlas en el ciclo de explotación. Por el contrario, su vencimiento contractual suele ser de 30-32 años. El Grupo amortizará dichos préstamos en el momento de la entrega de las promociones financiadas, que se espera se produzca en los próximos 24 – 36 meses.

Al 31 de diciembre de 2017, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:						
- Créditos a empresas	24.112	-	-	62.584	-	86.696
- Otros activos financieros	27.520	-	-	-	1.190	28.710
	51.632	-	-	62.584	1.190	115.406
Inversiones financieras:						
- Créditos a empresas	38	-	-	-	-	38
- Otros activos financieros	296	-	-	-	2	298
	334	-	-	-	2	336
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	15.292	-	-	-	-	15.292
- Deudores varios	494	-	-	-	-	494
	15.786	-	-	-	-	15.786
	67.752	-	-	62.584	1.192	131.528

	Miles de Euros					
	Pasivos financieros					
	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito	-	1.085	1.560	-	52	2.697
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	156	156
	-	1.085	1.560	-	208	2.853
Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas						
- Deudas con entidades de crédito	40.219	4.645	-	-	-	44.864
- Otros pasivos financieros	7.836	2.622	-	-	-	10.458
	48.055	7.267	-	-	-	55.322
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	18.381	-	-	-	-	18.381
- Acreedores varios	2	-	-	-	4.526	4.528
- Personal	931	-	-	-	-	930
	19.314	-	-	-	4.526	23.840
	67.369	8.352	1.560	-	4.734	82.015

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

Los préstamos y partidas a cobrar incluyen:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
No corriente:		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 22)	62.584	62.584
- Créditos a empresas de grupo	-	-
- Créditos a empresas asociadas (a)	62.584	62.584
Inversiones financieras a largo plazo	3.884	1.190
- Otros activos financieros	3.884	1.190
	66.468	63.774

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Corriente:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.954	26.349
- Clientes y efectos a cobrar (b)	3.207	15.292
- Deudores varios	655	495
- Otros créditos con las Administraciones Públicas (c)	2.092	10.562
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 22)	56.650	51.632
- Créditos a empresas de grupo	24.517	24.112
- Otros activos financieros	32.133	27.520
Inversiones financieras	8.046	334
- Créditos a empresas de grupo	931	38
- Otros activos financieros	7.115	296
	70.650	78.315
	137.118	142.089

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su valor nominal, que no difiere significativamente de su valor razonable, ya que la actualización de los flujos a futuro no es significativa.

- a) El epígrafe "Créditos a empresas asociadas" incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad a las sociedades participadas "Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L" por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante los ejercicios 2018 y el ejercicio 2017 no se devengaron intereses. De los 90.000 miles de euros, 2.940 miles de euros han sido transformados en préstamos participativos para restituir la situación patrimonial de las sociedades participadas.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad procedió a registrar una corrección de valor por importe de 27.416 miles de euros, como consecuencia de los problemas urbanísticos de la zona y retrasos en la aprobación del planeamiento, derivada de la valoración a valor razonable del préstamo concedido. Como consecuencia de la operación de escisión detallada en la nota 1.a de la memoria adjunta, al entrar los valores escindidos por sus valores netos contables (62.584 miles de euros), no se podrán registrar reversiones de provisión pese al cambio en la situación. La Dirección ha evaluado que, actualmente, no aplican deterioros adicionales.

- b) La variación del epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye 10.531 miles de euros asociados a la venta de determinadas parcelas denominadas "Palmas Altas". Durante el ejercicio 2018 se ha rescindido el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Sevilla y las parcelas han vuelto a ser propiedad de la Sociedad.
- c) La variación del epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Públicas" se corresponde principalmente con el IVA soportado pendiente de devolución a 31 de diciembre de 2018 y devengado en la operación de

ampliación de capital no dineraria llevada a cabo por la Sociedad durante el ejercicio 2017 (Ver nota 1.c1). En el mes de enero de 2018, la Agencia Tributaria procedió a realizar la devolución de dichos IVA soportado.

Durante el ejercicio 2018 no se ha producido movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor.

Al 31 de diciembre de 2018 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

Análisis de antigüedad

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestación de servicios es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Hasta 3 meses	3.207	3.161
Entre 3 y 6 meses	-	250
Más de 6 meses	-	11.029
	3.207	14.440

9. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

El coste de las participaciones en empresas donde la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce una influencia significativa se encuentran registradas en el epígrafe de "Activos financieros disponibles para la venta". El detalle de las inversiones disponibles para la venta a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2018		
	Inversión inicial	Ganancias/Pérdidas registradas	Valor a 31.12.2018
Participación Urb. Fuente San Luis, S.A.	1.784	(1.782)	2
	1.784	(1.782)	2

	31.12.2017		
	Inversión inicial	Ganancias/Pérdidas registradas	Valor a 31.12.2017
Participación Parque Central Agente Urbanizador, S.A	-	-	-
Participación Urb. Fuente San Luis, S.A.	1.784	(1.782)	2
	1.784	(1.782)	2

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha procedido a la venta del total de las participaciones de "Parque Central Agente Urbanizador, S.A." a un tercero independiente por un 1 euro.

10. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe de existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Solares y terrenos	1.321.184	1.470.076
Obra en curso de construcción	305.899	211.398
Inmuebles terminados	38.085	41.729
Anticipos a proveedores	3.937	3.745
Otros	576	43
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(126.610)	(119.377)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(7.652)	(6.838)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(4.752)	(7.061)
	1.530.667	1.593.715

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha activado intereses financieros en existencias por importe de 1.124 miles de euros (2017: 248 miles de euros)

Al 31 de diciembre del 2018 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 42.248 miles de euros (2017: 40.738 miles de euros), hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, los cuales presentan saldo al 31 de diciembre de 2017 por importe de 4.970 miles de euros (2.645 miles de euros en 2017) (nota 15)

No existen otros activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de préstamos a los indicados anteriormente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 227.753 miles de euros (2017: 100.142 miles de euros), de los cuales 13.802 miles de euros, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2018 (2017: 15.249 miles de euros).

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. La Sociedad 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, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2018 y 2017 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2018, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes, 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 1.918.157 miles de euros (1.903.189 miles de euros en diciembre de 2017).

En general, el valor razonable de los activos en existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 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, la Sociedad ha registrado provisiones por deterioro netas de 5.738 miles de euros durante el ejercicio 2018 (2017: 95.424 miles de euros) que se encuentran detalladas en la nota 18 de la memoria.

El 12% de la cartera de existencias corresponde a suelos comerciales, estos han sido valorados tal y como se dispone en la Nota 6, donde se ha identificado como hipótesis claves las tasas de descuento y las exit yields.

a) Deterioro de valor de las existencias

La composición del deterioro de valor de las existencias al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Deterioro de valor de las existencias		
- Deterioro de terrenos y solares	(126.610)	(119.377)
- Deterioro de obra en curso	(7.652)	(6.838)
- Deterioro de inmuebles terminados	(4.752)	(7.061)
	(139.014)	(133.276)

El movimiento del valor bruto de las existencias y el deterioro de valor de las mismas durante el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	Terrenos y solares	Otros Aprov.	Obra en curso	Inmuebles Terminados	Anticipos a proveedores	Total
Valor bruto de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2018	1.470.076	43	211.398	41.729	3.745	1.726.991
Altas	42.252	533	69.442	-	192	112.419
Bajas	(64.411)	-	(1.632)	(111.067)	-	(177.110)
Traspasos	(126.733)	-	26.691	107.423	-	7.381
Importe en libros al final del ejercicio 2018	1.321.184	576	305.899	38.085	3.937	1.669.681
Deterioro de valor de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2018	(119.377)	-	(6.838)	(7.061)	-	(133.276)
Provisiones adicionales reconocidas	(16.212)	-	(5.867)	(513)	-	(22.592)
Reversiones adicionales reconocidas	7.043	-	5.120	4.692	-	16.855
Traspasos de provisiones de provisiones	1.936	-	(67)	(1.870)	-	(1)
Importe en libros al final del ejercicio 2018	(126.610)	-	(7.652)	(4.752)	-	(139.014)
	1.194.574	576	298.247	33.333	3.937	1.530.667

	Miles de euros					
	Terrenos y solares	Otros Aprov.	Obra en curso	Inmuebles Terminados	Anticipos a proveedores	Total
Valor bruto de las existencias	722.977	12	56.054	11.914	10.688	801.645
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017						
Altas	810.154	31	135.788	-	-	945.973
Bajas	(256)	-	-	(18.964)	(6.943)	(26.163)
Traspasos	(62.799)	-	19.556	48.779	-	5.536
Importe en libros al final del ejercicio 2017	1.470.076	43	211.398	41.729	3.745	1.726.991
Deterioro de valor de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	(35.242)	-	(1.543)	(1.066)	-	(37.851)
Provisiones adicionales reconocidas	(104.682)	-	(11.567)	(988)	-	(117.237)
Reversiones adicionales reconocidas	20.145	-	1.622	45	-	21.812
Traspasos de provisiones de provisiones	402	-	4.650	(5.052)	-	-
Importe en libros al final del ejercicio 2017	(119.377)	-	(6.838)	(7.061)	-	(133.276)
	1.350.699	43	204.560	34.668	3.745	1.593.715

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Caja	2	2
Bancos y otros activos líquidos equivalentes	98.510	25.880
	98.512	25.882

A 31 de diciembre de 2018 existen restricciones de disponibilidad por importe de 15.582 miles de euros (2017: 9.847 miles de euros)

12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

Tal y como se dispone en la Nota 1, la Sociedad 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 sociedad Metrovacesa, S.A., en virtud del cual se crearon otros dos nuevos grupos, reteniendo la antigua Metrovacesa la actividad de arrendamiento y creando una nueva empresa dedicada a la promoción inmobiliaria (actual Metrovacesa, S.A.), cuyos inmuebles constituyen una unidad económica independiente.

Como consecuencia de las operaciones detalladas en la nota 1 de las presentes cuentas anuales, el capital social de la Sociedad Metrovacesa S.A. están representado por 151.676.341 acciones a 31 de diciembre de 2018 de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una (6.825.104.153 acciones de 0,16 euros de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2017) al portador, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.092.070 miles de euros (1.092.017 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

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

(*) Banco Popular Español pertenece al Grupo Santander

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

Las acciones del Grupo Banco Santander no incluyen las acciones que este grupo tiene en la Compañía a través de su participación en el Grupo Banco Popular Español. Los Administradores de la Sociedad han considerado oportuno detallar ambos grupos de manera separada a los efectos de ser comparables con los datos correspondientes al ejercicio 2017.

