

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

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados e Informe de Gestión  
Intermedio correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material e intangible		770	571
Inversiones inmobiliarias	6	357.485	370.577
Inversiones en empresas asociadas	7	-	-
Activos financieros no corrientes	8,10	78.152	78.153
Instrumentos financieros derivados		416	-
Activos por impuestos diferidos	13	111.087	98.594
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>547.910</b>	<b>547.895</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	9	1.927.700	1.906.030
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,10	8.468	30.473
Administraciones públicas deudoras	10	6.802	10.835
Otros Activos financieros corrientes		454	1.472
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	77.706	50.332
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.021.130</b>	<b>1.999.142</b>
<b>Total activos</b>		<b>2.569.040</b>	<b>2.547.037</b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>			
	12		
Capital social		1.092.070	1.092.017
Prima de emisión		1.378.297	1.378.214
Ganancias acumuladas		(78.592)	(69.807)
Reservas en sociedades por puesta en equivalencia		(2.675)	(3.275)
Acciones en patrimonio propias		(1.955)	-
Otras aportaciones de socios		9.109	-
Otros instrumentos de patrimonio Neto		575	-
Ajustes por cambio de valor		(369)	-
Socios externos		93	227
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>2.396.553</b>	<b>2.397.376</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones	13	7.835	16.594
Deuda financiera	14	50.033	52
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	7.083	6.312
Pasivos por impuestos diferidos		6.994	5.442
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>71.945</b>	<b>28.400</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Provisiones	13	23.131	13.545
Deuda financiera	14	16.108	47.509
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	54.545	45.762
Administraciones públicas acreedoras	14	6.758	5.687
Ingresos ordinarios diferidos	17	-	8.758
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>100.542</b>	<b>121.261</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>172.487</b>	<b>149.661</b>
<b>Total patrimonio y pasivo</b>		<b>2.569.040</b>	<b>2.547.037</b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

## ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio de 2018	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio de 2017
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>			
Ventas	16.a	48.644	7.032
Coste de las ventas	16.b	(44.424)	(5.486)
Gastos de personal	16.c	(5.972)	(2.618)
Dotación a la amortización		(77)	-
Servicios exteriores		(8.232)	(1.364)
Variación de las provisiones de tráfico	16.d	5.909	(15.749)
Resultados por ventas de inversiones inmobiliarias	6	(84)	
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	1.676	1.712
Otras ganancias o pérdidas	1.b	(1.222)	197
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(3.782)</b>	<b>(16.276)</b>
Ingresos financieros		1.487	24
Gastos financieros		(4.429)	(1)
Gastos financieros capitalizados		(428)	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		-	221
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(3.370)</b>	<b>244</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(7.152)</b>	<b>(16.032)</b>
Impuesto sobre las ganancias		(1.116)	27
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>(8.268)</b>	<b>(16.005)</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>(8.268)</b>	<b>(16.005)</b>
<b>Resultado atribuido a socios externos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	<b>4</b>		
- Básica		<b>(0,0545)</b>	<b>(0,2342)</b>
- Diluida		<b>(0,0545)</b>	<b>(0,2342)</b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**  
*(Expresado en miles de euros)*

	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017
<b>Beneficio/(Perdida) del ejercicio</b>	<b>(8.268)</b>	<b>(16.005)</b>
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		
Coberturas de flujo de efectivo	(369)	-
<b>Otros resultados</b>	<b>(369)</b>	-
Partidas que no se reclasificarán a resultados		
<b>Otros resultados</b>	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>(8.637)</b>	<b>(16.005)</b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017**

(Expresado en miles de euros)

	Capital Social (Nota 12)	Prima emisión acciones (Nota 12)	Ganancias acumuladas (Nota 12)	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero 2017</b>	492.045	541.077	(33.947)	999.175
Resultado neto del ejercicio	-	-	(16.005)	(16.005)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	(16.005)	(16.005)
<b>Saldo a 30 de junio de 2017</b>	492.045	541.077	(49.952)	983.170

	Capital Social (Nota 12)	Prima emisión acciones (Nota 12)	Ganancias acumuladas (Nota 12)	Reserva en sociedades puesta en equivalencia (Nota 12)	Acciones Propias (Nota 12)	Otras Aportaciones de Socios (Nota 12)	Otros Instrumentos de Patrimonio Neto (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 12)	Socios externos (Nota 12)	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2018</b>	1.092.017	1.378.214	(69.807)	(3.275)	-	-	-	-	227	2.397.376
Resultado neto del periodo			(8.268)							(8.268)
Coberturas de flujo de efectivo								(369)		(369)
<b>Resultado global del periodo</b>			(8.268)					(369)		(8.637)
<b>Aumento de capital</b>	53	83							(136)	-
<b>Movimientos puesta equivalencia</b>			(600)	600						-
<b>Operaciones con Acciones Propias</b>			94		(1.955)					(1.861)
<b>Aportaciones de Socios</b>						9.109				9.109
<b>Otros Movimientos</b>			(11)				575		2	566
<b>Saldo al 30 de junio de 2018</b>	1.092.070	1.378.297	(78.592)	(2.675)	(1.955)	9.109	575	(369)	93	2.396.553

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE  
JUNIO DE 2018 Y 2017**

(Expresado en miles de euros)

	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del periodo antes de impuestos	(7.152)	(16.032)
Ajustes al resultado:		
Amortización del Inmovilizado	77	-
Variación de las provisiones de tráfico	(5.909)	15.749
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	(1.676)	(1.712)
Ingresos financieros	(1.488)	(24)
Gastos financieros	4.857	1
Otras ganancias o pérdidas	1.222	-
Otros ajustes al resultado	(8.130)	-
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(18.199)</b>	<b>(2.018)</b>
Cambios en el capital circulante:		
- Existencias	(10.309)	(10.663)
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.698	4.563
- Otros activos financieros corrientes	952	(463)
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19.474	(7.561)
- Otros pasivos corrientes	1.440	(1.738)
- Otros pasivos no corrientes	(4.943)	(149)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
- Pagos de intereses (-)	(2.702)	(1)
- Cobros de intereses	170	24
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>(10.419)</b>	<b>(18.006)</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones en:		
Emresas el grupo y asociadas	(12)	-
Inmovilizado intangible	(223)	-
Inmovilizado material	(54)	-
Inversiones inmobiliarias	(385)	(188)
Activos financieros no corrientes	(1.268)	-
Instrumentos financieros derivados	(785)	-
	<b>(2.727)</b>	<b>(188)</b>
Desinversiones en		
Inversiones inmobiliarias	14.084	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>	<b>11.357</b>	<b>(188)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(6.957)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	5.097	-
Aportaciones de socios	10.199	-
Obtención de financiación con entidades de crédito	74.551	6.091
Devolución y Amortización deudas entidades crédito	(56.454)	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>26.436</b>	<b>6.091</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>27.374</b>	<b>(12.103)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>50.332</b>	<b>32.464</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>77.706</b>	<b>20.361</b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados intermedios.

# Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018

(Expresado en miles de euros)

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a) Información General

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

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

Como resultado de dicha escisión, Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sus Sociedades Dependientes es un grupo que adquirió en bloque y por sucesión universal, el patrimonio perteneciente a la rama de actividad de suelo y promoción de la antigua Metrovacesa. Fruto de esta reestructuración de capital, la antigua Metrovacesa aportó activos por valor 1.149.635 miles de euros y pasivos por importe de 109.780 miles de euros a la nueva sociedad (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 Metrovacesa, S.A. (anteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.) es Dominante del Grupo Metrovacesa (en adelante el Grupo), cuyas sociedades dependientes han sido detalladas en el Anexo 1.

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

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

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

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

La Sociedad adquiere las obligaciones de la antigua Metrovacesa que forman parte del Patrimonio Escindido. La Sociedad, por tanto, continúa con todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a la antigua Metrovacesa.

La titularidad del Patrimonio Escindido corresponde a Metrovacesa, S.A. (anteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.) 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 no dinerarias de los accionistas, si bien al definirse como una operación bajo control común donde se aportaba una rama de actividad que calificaba como negocio se registraron la totalidad de las transacciones desde el 1 de enero de 2016, siendo por tanto esta fecha la considerada a efectos contables. En este caso los valores aportados fueron los valores predecesores bajo los que estaban registrados en la aportante.

Las masas patrimoniales indicadas en dichas escrituras son las siguientes:

<b>ACTIVOS</b>	<b><u>18/02/2016</u></b>
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
<b>Total activos</b>	<b>1.149.635</b>
<b>PASIVOS</b>	
Cuentas a pagar con empresas de grupo y asociadas	43.699
Otros pasivos	66.081
<b>Total pasivos</b>	<b>109.780</b>
<b>Activos Netos</b>	<b>1.039.855</b>

#### c) Operaciones relevantes del ejercicio 2017

##### c.1) Ampliación de capital no dineraria.

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 15 de septiembre de 2017, tal y como se previó en las escrituras de ampliación no dinerarias descritas anteriormente, se formalizó escritura de subsanación de la escritura de ejecución de aumento de capital mediante aportación no dineraria, 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 aportaron al valor razonable de los mismos. No se ha aplicado NIIF 3 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 Guía de Aplicación de la NIIF 3, párrafo B7.

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

<b>Aportante</b>	<b>Acciones asignadas (miles)</b>	<b>Valor nominal (miles €)</b>	<b>Prima de emisión (miles €)</b>	<b>Aportación Total (miles €)</b>
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
<b>Total</b>	<b>2.901.244</b>	<b>464.199</b>	<b>633.125</b>	<b>1.097.324</b>

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. Los Administradores de la Sociedad han considerado oportuno detallar ambos grupos de manera separada a los efectos de ser comparables con los datos correspondiente al ejercicio 2016.

#### c.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 Dominante. 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).

#### c.3) Ampliación de capital no dineraria

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo tomó la decisión en Consejo de Administración de proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la cual aprobó, 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 Dominante adquiriría al menos, el 99.926% del capital social de MPYA. Dicha ampliación de capital no dineraria, que fue aprobada por la Junta de Accionistas el mismo día, se realizó en dos aumentos de capital sucesivos que se detallan a continuación:

- I. Un primer aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas que fueron aportadas por los Accionistas Mayoritarios de la Sociedad (Grupo Santander y Grupo BBVA), titulares de un 99,926% del capital social de la compañía. En este caso la suscripción de las acciones se ejecutó tan pronto como se aprobó el acuerdo correspondiente a la Junta General Extraordinaria. El importe global de la ampliación de capital social ascendió a 316.728.724 euros (valor nominal 135.737.331 euros, prima de emisión 180.991.393 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 de valor de los activos en dicho periodo, reflejándose dicha diferencia contra prima de emisión (22.972 miles de euros). El valor contable de los activos propiedad de MPYA ascendía a 323.878 miles de euros. A noviembre de 2017, el valor de los activos netos propiedad de MPYA ascendía a 339.700 miles de euros.
- II. 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 ampliación de capital no dineraria global (la destinada a los Accionistas Mayoritarios, así como la destinada a los Accionistas Minoritarios) se ha considerado como una adquisición de activos de acuerdo con las NIIF UE, que se registran en el balance de la entidad adquirente a su valor razonable, considerando que MPYA no cumple con la definición de negocio establecida en la Guía de Aplicación de la NIIF 3, párrafo B7, siendo los activos aportados terrenos que no formaban parte de un conjunto integrado de actividades, para los que no se había realizado una gestión activa hasta su futura integración en las actividades del Grupo.

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. De esta forma el impacto en el estado de resultados consolidados únicamente se recoge los generados desde la fecha de aportación de los activos, el cual ha ascendido a 1.572 miles de euros.

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

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

d) Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018

- Ampliación de capital no dineraria

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

- Contrasplit

La Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017, acordó realizar un “contrasplit” 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 atribución de acciones propias que pudieran surgir, entre otros, a raíz del contrasplit.

- 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)

- 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.

- Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

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

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros intermedios asciende a 389 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio" (Nota 12).

e) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2018, la sociedad "Valdicsa, S.A." que se registraba como inversión por puesta en equivalencia con un valor neto de 0 miles de euros a cierre de 2017, ha sido liquidada por acuerdo de sus respectivos socios.

La participación del Grupo en la sociedad era del 33,33% y ha generado un resultado negativo en el estado de resultados consolidado de 1.222 miles de euros registrado en el epígrafe "Otras ganancias y pérdidas".

El 24 de noviembre de 2017 el Consejo de Metrovacesa S.A aprobó la fusión por absorción de las Sociedades Metrovacesa S.A. (absorbente), Atlantys Espacios Comerciales, S.L.U. (absorbida) y Habitatrix, S.L. (absorbida). Transcurrido el periodo de oposición de acreedores y depositado el proyecto en el Registro Mercantil, se ha elevado a público el 31 de enero de 2018. En virtud de esta operación, quedan absorbidas y extinguidas las sociedades Atlantys Espacios Comerciales, S.L.U. y Habitatrix, S.L. con efectos contables a 1 de enero de 2017.

Asimismo, el 24 de noviembre de 2017, como consecuencia de la adquisición del 99,926% de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. se ha incorporado al perímetro de consolidación esta sociedad, junto a sus sociedades dependientes (Vailen Management S.L., Global Carihuela Patrimonio no Estratégico, S.L.U. y Desarrollo de infraestructuras de Castilla, S.A.) y asociadas (Valdicsa, S.A.)

El perímetro de consolidación a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 está detallado en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2018.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante estados financieros intermedios) han sido elaborados y aprobados por el Consejo de Administración el 23 de julio de 2018. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y del resto de las sociedades integradas en el Grupo al 30 de junio 2018, han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y deberán leerse conjuntamente con los estados financieros anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

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

Las políticas contables adoptadas por el Grupo son consistentes con aquellas del ejercicio financiero anual y el correspondiente periodo de información intermedio, excepto por lo descrito en la nota 2.8 y la adopción de normas nuevas y modificadas como se indica más abajo.

### 2.1 Entrada en vigor de nuevas normas contables

El Grupo ha aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios las nuevas normas aplicables por primera vez en este ejercicio, sin que haya supuesto el registro de ningún impacto en los saldos iniciales de reservas ni reexpresión de las cifras comparativas de ejercicios anteriores.

- **NIIF 9 - Instrumentos financieros:** La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo. El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio de la entidad, esto ha supuesto un cambio en la denominación, pero no ha tenido impactos en la valoración de los activos y pasivos financieros del Grupo.