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

b) Prima de emisión de acciones

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.378.654 miles de euros (1.378.214 miles de euros en 2017).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

a) Propuesta de distribución del resultado

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	(5.983)	(87.403)
	(5.983)	(87.403)
<u>Aplicación</u>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.983)	(87.403)
	(5.983)	(87.403)

14. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Provisiones no corrientes		
- Provisiones por garantías (*)	-	8.150
- Litigios y otras provisiones	12.191	10.499
	12.191	18.649

(*) Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha alcanzado un acuerdo con el acreedor de la garantía asociada a recursos corporativos, habiendo abonado por dicho concepto 4.250 miles de euros. Como consecuencia de lo anterior se ha registrado un ingreso de 3.900 miles de euros en el epígrafe "Excesos/(Dotaciones de provisiones)" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

a) Reclamaciones judiciales por valor de 9.664 miles de euros.

Dichas reclamaciones, aunque en importe total pueden ser significativas, son de importes poco relevantes consideradas individualmente. En este sentido, la Sociedad provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por su área jurídica.

Los Administradores de la Sociedad 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 de la Sociedad.

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2018	8.150	10.499	18.649
Cargo/(Abono) a resultados:			
- Provisiones adicionales reconocidas	-	6.577	6.577
- Importes no usados revertidos contra 790	(3.900)	(3.902)	(7.802)
- Importes no usados revertidos contra 606			
Movimientos sin impacto en resultados			
- Importes usados durante el ejercicio	(4.250)	(983)	(5.233)
Importe en libros al final del ejercicio 2018	-	12.191	12.191

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	13.350	17.073	30.423
Cargo/(Abono) a resultados:			
- Provisiones adicionales reconocidas	-	4.077	4.077
- Importes no usados revertidos	(2.200)	(736)	(2.936)
Movimientos sin impacto en resultados			
- Importes usados durante el ejercicio	(3.000)	(9.915)	(12.915)
Importe en libros al final del ejercicio 2017	8.150	10.499	18.649

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones corrientes en el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Provisiones corrientes		
- Otras provisiones corrientes	12.753	13.177
	12.753	13.177

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 y por el importe necesario para liquidar el pasivo de la misma.

El movimiento de las provisiones corrientes durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2018	13.177	13.177
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	9.474	9.474
- Importes no usados revertidos	(5.568)	(5.568)
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(4.330)	(4.330)
Importe en libros al final del ejercicio 2018	12.753	12.753

15. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
No corriente:		
Deudas a largo plazo	43.500	2.853
- Préstamos con entidades de crédito (a)	43.348	2.697
- Fianzas	152	156
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	24.771	7.267
- Préstamos a empresas de grupo asociadas (Nota 22)	-	2.622
- Préstamos con entidades de crédito (a) y (Nota 22)	24.771	4.645
Acreedores comerciales no Corrientes	5.987	4.526
- Acreedores varios	5.987	4.526
	74.258	14.646

	Miles de euros	
	2018	2017
Corriente:		
Deudas a corto plazo	1.071	-
- Préstamos con entidades de crédito	1.071	-
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo	14.296	48.055
- Otros pasivos financieros con partes vinculadas (Nota 22)	943	-
- Préstamos con entidades de crédito partes vinculadas (b) y (Nota 22)	8.598	40.219
- Préstamos a empresas de grupo y asociadas (Nota 22)	-	379
- Otros pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas (Nota 22)	4.755	7.457
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	66.935	39.066
- Proveedores	23.027	18.381
- Acreedores varios	1.508	2
- Personal	2.743	930
- Pasivos por impuesto corriente	3.097	2.892
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	22.758	1.612
- Anticipos a clientes	13.802	15.249
Total Corriente	82.302	87.121
Total No Corriente y Corriente	156.560	101.767

En el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se recogen principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los suelos. Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

a) Deudas con entidades de crédito

a1) Deuda sindicada 2018

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

El vencimiento de la financiación es 5 años y la remuneración es variable según el Euribor 3M más un diferencial de mercado para las cantidades dispuestas y no dispuestas. La comisión de apertura es el 1,75%.

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

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

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

- Ratio LTV:

Los obligados deberán asegurarse de que, en todo momento durante la vigencia de este Contrato durante la vigencia del contrato, el Ratio no sea superior al (a) 25%.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

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

A 31 de diciembre de 2018 todos los ratios se consideran cumplidos.

a2) Deuda sindicada 2017

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

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

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

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

Adicionalmente este contrato de préstamo está sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, que son habituales en el sector en el que opera la Sociedad. Los ratios que se desglosan en el contrato son los siguientes:

- Ratio LTV:

Los obligados deberán asegurarse de que, en todo momento durante la vigencia de este contrato durante la vigencia del contrato, el Ratio LTV no sea superior al (a) 30% hasta el 30 de junio de 2018; y (b) 35% a partir del 1 de julio de 2018; siendo sus fechas de cálculo el 30 de junio y el 31 diciembre de cada ejercicio.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

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

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

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	46	60
Ratio de operaciones pagadas	42	62
Ratio de operaciones pendientes de pago	98	49

	Miles de euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Total pagos realizados	(106.730)	(48.317)
Total pagos pendientes	(9.106)	(9.679)

16. INGRESOS DIFERIDOS

	Miles de euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Ingresos diferidos	-	8.758
	-	8.758

La variación recoge la reversión del ingreso anticipado registrado en 2011, dado que durante el ejercicio 2018 se ha alcanzado un acuerdo con el Ayuntamiento de Sevilla para revertir el convenio firmado. Esto ha supuesto que los suelos afectos a éste ingreso diferido han vuelto a ser propiedad de la Sociedad (Ver nota 8).

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

Con ocasión de cada cierre anual, se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de análisis realizados.

Bajo el epígrafe de otros créditos fiscales se recogen principalmente las diferencias temporarias generadas por las provisiones de cartera, así como las generadas por la aplicación del límite de deducibilidad de los gastos financieros.

2018	Diferencias temporarias	Créditos por bases impositivas negativas	Total
Activos por impuestos diferidos.			
Saldo a 1 de enero de 2018	62.348	43.740	106.088
Otros movimientos	3.175	(3.697)	(522)
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	2.301	(4.183)	(1.882)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	67.824	35.860	103.684

Los movimientos habidos durante el ejercicio en los activos por impuestos diferidos se explican principalmente por el impacto consecuencia de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades y en el marco de las operaciones de aportación de activos (Nota 1.c) y de escisión de rama de actividad, con un incremento positivo de 4.756 miles de euros en cuota, y compensación de créditos fiscales por importe de 4.183 miles de euros.

Asimismo, se ha producido una disminución derivada de la reversión de un deterioro por un importe de 11.785 miles de euros en base asociado a la retrocesión de la operación Palmas Altas descrita en la nota 8 que no fue deducible fiscalmente.

	Miles de euros	
	2018	2017
Activos por impuestos diferidos		
- Diferencias temporarias	67.824	62.348
- Créditos por bases imponibles negativas	35.860	43.740
	103.684	106.088

2017	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
Activos por impuestos diferidos.			
Saldo a 1 de enero de 2017	35.032	23.547	58.580
Otros movimientos	(530)	-	(530)
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	27.846	20.193	48.039
Saldo a 31 de diciembre de 2017	62.348	43.740	106.089

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

- Como consecuencia de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades y en el marco de las operaciones de aportación de activos (Nota 1.c) y de escisión de rama de actividad (Nota 1.b) la Sociedad estará obligada a revertir los potenciales deterioros y pérdidas generados por el accionista aportante que hayan sido fiscalmente deducibles en el Impuesto de Sociedades para este último, cuando se produzca una recuperación del valor de los activos y mientras exista tal vinculación con los accionistas, generando únicamente un efecto temporal en la tributación de la Sociedad, sin que suponga un coste tributario adicional.
 - o Revalorización fiscal de los activos aportados en la escisión de la rama de promoción de la antigua Metrovacesa por 8.922 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 2.230 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles ascienden a 273.385 miles de euros.
 - o Revalorización fiscal de los activos aportados en la ampliación de capital con AND de los accionistas de Metrovacesa por 115.907 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 28.977 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles ascienden a 1.543.480 miles de euros.
- Disminución por aplicación de depreciación de cartera de suelos por 9.000 miles de euros.
- Incremento de 4.216 miles de euros derivados de ajustes por la limitación en la deducibilidad de gastos financieros.
- Como consecuencia de la fusión de Metrovacesa S.A. con Habitatrix S.L. la sociedad ha revertido el impuesto anticipado que tenía registrado como consecuencia de diferencias de cartera con dicha sociedad, resultando un gasto diferido de 530 miles de euros

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

18. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se desglosa en los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2018	2017
- Ventas de promociones	137.425	23.829
- Venta de suelo	23.928	491
- Servicios prestados y otros	324	3.538
	161.677	27.858

La Sociedad ha registrado ingresos en concepto de ventas de inmuebles terminados por importe de 137.425 miles de euros durante el ejercicio 2018 principalmente vinculados a las promociones de Rosales, Gregorio Marañón y el edificio de oficinas Josefa Valcarcel (23.829 miles de euros en 2017 principalmente vinculados a las promociones de Terrazas de Marbella, y Balcón de las Arte).

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

b) Variación de existencias, consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles

El detalle de la variación de existencias y de los gastos por aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	2018	2017
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	94.866	173.870
- Variación de existencias de obra en curso	85.253	155.344
- Variación de existencias de inmuebles terminados	6.181	29.815
- (Deterioro)/reversión de productos en curso y terminados	3.432	(11.289)
Aprovisionamientos	(209.067)	(286.916)
- Compras de materias primas y otras materias consumibles	(17.026)	(916.244)
- Variación de existencias de solares y terrenos	(101.731)	747.099
- Trabajos realizados por otras empresas	(81.140)	(33.635)
- Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(9.170)	(84.136)
	(114.201)	(113.046)

El impacto registrado en los epígrafes de compras y variación de existencias son consecuencia de la ampliación de capital no dineraria descrita en la nota 1. C.1), donde se aportaron existencias por importe de 903.334 miles de euros. (nota 10).

c) Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
- Sueldos salarios y asimilados	(10.893)	(5.366)
- Cargas sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.409)	(862)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(162)	(87)
Otras cargas sociales	(378)	(132)
	(12.842)	(6.447)

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

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	4	17
Jefes y técnicos	40	18	58
Administrativos y comerciales	14	24	38
	67	46	113

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	10	2	12
Jefes y técnicos	29	10	39
Administrativos y comerciales	5	11	16
	44	23	67

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

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

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

d) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2018	2017
Servicios exteriores		
- Servicios profesionales independientes (*)	(10.974)	(6.200)
- Otros gastos de gestión corriente	(6.399)	(3.798)
Tributos	(129)	(7)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(353)	-
	(17.855)	(10.005)

(*) Dentro del epígrafe “Servicios profesionales independientes”, se incluyen principalmente gastos devengados derivados del proceso de salida a bolsa por 3.372 miles de euros (1.354 miles en 2017), y servicios de valoración de cartera de activos inmobiliarios por un total de 1.223 miles de euros. (1.548 miles de euros en 2017)

19. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2018 y la base imponible del impuesto sobre beneficios se explica de la siguiente manera:

En miles de euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			2.265
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes	30.290	(5.289)	25.001
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	34.267	(13.280)	20.987
- con origen en ejercicios anteriores	-	(11.785)	(11.785)
- Compensación bases imponibles negativas		(16.734)	(16.734)
Total base imponible (previa a ajustes de consolidación fiscal)			19.734

Los principales aumentos y disminuciones del ejercicio 2018 se explican por los siguientes conceptos:

- (a) Las diferencias temporales se detallan en el movimiento de diferidos descritos en la nota 17 de la memoria.
- b) Las diferencias permanentes más significativas se detallan a continuación:
 - Aumentos:
 - Deterioros registrados en inversiones inmobiliarias por 3.310 miles de euros.
 - Deterioros de cartera no deducibles por 21.552 miles de euros.

Asimismo, la conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2017 y la base imponible del impuesto sobre beneficios se explica de la siguiente manera:

En miles de euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(131.456)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes	58.269	(4.678)	53.591
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	129.048	-	129.048
- con origen en ejercicios anteriores	-	(17.661)	(17.661)
Total Base Imponible (previa a ajustes de consolidación fiscal)			33.522

Los principales aumentos y disminuciones del ejercicio 2017 se explican por los siguientes conceptos:

- (b) Las diferencias temporales se detallan en el movimiento de diferidos descritos en la nota 17 de la memoria.
- (c) Las diferencias permanentes más significativas se detallan a continuación:
 - Aumentos:
 - 38.351 miles de euros derivados de deterioros de cartera no deducibles.
 - Deterioros registrados en inversiones inmobiliarias por 19.914 miles de euros
 - Disminuciones:
 - 4.491 miles de euros derivados de ajustes por reversiones de provisiones que no fueron deducibles anteriormente y que serán asumidas por los accionistas mayoritarios.

El desglose del gasto por impuesto de sociedades es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
(Gasto) / ingreso por impuesto corriente	(4.933)	(3.453)
(Gasto) / ingreso por impuesto diferido	2.301	27.846
Compensación de créditos fiscales	(4.183)	-
Activación de créditos fiscales	-	20.193
Otros ajustes	(1.433)	(533)
Total (gasto) / ingreso por impuesto	(8.248)	44.053

(*) Grupo de consolidación fiscal:

Metrovacesa S.A. es la cabecera de un Grupo de consolidación fiscal 0485/16, en el que se incluyen la propia Metrovacesa, S.A., Promociones Vallebramen S.L., Fuencarral Agrupanorte, S.L., Metrovacesa Inmuebles y Promociones S.L., Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L., Vailén Management, S.L. y Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.

A continuación, se detallan las Bases imponibles previas del resto de sociedades que aportan al grupo fiscal.

Sociedad	31/12/2018
Promociones Vallebramen, S.L.	(627)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(200)
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	765
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	(2)
Vailén Management, S.L.	(200)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(52)
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	(69)
Total	(385)

La base Imponible previa del grupo de consolidación asciende a 18.241 miles de euros.

Cuota a pagar a la Administración Pública

El gasto por impuesto corriente y su conciliación con la cuota a pagar a la Administración Pública en concepto de impuesto de sociedades es la siguiente:

	31/12/2018
Gasto corriente Metrovacesa, S.A.	4.933
Aportaciones sociedades consolidación fiscal	(98)
Cuota líquida del grupo fiscal	4.835
Retenciones y pagos a cuenta	(1.738)
Cuota a pagar	3.097

Otra información

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

El detalle de los créditos fiscales del grupo de consolidación fiscal es el siguiente

	Reconocidas	No reconocidas
2007 y anteriores	70	-
2008	20	-
2009	53.889	53.023
2010	65.134	-
2011	29.217	8.146
2012	21.390	1
2016	-	-
2017	-	-
	169.720	61.170

El detalle de los créditos fiscales de Metrovacesa, S.A. es el siguiente:

	Reconocidas	No reconocidas
2007 y anteriores	-	-
2008	-	-
2009	19.608	-
2010	-	-
2011	16.379	-
2012	-	-
2016	-	-
2017	-	-
	35.987	-

20. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2017, la sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

Miles de euros		
	31.12.2018	31.12.2017
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	12.795	15.183
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	6.841	15.919
Total	19.636	31.102

Dentro del concepto “Por cantidades entregadas a cuenta por clientes” se recogen principalmente avales de afianzamiento de entregas a cuenta en la compra de viviendas por parte de los clientes.

Los Administradores de las sociedades del Grupo no esperan que se surjan pasivos para las mismas en relación con los mencionados avales.

21. COMPROMISOS

a) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando la sociedad es arrendatario)

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

Se trata de los contratos de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en las diferentes delegaciones. El contrato de las oficinas situadas en Madrid en la calle Quintanavides, 13 vence en diciembre del ejercicio 2018, y es renovable a su vencimiento en condiciones de mercado.

Los pagos mínimos totales futuros por rentas correspondientes a arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Miles de euros	
	2018	2017
Menos de un año	195	356
Entre uno y cinco años	181	306
Más de cinco años	-	-
	376	662

22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" a la Sociedad, adicionalmente a las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

A continuación se indican las transacciones realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2018 con las partes vinculadas a ésta, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad, y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado.