Por otro lado, en relación con las modificaciones contractuales de los instrumentos financieros pasivos que de acuerdo a lo establecido en la NIC 39 no suponían baja del balance al ser consideradas modificaciones no sustanciales, la nueva norma contempla que se deben contabilizar como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias. El grupo cuenta con toda la deuda financiera nueva con lo que no ha tenido impacto este cambio.

La nueva norma establece un modelo de deterioro de valor de los activos financieros basado en las pérdidas esperadas frente al antiguo modelo de pérdidas incurridas. La sociedad ha realizado un análisis del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial y ha concluido que no tiene ningún impacto contable en su modelo dado que el activo financiero a cobrar, cuentas a cobrar principalmente por la venta de inmuebles, y su cobro se liquidan en el mismo momento que se reconoce el ingreso y por tanto el riesgo de crédito es inexistente. Por otro lado, los anticipos de clientes se cobran antes del reconocimiento de ingresos, registrando a la vez un pasivo por el mismo importe. El Grupo considera por tanto que el riesgo de crédito de los anticipos está cubierto con los pasivos reconocidos y no tiene impacto la aplicación de la nueva norma. Adicionalmente, el Grupo cuenta con una deuda significativa cuya recuperabilidad ha sido analizada de forma individualizada teniendo ya en cuenta la pérdida esperada y el riesgo de crédito de la contraparte con lo que la aplicación de la nueva norma no tiene impactos adicionales.

- **NIIF 15 – Reconocimiento de ingresos:** la NIIF 15 es la nueva norma de reconocimiento de ingresos con clientes de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. El nuevo modelo de reconocimiento de ingresos en 5 etapas no ha supuesto ningún impacto ni en la valoración de los ingresos ni en el momento en el tiempo de reconocimiento de los mismos y por tanto no se han registrados ajustes al saldo inicial de reservas por primera aplicación de esta norma.

Metrovacesa reconoce los ingresos en el momento de la transmisión de la propiedad de los inmuebles como venía haciendo bajo NIC 18 que coincide con la elevación a público de los contratos de compraventa. Los ingresos se valoran por el precio de transmisión del inmueble y no se ha identificado impacto financiero

significativo por los anticipos de clientes que se reconocen en el momento de su cobro, registrando a la vez un pasivo por la obligación de entrega de los inmuebles.

Los costes incrementales de la obtención de un contrato, en concreto las comisiones de ventas, se activan en el balance de situación como gastos anticipados hasta la efectiva transmisión de la propiedad de los inmuebles y el reconocimiento de los ingresos tal y como venía haciendo anteriormente. La activación de los gastos está sujeta a que la entidad espere recuperar dichos costes con la venta de los bienes.

### Normas emitidas no vigentes

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

- **NIIF 16 – Arrendamientos:** la NIIF 16 – Arrendamientos, va a sustituir en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019 a la NIC 17 – Arrendamientos. Esta nueva norma propone para el arrendatario un modelo único en el que todos los arrendamientos (se podrán excluir los arrendamientos poco significativos y aquellos con un período de arrendamiento inferior a doce meses) y se mantiene para el arrendador un modelo dual basado en la actual NIC 17 y los arrendamientos serán financieros u operativos.

El Grupo tiene contratos de arrendamiento operativo por las oficinas de representación y su sede central en Madrid, lo que supondrá un incremento de activo y pasivo financiero por las obligaciones de pago futuras sin que esto suponga un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

### 2.2 Cambios en criterios contables y estimaciones realizadas

La preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017; a excepción de los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias.

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

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

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	+1%	+5%	+10%	-1%	-5%	-10%
valor de mercado	1.899.396	2.112.583	2.057.874	2.253.221	2.500.242	1.953.011	1.755.719	1.488.698
Variación en el valor de mercado	(104.542)	108.646	53.937	249.283	496.304	(50.927)	(248.219)	(515.240)

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

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad	
	1%	-1%
Valor de mercado	599.120	771.895
Variación en el valor de mercado	(83.283)	89.493

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

### **2.3 Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

### **2.4 Importancia relativa**

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

### **2.5 Empresa en funcionamiento**

El Grupo presenta al 30 de junio de 2018 un fondo de maniobra positivo por importe de 1.920.588 miles de euros. Como resultado de ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos estados financieros semestrales resumidos consolidados aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

### **2.6 Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados**

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

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

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumido consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Dentro del epígrafe "otros ajustes al resultado" correspondiente al "flujos de efectivo de las actividades de explotación" se recoge principalmente el impacto de los anticipos de clientes asociados a suelos y promociones materializados en cobros en periodos anteriores cuya entrega se ha producido en el periodo actual.

### **2.7 Moneda funcional**

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

### **2.8 Normas de valoración**

Las normas de valoración adoptadas por el Grupo han sido las mismas que las que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, a excepción de lo indicado a continuación:

a) Impuesto sobre las ganancias

Los impuestos devengados sobre los resultados de los periodos intermedios se calculan en función del tipo impositivo que resultaría aplicable al resultado anual total previsto

b) Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto de tipo de interés asociados a los pasivos reconocidos (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses.

#### Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global consolidado. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el estado de resultados intermedio consolidado dentro del resultado financiero.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados consolidada en los períodos en que la partida cubierta afecta al resultado. La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "ingresos / gastos financieros".

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspaasa inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de "ingresos / gastos financieros".

#### c) Capital social

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante del Grupo, 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. EXPOSICIÓN AL RIESGO**

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

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.

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

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

A 30 de junio de 2018 el ratio es del 0,35%.

<b>Deuda financiera neta (miles de euros)</b>	<b>30/06/2018</b>
(+) Deuda bancaria	72.120
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	(62.503)
(-) Otros activos financieros	(454)
	<b>9.163</b>
Valor de mercado de los activos (GAV)	2.641.187

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

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

Riesgo de mercado:

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

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

#### **Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

La posición disponible de tesorería del Grupo al 30 de junio de 2018 asciende a 62.503 miles de euros. (38.307 a 31 de diciembre de 2017).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2018 que ascienden a 312.568 miles de euros (349.154 miles de euros a 31 de diciembre de 2017)

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al horizonte de 12 meses y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que durante el primer semestre del ejercicio 2018, la Sociedad Dominante será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

## **Riesgo de mercado**

### ***Riesgo de tipo de interés***

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

Con fecha 22 de febrero de 2018, la Sociedad ha contratado un instrumento de cobertura (CAP) tal y como se establecía en el contrato de financiación corporativa.

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

### ***Riesgo de crédito***

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2018, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

## **Estimación de valores razonables**

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

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

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

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

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

Los únicos activos registrados por el Grupo a valor razonable son las inversiones inmobiliarias (Nota 4).

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

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

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

	30/06/2018	30/06/2017
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(8.268)	(16.005)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.676	3.075.278
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	<b>(0,0545)</b>	<b>(0,0052)</b>

La Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017, acordó realizar un “contrasplit” que fue elevado a público con fecha 11 de enero de 2018, mediante el cual se han agrupado y cancelado las 6.825.435.539 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad Dominante a razón de una acción nueva por cada cuarenta y cinco acciones antiguas

Si consideramos el contrasplit, tendríamos un número medio de acciones de 68.340 miles y una pérdida básica por acción de 0,2342 para el periodo transcurrido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017

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

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

Durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de junio de 2018 y el ejercicio anual terminado el 31.12.2017, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

#### 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

##### a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura - organizativa del Grupo en vigor al 30 de junio de 2018 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos (producto residencial, comercial y otros) y los clientes a los que van dirigidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados. No obstante, los epígrafes "Administraciones Públicas deudas" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", independientemente a su origen están asignados a la línea "Unidad corporativa/Otros". Los pasivos asignados al segmento no incluyen las deudas por impuesto de las ganancias.