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Comisiones e intereses bancarios	(4.458)	-	-	(4.458)
Compra de existencias	-	-	-	-
Otros gastos	(207)	-	-	(207)
Ingresos:				
Aportaciones de socios	1.090	-	-	1.090
Intereses de créditos	-	-	405	405
Otros ingresos	10	-	-	10

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

- (a) Incluye los servicios prestados por la antigua Metrovacesa en relación a un contrato de gestión corporativa, tecnología, así como otros servicios.
- (b) A 31 de diciembre de 2017, se incluyen 936 miles de euros por servicios prestados por la Sociedad a Merlin Properties Socimi, S.A. en relación a actividades de comercialización, gestión de suelos y otros servicios. Como consecuencia de la operación descrita en la nota 1 Merlin Properties Socimi, S.A. se subrogó en las obligaciones de Metrovacesa, S.A. Adicionalmente 867 miles de euros facturados a MPYA por servicios de gestión.

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2018	Activo		Pasivo		
Empresa del grupo, asociada o parte vinculada	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	Total
Promociones Vallebramen, S.L.	-	17.839	-	-	17.839
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	24.517	-	-	(2.861)	21.656
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	-	-	(1.825)	(1.825)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	-	-	(41)	(41)
Vailén Management, S.L.	-	-	-	(28)	(28)
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	-	55	-	-	55
Front Maritim del Besós, S.L.	-	12.175	-	-	12.175
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A	-	2.975	-	-	2.975
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	-	20	(33.369)	(943)	(34.292)
	87.101	33.064	(33.369)	(5.698)	81.098

(*) Importes clasificado en el activo no corriente del balance de la Sociedad. El resto de importes se encuentran clasificados como activos y pasivos corrientes.

a) Dentro del epígrafe Socios, accionistas y otras partes vinculadas", se registran principalmente las deudas con entidades de crédito recibidas de los accionistas mayoritarios de la Sociedad (Nota 15), por un total de 33.369 miles en el pasivo corriente y 24.771 en el pasivo no corriente.

Adicionalmente y en línea con la financiación recibida, el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de la Sociedad incluye un total de 67.308 miles de euros (23.522 en 2017) de tesorería procedentes de liquidez con los accionistas mayoritarios.

Ejercicio 2017					
Empresa del grupo, asociada o parte vinculada	Activo		Pasivo		Total
	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	
Promociones Vallebramen, S.L.	-	19.203	-	(4.883)	14.320
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	23.437	7.320	-	-	30.757
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	776	-	(2.574)	(1.798)
Habitatrix, S.L.	-	-	-	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (*)	-	-	(3.001)	-	(3.001)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
L'Esplay Valencia, S.L.	-	-	-	-	-
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A	-	202	-	-	202
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	675	19	(44.864)	-	(44.170)
	86.696	27.520	(47.865)	(7.457)	58.894

Créditos con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

El principal crédito a largo plazo con empresas asociadas corresponde a un préstamo concedido por Metrovacesa, S.A. a las sociedades participadas, que se integran por el método de la participación, Urbanizadora Valdepolo I, S.L.; Urbanizadora Valdepolo II, S.L.; Urbanizadora Valdepolo III, S.L. y Urbanizadora Valdepolo IV, S.L. Las características de dicho crédito han sido detalladas en la nota 8 de la memoria.

Por otro lado, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2015 un préstamo participativo a largo plazo a Promociones Vallebramen S.L., por importe total de 31.200 miles de euros, con el objetivo de evitar que dicha sociedad incurriese en causa de disolución prevista en Legislación Mercantil relativa a la reducción de los fondos propios como consecuencia de pérdidas. Dicho préstamo, cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, a contar desde el primer año en el que la prestataria tenga un resultado positivo. Como consecuencia de la operación de escisión detallada en la nota 1.a de la memoria adjunta, al entrar los valores escindidos por sus valores netos contables, no se podrán registrar reversiones de provisión pese al cambio en la situación. La Dirección ha evaluado que no aplican deterioros adicionales. El valor neto contable a cierre del ejercicio 2017 el crédito se encuentra totalmente provisionado.

Por el mismo motivo que en el préstamo anterior, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2011 un préstamo participativo a largo plazo a Habitatrix, S.L. por importe total de 600 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento era el 30 de junio de 2014 y que fue renovado fijando la nueva fecha de vencimiento el 30 de junio de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, partiendo desde el beneficio neto que la empresa obtuvo en 2010. Como consecuencia de la operación de fusión detallada en la nota 1. c4 de la deuda de Habitatrix, S.L. ha sido compensada con el crédito de Metrovacesa, S.A.

Adicionalmente, la Sociedad presenta dos créditos con Fuencarral Agrupanorte, S.L. por importe de 13.729 y 9.708 miles de euros respectivamente, y que procede del préstamo participativo que en el ejercicio 2006 Alqlunia 8, S.R.L. y Habitatrix, S.L. concedieron de manera conjunta a Alqlunia 13, S.L. (actual Fuencarral Agrupanorte, S.L.) por importe total de 24.300 miles de euros, aportando las sociedades prestamistas el 58% y 42% del capital del préstamo respectivamente. El objetivo de dichos préstamos consistió en financiar gran parte de la adquisición de los terrenos de Clesa y en atender a las necesidades económicas y financieras de la entidad prestataria. Tras la escisión parcial de Metrovacesa, S.A. ocurrida el 18 de febrero de 2016, la Sociedad adquirió el derecho correspondiente al 58% del capital aportado originalmente por Alqlunia 13, S.L. Dichos préstamo, el cual se renuevan automáticamente por periodos de un año, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 5% del beneficio neto que obtenga la empresa prestamista en el ejercicio de su actividad, con la condición de no poder superar nunca al 10% del principal del préstamo pendiente de amortizar. El crédito de 9.708 miles de euros se integra en la Sociedad como consecuencia de la operación de fusión descrita en la nota 1. c4 de la memoria. EL interés devengado a 31 de diciembre de 2018 es de 251 miles de euros.

Movimientos de cuentas corrientes en empresas de grupo, multigrupo y asociadas derivados de la consolidación fiscal

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio los ejercicios 2018 y 2017 los siguientes importes derivados de las aportaciones que cada sociedad ha realizado en el impuesto de sociedades consecuencia de la existencia de grupo fiscal. (Nota 19).

	31/12/2018	31/12/2017
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.L.	179	-
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	(1)	-
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	(17)	(2.574)
Vailén Management, S.L.	(50)	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(50)	1.363
Promociones Vallebramen, S.L.	(157)	2.687
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(13)	-
	(109)	1.476

Las cuentas corrientes que la Sociedad dispone con otras empresas vinculadas no han devengado intereses durante los ejercicios 2018 y 2017

23. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del órgano de administración

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018:

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

(*) No incluye plan de pensiones ni seguro de vida

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Tal y como se refleja en la Nota 1.c.5, determinados miembros del Consejo de Administración, así como algunos miembros de la alta dirección, tienen derecho a un plan de incentivos basado en entrega de acciones y remuneración en efectivo. El importe devengado por los miembros del consejo de administración ha ascendido a 769 miles de euros y los miembros de la alta dirección ha ascendido a 411 miles de euros.

b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Es política común del Consejo abstenerse en diversas ocasiones en reuniones del Consejo de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos en los términos que aparecen reflejadas en las actas del ejercicio 2018, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés

24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la de formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto circunstancias significativas que hayan supuesto la inclusión de ajustes o cambios en las cuentas anuales, ni que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

- Participaciones mayoritarias

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

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

(*) Banco Popular Español pertenece al Grupo Santander

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

- Distribución de reservas

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

25. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por los auditores de las cuentas anuales de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales de la Sociedad han sido los siguientes:

	2018	2017
Servicios de auditoría	90	90
Otros servicios de verificación	137	207
Total servicios auditoría y relacionados	227	297
Total otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	227	297

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

Ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 se han devengado honorarios por trabajos realizados por otras sociedades de la red PwC.

METROVACESA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2018

1. Aspectos significativos del periodo

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

- Salida a bolsa

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

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

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

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

- Venta en contrato privado llave en mano

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

- Acuerdo comercial con Tishman Speyer

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

- Alianza estratégica

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

- Financiación puente

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

- Financiación corporativa

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

- Situación financiera

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda neta (definida esta como la tesorería menos la deuda con terceros clasificada como deuda bancaria), sobre valor

razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV). A este respecto el Grupo tiene la previsión para el largo plazo de no sobrepasar un endeudamiento de 25% para este ratio. A 31 de diciembre de 2018 el ratio es del -0,59%.

Deuda financiera neta	31/12/2018	31/12/2017
(+) Deuda bancaria	77.788	47.561
(-) Tesorería disponible	(82.930)	(16.035)
(-) Otros activos financieros	(7.115)	(296)
	(12.257)	31.230

Valor de mercado de los activos (GAV) 2.092.373 miles de euros (no incluye el valor de mercado de los activos propiedad de las sociedades que consolidan por el método de puesta en equivalencia cuyo valor atribuido es 103.422 miles de euros).

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

- Ventas y margen

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, las ventas han ascendido a 161.677 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (161.354 miles de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (323 miles de euros). Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, las ventas ascendieron a 27.858 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias (24.320 miles de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (3.538 miles de euros).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 el margen bruto de la compañía, antes de reversión de deterioros asociados a las entregas, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ha ascendido a 161.354 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 108.463 miles de euros, ha sido a 52.891 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ascendió a 27.858 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 17.561 miles de euros, ha sido a 10.297 miles de euros.

- Gastos de Estructura

Los gastos de estructura se sitúan en 30.215 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 12.842 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. A 31 de diciembre de 2017 los gastos de estructura se sitúan en 16.443 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 6.447 miles de euros.

- Resultado del periodo

El resultado acumulado a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, ha ascendido a 5.983 miles de euros de pérdidas y 87.403 miles de euros de pérdida, respectivamente.

2. Factores de riesgo

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

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

3. Información sobre vinculadas

En la Nota 22 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

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

4. Hechos posteriores

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la de formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto circunstancias significativas que hayan supuesto la inclusión de ajustes o cambios en las cuentas anuales, ni que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

- Participaciones mayoritarias

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

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

(*) Banco Popular Español pertenece al Grupo Santander

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

- Distribución de reservas

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

5. Perspectivas

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

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

6. Tesorería

La posición de tesorería disponible al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a 82.930 miles de euros y 16.035 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administraciones de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

7. Adquisición de acciones propias

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

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

8. Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en los ejercicios 2018 y 2017.

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

9. Investigación y Desarrollo

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

10. Periodo Medio de Pago a Proveedores

En la Nota 15 de las cuentas anuales se detalla el periodo medio de pago a proveedores.

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2018, forma parte del Informe de Gestión y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com)

12. Medidas alternativas de rendimiento

La Sociedad 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, pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto (Gross Margin)

Definición: Ventas de existencias – Variación de existencias – Aprovisionamientos (sin considerar las pérdidas por deterioro de existencias).