	30/06/2018			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	338.726	200.698	8.486	547.910
Activo corriente	1.490.077	446.101	84.952	2.021.130
Pasivo no corriente	(18.407)	(3.505)	(50.033)	(71.945)
Pasivo corriente	(76.275)	(11.273)	(12.994)	(100.542)
<b>Activos netos</b>	<b>1.734.121</b>	<b>632.021</b>	<b>30.411</b>	<b>2.396.553</b>

	31/12/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	337.996	200.841	9.058	547.895
Activo corriente	1.479.277	457.223	62.642	1.999.142
Pasivo no corriente	(22.665)	(5.735)	-	(28.400)
Pasivo corriente	(62.244)	(7.503)	(51.514)	(121.261)
<b>Activos netos</b>	<b>1.732.364</b>	<b>644.826</b>	<b>20.186</b>	<b>2.397.376</b>

No se han producido altas significativas durante los seis primeros meses del ejercicio 2018.

Las principales altas registradas durante el ejercicio 2017 fueron las siguientes:

	01/01/2017 - 31/12/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>Inversiones inmobiliarias</b>				
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	197.337	-	-	197.337
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c3)	-	68.586	-	68.586
<b>Existencias</b>				
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	837.127	62.860	-	899.987
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c3)	-	255.292	-	255.292

Miles de euros	01/01/2018 - 30/06/2018			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Ventas	26.248	22.141	255	48.644
- Venta de promociones	26.036	120	-	26.156
- Venta de suelos	212	21.975	-	22.187
- Otros y prestación de servicios	-	46	255	301
Coste de las ventas	(22.864)	(21.560)	-	(44.424)
Gastos de personal	(3.285)	(537)	(2.150)	(5.972)
Dotación a la amortización	-	-	(77)	(77)
Servicios exteriores	(2.557)	(3)	(5.672)	(8.232)
Variación de las provisiones de tráfico	3.625	(349)	2.633	5.909
- Variación de la provisión de existencias	(166)	(116)	-	(282)
- Reversión de créditos con vinculadas	-	-	2.633	2.633
- Reversión de cuentas a cobrar	-	-	-	-
- Otros	3.791	(233)	-	3.558
Resultados por ventas de inversiones inmobiliarias	(84)	-	-	(84)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	4.272	(2.596)	-	1.676
Otras ganancias o pérdidas	-	-	(1.222)	(1.222)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>5.355</b>	<b>(2.904)</b>	<b>(6.233)</b>	<b>(3.782)</b>
Ingresos financieros	-	-	1.487	1.487
Gastos financieros	-	-	(4.429)	(4.429)
Gastos financieros capitalizados	-	-	(428)	(428)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.370)</b>	<b>(3.370)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>5.355</b>	<b>(2.904)</b>	<b>(9.603)</b>	<b>(7.152)</b>

Miles de euros	01/01/2017 - 30/06/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Ventas	4.268	327	2.437	7.032
- Venta de promociones	4.243	327	-	4.570
- Venta de suelos	-	-	-	-
- Otros y prestación de servicios	25	-	2.437	2.462
Coste de las ventas	(4.432)	(203)	(851)	(5.486)
Gastos de personal	(1.440)	(236)	(942)	(2.618)
Dotación a la amortización	-	-	-	-
Servicios exteriores	(95)	(2)	(1.267)	(1.364)
Variación de las provisiones de tráfico	(24.528)	9.000	(221)	(15.749)
- Variación de la provisión de existencias	(36.313)	9.000	-	(27.313)
- Reversión de créditos con vinculadas	-	-	-	-
- Reversión de cuentas a cobrar	11.785	-	-	11.785
- Otros	-	-	(221)	(221)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	-	1.712	-	1.712
Otras ganancias o pérdidas	-	-	197	197
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(26.227)</b>	<b>10.598</b>	<b>(647)</b>	<b>(16.276)</b>
Ingresos financieros	-	-	24	24
Gastos financieros	-	-	(1)	(1)
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	221	221
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>244</b>	<b>244</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(26.227)</b>	<b>10.598</b>	<b>(403)</b>	<b>(16.032)</b>

#### Otra información

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido transacciones entre los distintos segmentos del Grupo.

No existe ningún cliente que represente de forma individualizada el 10% de los ingresos ordinarios del grupo.

En el activo no corriente hay un importe de 75.605 miles de euros correspondientes a préstamos con negocios conjuntos asignados al segmento residencial.

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2017</b>	<b>109.600</b>
Adiciones por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	197.337
Adiciones por aportación no dineraria MPYA (Nota 1.c3)	68.586
Otras adiciones	584
Trasposos a existencias	(6.919)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	1.389
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>370.577</b>

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2018</b>	<b>370.577</b>
Adiciones	470
Retiros	(14.084)
Traspaso a existencias	(1.154)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	1.676
<b>Saldo a 30 de junio de 2018</b>	<b>357.485</b>

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias:

A 30 de junio de 2018, las rentas procedentes de inversiones inmobiliarias ascienden a 277 miles de euros

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

El importe que el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2018 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 231 miles de euros (295 miles de euros en el ejercicio 2017).

c) Cargas y Garantías

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

d) Retiros

La baja corresponde a la venta de las Parcelas de terreno número 1A.04 y 1B.04 procedente del Proyecto de Reparcelación de la Modificación del PGOU de Palma de Mallorca, Fachada Marítima Sector de Levante.

El precio de venta es de 14.000 miles de euros, habiendo generado una pérdida de 84 miles de euros.

## 7. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS

El movimiento bruto que ha tenido lugar en los seis primeros meses del ejercicio 2018 en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo inicial a 1 de enero de 2017</b>	<b>117</b>
Participación en resultados del ejercicio	-
Bajas	(117)
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>-</b>

	Miles de euros
<b>Saldo inicial a 1 de enero de 2018</b>	<b>-</b>
Participación en resultados del ejercicio	-
Otros movimientos	-
<b>Saldo final a 30 de junio de 2018</b>	<b>-</b>

Las inversiones de las Sociedades Urbanizadora Valdepolo I, II, III, IV, se encontraban totalmente provisionadas a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

La Junta General Extraordinaria de Valdicsa de fecha 31 de enero de 2018 acordó la disolución y simultanea liquidación de la Sociedad

Al 30 de junio de 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

### a) Composición y desglose

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

	Miles de Euros			
	30/06/2018		31/12/2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)(*)	92.961	12.488	95.180	35.513
Activos financieros disponibles para la venta (**)	1.784		1.784	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	77.706	-	50.332
<b>Total bruto</b>	<b>94.745</b>	<b>90.194</b>	<b>96.964</b>	<b>85.845</b>
Provisión por deterioro en préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	(14.395)	(3.566)	(17.029)	(3.568)
Provisión por deterioro en Activos disponibles para la venta (**)	(1.782)	-	(1.782)	-
<b>Total neto</b>	<b>78.568</b>	<b>86.628</b>	<b>78.153</b>	<b>82.277</b>

(\*) Excluyendo 6.802 miles de euros de administraciones públicas a 30 de junio de 2018 (10.835 miles de euros en 2017)

(\*\*) El coste de las participaciones en empresas que no son consolidadas dado que 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 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente.

	Miles de Euros		
	Inversión inicial	Ganacias/(Pérdidas) registradas	Valor a 30/06/2018
Participación Urb. Fuente San Luis, S.A.	1.784	(1.782)	2
	<b>1.784</b>	<b>(1.782)</b>	<b>2</b>

## 9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Solares y terrenos	1.906.044	1.971.388
Obra en curso de construcción	307.084	230.367
Inmuebles terminados	56.877	47.077
Anticipos a proveedores	5.021	4.383
Otros	184	44
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(309.435)	(308.240)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(23.575)	(22.791)
Pérdidas por deterioro inmuebles terminados	(14.500)	(16.198)
	<b>1.927.700</b>	<b>1.906.030</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las Sociedades del Grupo al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas

de garaje y locales comerciales. Adicionalmente la Sociedad se encuentra desarrollando un proyecto de oficinas en Madrid.

Durante los seis primeros meses de los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 402 y 52 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 99.810 miles de euros y 32.527 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, cuyo importe dispuesto al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 10.802 y 1.366 miles de euros, respectivamente (Nota 12).

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

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen compromisos de venta de solares sobre ninguno de los solares propiedad del Grupo.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 ascienden a 178.133 y 135.096 miles de euros, respectivamente, de los cuales 28.354 y 25.834 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 (Nota 14).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años, el Grupo no ha considerado impacto alguno en los estados financieros resumidos consolidados correspondientes a los seis primeros meses del ejercicio 2018 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen compromisos firmes de compra de solares.

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. Se estima que la entrega del edificio terminado se produzca durante el cuarto trimestre del ejercicio 2018.

En el ejercicio 2017 la Sociedad recibió anticipos por compromisos de ventas de suelo por importe de 5.204 miles de euros, de los que 5.000 miles de euros corresponden a la Parcela FR-05 del Proyecto de Reparcelación del Pla de Millora Urbana de L'Illa delimitada pels Carrers Sancho D'Àvila, Àlaba, Almogàvers i Pamplona, del Distrito de Actividad 22@bcn (La Galeta); 138 miles de euros al suelo de la Parcela resultante PI 3.3 del sector I-8 Inscrita en el Registro de la Propiedad de Brihuega como Finca número 9288 de Torija, 45 miles de euros al suelo de la Parcela resultante PI-63, Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sigüenza como Finca número 12.208 de Sigüenza y Barbatona, y 21 miles de euros al suelo de la Parcela A procedente de la parcela IN-1-8 del Sector S-10 "MOHEDANO II" De Yunquera de Henares, Inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Guadalajara.

El 24 de abril la Sociedad vendió a la Inmobiliaria Mar, la parcela La Galeta, procediendo a aplicar el anticipo de 5.000 miles de euros antes referido.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2018, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes (Nota 2.8b), realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 2.283.702 miles de euros (2.210.178 miles de euros en diciembre de 2017).

En general, el valor razonable de los activos en existencias del grupo al 30 de junio 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, el Grupo ha registrado provisiones netas por deterioro de existencias por valor de 281 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2018 (27.533 miles de euros en el primer semestre de 2017) que se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del estado de resultados resumido consolidado adjunto.

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2018 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

## 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
<b>No corriente</b>	<b>78.566</b>	<b>78.151</b>
Créditos a empresas asociadas (a)	90.000	93.902
Provisiones por deterioro de valor de créditos (a)	(14.395)	(17.029)
Otros activos financieros	2.961	1.278
<b>Corriente</b>	<b>15.724</b>	<b>42.780</b>
Clientes y efectos comerciales a cobrar (b)	12.026	34.009
Deterioro de valor de los clientes y efectos comerciales a cobrar (b)	(3.566)	(3.568)
Deudores varios	6.810	10.868
Otros activos financieros	454	1.471
<b>Total</b>	<b>94.290</b>	<b>120.931</b>

- a) El epígrafe "Créditos a empresas asociadas" incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad Dominante a las sociedades participadas "Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L" por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante el primer semestre de 2018 y el ejercicio 2017 no se han devengado intereses. De los 90.000 miles de euros, 2.978 miles de euros han sido transformados en préstamos participativos para restituir la situación patrimonial de las sociedades participadas.

Como consecuencia de los problemas urbanísticos de la zona y retrasos en la aprobación del planeamiento se registró una corrección de valor por importe de 27.417 miles de euros, a fin de ajustar el préstamo a su valor razonable. A raíz de los avances en las negociaciones con la Comunidad de Madrid y la mejora de la expectativa de aprobación del Plan General, se redujo el riesgo del suelo y con ello se revertieron en 2017 13.022 miles de euros de la provisión a cierre del ejercicio 2017.

A cierre de 2017 dentro de este epígrafe se incluía asimismo créditos por importe de 3.902 miles de euros (19 miles de euros participativos) otorgados a la empresa Valdicsa, S.A. entre los ejercicios 2011 y 2016. Dichos préstamos se encontraban provisionados por 2.633 miles de euros como consecuencia de dudas razonables sobre su recuperabilidad, dejando su valor razonable en el equivalente a la tasación del suelo en Jávea que poseía la sociedad a cierre.

En enero de 2018, y como parte del proceso de liquidación de Valdicsa, Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. concede un nuevo préstamo de 12 miles de euros para hacer frente a los gastos de liquidación.

El préstamo, junto con sus intereses devengados y no liquidados, pasa a ser de un montante de 3.782 miles de euros, que tras la aportación del socio MPyA de 2.509 miles de euros contra deuda deja el saldo en 1.273 miles de euros. Como consecuencia de esta aportación, y dado que MPyA poseía el 33,33% de Valdicsa, el Grupo se registra un gasto financiero de 1.673 miles de euros y aplica la provisión por depreciación reconocida a 2017, reconociéndose el ingreso (2.633 miles de euros) dentro del epígrafe de variaciones de las provisiones de tráfico de la cuenta de resultados.

La Junta General de Valdicsa, con fecha 31 de enero de 2.018 acuerda transmitir dicha finca hasta la cancelación del crédito que Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. ostentaba frente a ella.

- b) El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluía principalmente 22.947 miles de euros asociados a la venta de determinadas parcelas denominadas "Palmas Altas". Dicha venta se iría cobrando en la medida en que se ejecutaran las obras de urbanización de dichas parcelas. El beneficio asociado a dicha operación se encontraba diferido .

Con fecha 31 de octubre de 2017, la Sociedad Dominante del Grupo y el Ayuntamiento de Sevilla, atendiendo a razones de interés público y conforme a lo previsto en los artículos 223.c) y 224.4 de la LCSP, resolvieron de mutuo acuerdo el convenio suscrito entre ambas partes en el ejercicio 2010 para el desarrollo urbanístico de las parcelas del ámbito "Palmas Altas"; acordándose:

- La entrega a la Sociedad Dominante del Grupo de once de las doce parcelas transmitidas al Ayuntamiento de Sevilla en 2011 como consecuencia del Convenio ahora resuelto.
- Las obligaciones de la Sociedad Dominante del Grupo en orden a ejecutar las obras de urbanización siguen vigentes.
- El desistimiento por parte del Grupo a las acciones judiciales en su día iniciadas;

Con fecha 7 de junio de 2018 el Ayuntamiento y la Sociedad Dominante del Grupo han suscrito un Convenio de Ejecución del anterior, por el que se concretan las obligaciones de las partes en orden a la ejecución de la urbanización del ámbito, accesos al mismo y futura ejecución de sistemas generales; otorgándose la escritura de entrega de parcelas a la Sociedad Dominante del Grupo en ejecución de los convenios suscritos.

El efecto en las cuentas de balance del Grupo ha sido el siguiente:

Impacto en balance	2018
Alta de terrenos	9.050
Baja de la cuenta a cobrar	(22.316)
Baja del Ingreso diferido	8.758
Baja de la provisión de terminación de obra	4.508

#### Correcciones de valor por deterioro

Durante el periodo transcurrido entre el 1 de enero de 2018 y 30 de junio de 2018 el grupo no ha procedido a dotar correcciones de valor

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Caja	5	28
Cuentas corrientes	77.701	50.304
<b>Total</b>	<b>77.706</b>	<b>50.332</b>

A 30 de junio de 2018 existen restricciones de disponibilidad por importe de 15.198 miles de euros (a 31 de diciembre de 2017 existían restricciones de disponibilidad por importe de 12.025 miles de euros). El saldo disponible de tesorería asciende a 62.503 miles de euros (Nota 3) y 38.279 miles de euros a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

## 12. CAPITAL Y RESERVAS

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

#### Capital y prima de emisión

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

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

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

La prima de emisión a 30 de junio de 2018 surge como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A (492.045 miles de euros), y el valor atribuido al patrimonio escindido según escritura (1.039.855 miles de euros), detallada en la Nota 1.c1, considerando diversos ajustes por importe de (6.733) miles de euros, que asciende 541.077 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (464.198 miles de euros), y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (1.097.324 miles de euros), detallada en la nota 1.c1 que asciende a 633.124 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (36 miles de euros), y el valor total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (84 miles de euros), detallada en la Nota 1.c2 que asciende a 48 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (135.737 miles de euros), y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. aportadas según escritura (316.728 miles de euros), ajustada por las plusvalías latentes en los activos del Grupo Metrovacesa Promoción y Arrendamiento detallada en la Nota 1.c3 que asciende a 22.972 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (53 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa promoción y Arrendamiento S.A (136 miles de euros) en la adquisición a minoritarios detallada en la Nota 1d

A 30 de junio de 2.018 la prima de emisión asciende a 1.378.297 miles de euros (1.378.214 miles de euros a cierre de 2017.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

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).

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

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.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 30 de junio de 2018, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander	40.472.576	26.426.709	66.899.285	44,11%
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%
Project Quasar Holdco**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera***	124.311	-	124.311	0,08%
Resto de accionistas (bolsa)	31.233.214	-	31.233.214	20,59%
<b>Total</b>	<b>94.339.614</b>	<b>57.336.727</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Grupo Banco Popular Español pertenece al Grupo Banco Santander

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

(\*\*\*) Acciones Propias enmarcadas en el contrato de liquidez.

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

	enero-junio 2018		enero-junio 2017	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	-	-	-	-
Aumentos/ Compras	467.280	6.957	-	-
Disminuciones	(342.969)	(5.002)	-	-
Al cierre del ejercicio	<b>124.311</b>	<b>1.955</b>	-	-

Con fecha 23 de marzo de 2018, Metrovacesa, S.A. suscribió con el Banco Sabadell, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Compañía. Dicho contrato entró en vigor ese mismo día.

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2018 representan el 0,08% del capital social del Grupo (0,00% a 31 de diciembre de 2017) y totalizan 124.311 acciones (0 acciones a 31 de diciembre de 2017). El precio medio de adquisición ha sido de 14,85 euros por acción (0,00 euros por acción a 31 de diciembre de 2017).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2018 por importe de 1.955 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad dominante.

#### Ganancias acumuladas y otras reservas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad Dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	Socios externos	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades puestas en equivalencia
Saldo a 30 de junio de 2018	(70.419)	(8.268)	93	(78.592)	(2.675)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	(30.775)	(38.908)	227	(69.807)	(3.275)

### Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de enero de 2018, los accionistas mayoritarios han realizado una aportación de socios 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.

De dicha aportación, 7.959 miles de euros son considerados fondos propios y 1.090 miles de euros han tenido la consideración de ingreso financiero al estar la aportación de Banco Santander por encima de su porcentaje de participación en la Sociedad dominante del Grupo.

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 Management Incentive Plan (MIP).

### Otros instrumentos de patrimonio neto

Con motivo de la salida a bolsa se aprobó un bonus extraordinario pagadero en diferentes momentos temporales, por importe de 1.150 miles de euros.

El 50% de dicho importe se ha abonado en efectivo en este ejercicio y el resto se abonará en 2019 y 2020, mediante la entrega gratuita de acciones.

## 13. PROVISIONES

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

### a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2017 y primer semestre del ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Provisión por garantías (*)	-	8.150
Litigios y otras provisiones	7.835	8.444
<b>Provisiones para riesgos</b>	<b>7.835</b>	<b>16.594</b>

(\*) Importe correspondiente a provisiones por garantías relativas a determinados recursos de deuda financiera en sociedades participadas por existir riesgo de ejecución de dichos recursos.

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

- a) Reclamaciones judiciales por valor de 7.835 miles de euros a 30 de junio de 2018, de los cuales 5.905 miles de euros corresponden a reclamaciones de vicios constructivos, 1.193 miles de euros a contenciosos administrativos y 737 miles de euros a reclamaciones de cantidades

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

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

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2018 se ha aplicado la provisión por garantías por la cancelación del afianzamiento que tenía el Grupo con la participada Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.

Metrovacesa S.A. ha pagado 4.250 miles de euros para quedar totalmente liberada de las obligaciones derivadas de dicho afianzamiento

Así, se ha registrado un ingreso de 3.900 miles de euros en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" en el estado de resultados intermedio consolidado adjunto.

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio 2017 y primer semestre del ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Provisiones corrientes	23.131	13.545
<b>Provisiones corrientes</b>	<b>23.131</b>	<b>13.545</b>

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

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2018 los principales movimientos corresponden a dotaciones de provisiones por importe de 3.902 miles de euros por las promociones que han pasado a fase de entrega (incluidos 2.005 miles de euros de Pulpi que empezó a comercializarse en el ejercicio pasado), la aplicación de la provisión de 4.508 miles de euros que había dotada por la venta de 2008 del Sector Palmas Altas al Ayuntamiento de Sevilla (Nota 10) al resolverse el convenio firmado, y la aplicación de otros 2.438 miles de euros por promociones en comercialización

Adicionalmente el Grupo ha registrado a 30 de junio de 2018, provisiones para impuestos por importe de 12.057 miles de euros (0 miles en 2017) para registrar el pago anticipado que tendría lugar a cierre del ejercicio 2018 con las valoraciones a 30 de junio de 2018 de los activos inmobiliarios por efecto del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Esto ha supuesto un incremento de los activos por impuesto diferido por el mismo importe a 30 de junio de 2018.

**14. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2018		31/12/2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (a)	6.919	61.269	6.154	51.416
Fianzas y depósitos recibidos	164	-	158	-
Deudas con entidades de crédito	50.033	16.108	52	47.509
Otros pasivos financieros	-	34	-	33
<b>Total</b>	<b>57.116</b>	<b>77.411</b>	<b>6.364</b>	<b>98.958</b>

- a) En el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" corrientes se recogen, fundamentalmente, los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Proveedores	25.177	18.969
Anticipos de clientes	28.354	25.834
Remuneraciones pendientes de pago	980	926
Deudas con administraciones públicas	6.758	5.687
<b>Total</b>	<b>61.269</b>	<b>51.416</b>

Dicho epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de las promociones y suelos, así como los saldos acreedores con las administraciones públicas ( 6.758 miles de euros)siendo los más significativos el impuesto de sociedades de 2017 pendiente de liquidar (3.771 miles de euros), y el IVA diferido repercutido (2.538 miles de euros a Junio de 2018 y 1.576 miles de euros a 31 de diciembre de 2017)

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

b) Deudas con entidades de crédito

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

En el primer Semestre del año se han dispuesto 65.000 miles de euros y se han amortizado 8.933 miles de euros en cumplimiento de la cláusula del préstamo que establece que el 25% de las ventas de suelo se deben destinar a este fin.

Con fecha 15 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha realizado la amortización total del préstamo sindicado firmado el 11 de julio de 2017 con los accionistas mayoritarios (40.091 miles de euros).

Durante el primer semestre del ejercicio 2018 el Grupo ha dispuesto 4.750 miles de euros del préstamo con garantía hipotecaria firmado para la financiación de un proyecto de oficinas situado en Madrid en la calle Josefa Valcárcel.

Se ha dispuesto de préstamos promotores firmados durante el ejercicio 2018 por importe de 1.952 miles de euros, y firmados en ejercicios anteriores por importe de 2.850 miles de euros para la financiación de proyectos inmobiliarios. Adicionalmente se han cancelado y subrogado préstamos promotores por 1.394 miles de euros.

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

Se ha reconocido en balance los intereses por el tramo no dispuesto del préstamo corporativo y que a fecha de cierre no habían sido liquidados (607 miles de euros).

## 15. IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la dirección del tipo impositivo medio ponderado espero del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el ejercicio terminado a 30 de junio de 2018 es del 0%, motivado por las pérdidas registradas por la compañía.

## 16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	30/06/2018	30/06/2017
Venta de existencias	48.193	4.570
Prestación de servicios	69	2.433
Ingresos por arrendamientos	302	25
Otros	80	4
	<b>48.644</b>	<b>7.032</b>

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

A 30 de junio de 2018, el del epígrafe “ventas de existencias” recoge los ingresos por la venta de las promociones (26.118 miles de euros) y de suelos (22.098 miles de euros), minorados por los gastos posteriores a la venta y que asume la Sociedad (23 miles de euros) en la venta de suelo.

A 30 de junio de 2017, el epígrafe venta de existencias se corresponde en su totalidad con ingresos de promociones

Adicionalmente se ha vendido parcelas del denominado “Sector Levante” por importe 14.000 miles de euros, las cuales se encontraban registradas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance intermedio adjunto, razón por la cual no forman parte de la cifra de negocios (Nota 6)

b) Coste de ventas

	30/06/2018	30/06/2017
Variación de existencias y costes relacionados	(42.811)	(4.631)
Prestación de servicios	(100)	(851)
Costes asociados a arrendamientos	(1.078)	(4)
Otros	(435)	-
	<b>(44.424)</b>	<b>(5.486)</b>

A 30 de junio de 2018, el epígrafe “variación de existencias y costes relacionados” recoge principalmente la variación de existencias de promociones en curso (21.525 miles de euros) y de suelos (21.286 miles de euros).

A 30 de junio de 2017, el epígrafe “variación de existencias y costes relacionados” recoge principalmente la variación de existencias de promociones en curso (4.513 miles de euros) y de suelos (118 miles de euros).

A 30 de junio de 2018, el epígrafe “costes asociados a arrendamientos” recoge entre otros, los gastos derivados de varias resoluciones anticipadas de los contratos de arrendamiento del conjunto inmobiliario sito en la calle Mesena de Madrid (260 miles de euros), así como gastos de seguridad derivados del mismo, (271 miles de euros)

c) Gastos de personal

	30/06/2018	30/06/2017
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	(5.300)	(2.194)
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(638)	(349)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(45)	(43)
Otras cargas sociales	11	(32)
	<b>(5.972)</b>	<b>(2.618)</b>

d) Variación de provisiones de tráfico

	30/06/2018	30/06/2017
Reversión de provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	4.123	-
Dotación a la provisión de riesgos y gastos (Nota 13)	(320)	-
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(13.253)	(43.619)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	12.726	16.306
Reversión de provisión de insolvencias de tráfico (Nota 10)	-	11.785
Reversión de provisión de créditos a largo plazo con empresas asociadas (Nota 10)	2.633	-
Dotación a la provisión participaciones en capital a largo plazo otras empresas	-	(221)
	<b>5.909</b>	<b>(15.749)</b>

El epígrafe dotaciones a la provisión de riesgos y gastos corresponden a reclamaciones judiciales (ver Nota 13)

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

El epígrafe “Reversión de provisión de insolvencias de tráfico”, incluye en 2017 la reversión del deterioro dotado por importe de 11.875 miles de euros como consecuencia del acuerdo con la gerencia del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla para la resolución del convenio de concertación urbanística suscrito el 24 de noviembre de 2010, para el ámbito de gestión del SUS-DBP-02 “Palmas Altas Sur. (ver Nota 10 b)

El epígrafe “Reversión de provisión de créditos a largo plazo con empresas asociadas” se corresponde con la aplicación, tras las aportaciones efectuadas por el Socio y los acuerdos de cancelación de deuda y disolución, de la provisión reconocida en 2017 por los préstamos otorgados a la empresa Valdicsa, S.A. como consecuencia de las dudas razonables sobre su recuperabilidad. (ver Nota 10 a)

e) Plantilla media del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017:

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	4	17
Jefes y técnicos	38	16	54
Administrativos y comerciales	11	23	34
Oficios varios y subalternos	4	0	4
	<b>66</b>	<b>43</b>	<b>109</b>

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	9	1	10
Jefes y técnicos	23	9	32
Administrativos y comerciales	9	10	19
	<b>41</b>	<b>20</b>	<b>61</b>

## 17. INGRESOS DIFERIDOS

El epígrafe recogía el margen obtenido en la venta realizada en el ejercicio 2011 de los terrenos de Palmas Altas (Nota 8), ubicados en Sevilla por importe de 8.758 miles de euros en ambos ejercicios. El Grupo ha diferido dicho margen, que iría imputándose a resultados a medida que se fuera cobrando el importe de la venta según se fueran ejecutando las obras de urbanización de dichos suelos.

Como consecuencia de la resolución del convenio con el Ayuntamiento de Sevilla (Nota 10) de fecha 7 de junio de 2018 el ingreso diferido asociado ha sido regularizado (Nota 10).

## 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2018, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad dominante del Grupo y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2018			
<b>Gastos e Ingresos</b>	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo (Nota 10)	Total
<b>Gastos:</b>				
Gastos financieros	1.398	-	1.673	3.071
Otros gastos	152	-	-	152
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos financieros	1.100	-	228	1.328
Otros ingresos	62	-	28	90

En el epígrafe, "gastos financieros" con Accionistas significativos, se recoge, por un lado, los intereses y comisiones de la financiación corporativa vigente en base a la participación dentro del préstamo de los accionistas significativos firmantes (18,18 % Banco Santander y BBVA) por importe de 1.134 miles de euros y por otro lado, recoge los intereses del anterior préstamo corporativo que la sociedad tenía al 100 % con Banco Santander, los cuales han ascendido a 40 miles de euros. Adicionalmente, recoge otras comisiones por gestión bancaria (224 miles de euros).

El epígrafe, "gastos financieros" con Personas, Sociedades o Entidades del Grupo, recoge los gastos financieros derivados de la aportación a la sociedad Valdicsa, S.A la para la cancelación de deuda previa a su liquidación (ver Nota 10)

El epígrafe otros gastos se corresponde en su totalidad con servicios administrativos prestados por Banco Santander (126 miles de euros) y BBVA (26 miles de euros)

Los "ingresos financieros" con Accionistas significativos, corresponden con ingresos derivados por las aportaciones del Grupo Santander en relación al impacto fiscal del art. 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades (1.090 miles de euros) (nota 12), así como intereses acreedores por pólizas de crédito (9 miles de euros)

El epígrafe, "ingresos financieros" con Personas, Sociedades o Entidades del Grupo, recoge los intereses pendientes de devengar por el préstamo a la sociedad Valdicsa, SA previo a su cancelación (ver Nota 10).

En el epígrafe, "otros ingresos" se recogen ingresos de arrendamientos al Banco Santander (51 miles de euros), al BBVA (11 miles de euros) y Merlin Properties Socimi (28 miles de euros)

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2017			
<b>Gastos e Ingresos</b>	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo (c)	Total
<b>Gastos:</b> Gastos financieros	32	-	-	32
<b>Ingresos:</b> Otros ingresos (a)	-	-	463	463

a) Corresponden con la comisión por la gestión en la transmisión de un suelo de una sociedad vinculada, conforme al contrato firmado entre las partes.

	Miles de euros			
	30 de junio de 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	75.605	75.605
<b>Corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	8	8
Otros activos financieros	-	-	-	-
Activos líquidos equivalentes	71.304	-	-	71.304

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>ACTIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	76.874	76.874
<b>Corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	33	33
Otros activos financieros	-	-	-	-
Activos líquidos equivalentes	47.497	-	-	47.497

A 30 de junio de 2018 dentro del epígrafe Créditos concedidos se recogen los préstamos otorgados a las Urbanizadoras Valdepolo (90.000 miles de euros), neteados por su deterioro en base a la estimación de su recuperabilidad. (Nota 10)

A 31 de diciembre de 2017 adicionalmente recogía el préstamo concedido a Valdicsa, S.A. el cual ha sido liquidado en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018 (Nota 10)

	Miles de euros			
	30 de Junio de 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>PASIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	20.388	-	-	20.388
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	8.672	-	-	8.672
Otras deudas	-	-	-	-

Dentro de deudas con entidades de crédito se recogen los saldos por la financiación corporativa (10.194 miles de euros para Banco Santander y 10.194 miles de euros para BBVA) y saldos por préstamos promotores (897 miles de euros para Banco Santander y 3.130 miles de euros para BBVA). Adicionalmente se recoge un préstamo de circulante con Banco Santander por 4.645 miles de euros

Durante el primer semestre de 2018 se han firmado los siguientes préstamos promotores con Accionistas significativos:

	Importe Miles €
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	20.030
Banco Santander, S.A.	5.280
<b>TOTAL</b>	<b>25.310</b>

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>PASIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	4.645	-	-	4.645
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	40.219	-	-	40.219
Otras deudas	-	-	-	-

#### Otras operaciones con empresas vinculadas

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

- Avales financieros de clientes: 18.362 miles de euros, de los cuales 9.550 miles de euros corresponden al Banco Santander, 7.705 miles de euros al BBVA, y 1.106 miles de euros al Banco Popular.
- Avales técnicos: 335 miles de euros del Banco Santander.
- Adicionalmente existen avales por importe de 7.768 miles de euros a nombre de Merlin Properties Socimi cuyo recurso está asociado a Grupo.

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

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	Miles de Euros	
	30/06/2018	30/06/2017
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	775	367
Retribución en especie	20	-
Dietas	-	-
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	487	-
		-
<b>Otros beneficios- del Consejo de Administración</b>		
Primas de seguros de vida	-	-
Fondos y planes de pensiones	4	4
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos*	707	270

\*No incluye Plan Pensiones ni Seguro de vida:

- Plan de pensiones: 8 y 12 miles de euros a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

- Primas de seguros de vida: 0 y 7 miles de euros a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

Incluidas en las remuneraciones variables, se han registrado 575 miles de euros por el MIP en concepto de salida a bolsa (350 miles de euros correspondientes a miembros del consejo de administración y 225 miles de euros abonado a miembros de la dirección). Adicionalmente se ha devengado 249 miles de euros atribuibles a miembros del consejo de administración referentes a los diferentes planes de incentivos descritos en la nota 2, y 236 miles de euros correspondientes a la alta dirección por el mismo concepto.

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

## **20. HECHOS POSTERIORES**

El 12 de julio de 2018, el grupo ha firmado un acuerdo de Joint Venture con Tishman Speyer para el desarrollo inmobiliario de un suelo terciario localizado en la zona norte de Madrid.

## ANEXO I

### SOCIEDADES DEPENDIENTES

#### Participación Neta en la sociedad titular

Nombre	Domicilio social	Actividad	2018 (%)	2017 (%)	30.06.2018 (miles €)	31.12.2017 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	Portugal	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	6	2.996	Metrovacesa, S.A.
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L (ANTES ALQ.13)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	100.691	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	24.454	24.454	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,93%	339.834	339.701	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,93%	72	72	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Vailen Management, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,93%	-	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,93%	16.230	16.230	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

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

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

(\*\*) Sociedad liquidada

#### Participación Neta en la sociedad titular

Nombre	Domicilio social	Actividad	2018 (%)	2017 (%)	30.06.2018 (miles €)	31.12.2017 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa, S.A.
Valdicsa, S.A. (**)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	33,31%	-	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

**OTRAS INVERSIONES NO CONSOLIDADAS****Participación Neta en la sociedad titular**

<b>Nombre</b>	<b>Domicilio social</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación Neta en la sociedad titular</b>				<b>Sociedad del Grupo titular</b>
			<b>2018 (%)</b>	<b>2017 (%)</b>	<b>30.06.2018 (miles €)</b>	<b>31.12.2017 (miles €)</b>	
Urbanizadora Fuente San Luis, S.L.	España	Construcción y venta	10%	10%	2	2	Metrovacesa, S.A.

## Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados e informe de gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación al 30 de junio de 2018, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 23 de julio de 2018. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, firmando en esta última hoja todos los consejeros.

Madrid, 23 de julio de 2018

**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