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

	31/12/2018	31/12/2017
Venta de existencias (Nota 18)	161.653	24.320
Variación de existencias y costes relacionados (Nota 18)	(114.200)	(113.046)
Margen bruto (Gross Margin)	47.453	(88.726)

Explicación del uso: el resultado o margen bruto es considerado por los Administraciones de la Sociedad como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo. Dentro del Margen bruto no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

Comparativa: La Sociedad presenta un Margen bruto de 47.453 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, comparado con un margen bruto negativo de 88.726 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, lo que supone una variación positiva de 136.179 miles de euros debido al incremento actividad en términos de entregas y ventas de suelos.

Margen neto (Net Margin)

Definición: Margen bruto – Gastos comerciales y de marketing directamente imputables a proyectos o suelos los cuales se incluyen dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Margen bruto (Gross Margin)	47.453	(88.726)
Gastos comerciales y de marketing(1)	(6.742)	(1.484)
Margen neto (Net Margin)	40.711	(90.210)

(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.

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen neto positivo de 40.711 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, comparado con un Margen neto negativo de 90.210 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, lo que supone una variación positiva de 130.921 miles de euros debido a que en el ejercicio actual los deterioros han sido muy reducidos en comparación al ejercicio precedente.

EBITDA

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
Margen neto (Net Margin)	40.711	(90.210)
Prestación de servicios (Nota 18.a)	324	3.538
Gastos de personal (Nota 18.c)	(12.842)	(6.447)
Servicios exteriores menos gastos comerciales	(10.631)	(4.716)
Tributos (Nota 18.d)	(129)	(7)
Otras ganancias o pérdidas	(353)	-
EBITDA	17.080	(97.842)

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por los Administraciones de la Sociedad 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: La Sociedad presenta un EBITDA negativo de 17.080 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, comparado con un EBITDA negativo de 98.842 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, lo que supone una variación positiva de 114.922 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía.

Deuda financiera neta

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
Deuda bancaria	77.788	47.561
Tesorería disponible (Nota 6)	(82.930)	(16.035)
Otros activos/pasivos financieros	(7.115)	(296)
Deuda financiera neta	(12.257)	31.230

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: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2018 un total de deuda financiera neta negativa de 12.257 miles de euros comparados con un total de 31.230 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, debido principalmente a la generación de caja producida por la venta de suelos y entrega de promociones.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera neta (a)	(12.257)	31.230
Total de Activo (b)	2.546.058	2.507.912
Apalancamiento (a) / (b)	(0,48%)	1,25%

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

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2018 un apalancamiento negativo del 0,48% comparado con un ratio positivo del 1,25% a 31 de diciembre de 2017, debido principalmente a la generación de caja producida por la venta de suelos y entrega de promociones.

Return on capital employed (ROCE)

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
EBITDA	17.080	(97.842)
Patrimonio neto*	2.362.872	1.690.529
Deuda financiera neta media del ejercicio **	9.487	10.635
ROCE	0,43%	-5,75%

(*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2018 asciende a 2.362.872 miles de euros, 2.365.560 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 1.015.497 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 resultando por tanto el saldo medio de la media entre dichos importes.

(**) La deuda financiera neta media del ejercicio a 31 de diciembre de 2018 asciende a 9.487 miles de euros y 10.635 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

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

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2018 un ROCE del 0,43% comparado con un ratio del – 5,75% a 31 de diciembre de 2017, principalmente debido al aumento de capital registrado durante el ejercicio 2017.

Loan to Value (LTV)

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera neta	(12.257)	31.230
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias	174.345	185.268
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 10)	1.918.157	1.903.189
LTV	(0,59%)	1,50%

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: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2018 un Loan to Value negativo del 0,59% comparado con un ratio del 1,50% a 31 de diciembre de 2017, principalmente debido a la reducción de la deuda financiera neta por entregas producidas durante el ejercicio.

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera neta	(12.257)	31.230
Existencias (Nota 10)	1.530.667	1.593.715
Anticipos a proveedores (Nota 10)	(3.937)	(3.745)
Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	152.009	171.720
LTC	(0,73%)	1,77%

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2018 un LTC negativo del 0,73% comparado con un ratio del 1,77% a 31 de diciembre de 2017, principalmente debido al hecho de que la deuda financiera neta ha mostrado una reducción significativa por la liquidez obtenida a raíz de las entregas de promociones y ventas de suelos llevadas a cabo durante el ejercicio 2018.

11. Otra información

La Sociedad, al iniciar su cotización durante el ejercicio 2018, emitirá varios de los informes propios de sociedades cotizadas relacionados con la normativa de buen gobierno de sociedades cotizadas.

METROVACESA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CON Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Las cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2018 de Metrovacesa, S.A., integradas por el balance al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, correspondientes al ejercicio 2018 en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 27 de febrero de 2019. Las cuentas anuales individuales corresponden al ejercicio 2018, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

Madrid, 27 de febrero de 2019

V.B. D. Ignacio Moreno Martínez

D. Lucas Osorio Iturmendi

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

D. Mariano Olmeda Sarrión

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo D. Ignacio Moreno Martínez

Vocal

Fdo D. Mariano Olmeda Sarrión

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea

Vocal

Fdo D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras

Vocal

Fdo D. Jose Ferris Monera

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

Fdo Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. D. Juan Béjar Ochoa

Vocal

Fdo D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal