

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 2019



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Metrovacesa, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Gonzalo Sanjurjo Pose

30 de julio de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15729

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activos no corrientes			
Inmovilizado material e intangible		1.448	929
Inversiones inmobiliarias	6	340.162	340.092
Inversiones en empresas asociadas	7	60.823	58.990
Cuentas a cobrar	8,10	94.373	79.971
Activos por impuestos diferidos		98.339	96.948
Total activos no corrientes		595.145	576.930
Activos corrientes			
Existencias	9	1.846.909	1.840.671
Cuentas a cobrar	8,10	46.249	17.449
Administraciones públicas deudoras	10	4.875	2.419
Otros activos financieros	8,10	14.086	9.404
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8,11	109.576	146.951
Total activos corrientes		2.021.695	2.016.894
Total activos		2.616.840	2.593.824

Las notas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital social	12	1.092.070	1.092.070
Prima de emisión	12	1.328.323	1.378.298
Otras reservas		(954)	(545)
Ganancias acumuladas	12	(73.394)	(79.523)
Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	12	(2.665)	(2.675)
Acciones en patrimonio propias	12	(3.047)	(3.732)
Otras aportaciones de socios	12	9.109	9.109
Otros instrumentos de patrimonio neto	1.c, 18	521	574
Ajustes por cambio de valor		(752)	(569)
Socios externos	12	82	83
Total patrimonio neto		2.349.293	2.393.090
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisiones	13	10.239	10.122
Deuda financiera	8,14	99.248	68.119
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,14	10.480	6.659
Pasivos por impuestos diferidos		8.267	8.503
Total pasivos no corrientes		128.234	93.403
Pasivos corrientes			
Provisiones	13	15.383	13.815
Deuda financiera	8,14	20.305	13.038
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,14	85.263	54.003
Administraciones públicas acreedoras	14	18.362	26.475
Total pasivos corrientes		139.313	107.331
Total pasivos		267.547	200.734
Total patrimonio y pasivo		2.616.840	2.593.824

Las notas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019</u>	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018</u>
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
Ventas	16.a	77.846	48.644
Coste de las ventas	16.b	(69.857)	(44.424)
Gastos de personal	16.c	(7.807)	(5.972)
Amortizaciones		(145)	(77)
Servicios exteriores		(7.973)	(8.232)
Variación de las provisiones de tráfico	16.d	8.444	5.909
Resultados por ventas de inversiones inmobiliarias	6	2.231	(84)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	7.289	1.676
Otras ganancias o pérdidas	1.b	(5)	(1.222)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.023	(3.782)
Ingresos financieros		-	1.487
Gastos financieros		(4.053)	(4.429)
Gastos financieros capitalizados		1.076	(428)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		(83)	-
RESULTADO FINANCIERO		(3.060)	(3.370)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.963	(7.152)
Impuesto sobre las ganancias	15	(823)	(1.116)
RESULTADO DEL PERIODO		6.140	(8.268)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		6.141	(8.268)
Resultado atribuido a socios externos		(1)	-
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)			
- Básica	4	0,0406	(0,0545)
- Diluida		0,0406	(0,0545)

Las notas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio de 2019	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio de 2018
Resultado del ejercicio	6.140	(8.268)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		
Coberturas de flujos de efectivo	(183)	(369)
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos	(183)	(369)
Resultado Global Total del Ejercicio	5.957	(8.637)

Las notas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

(Expresado en miles de euros)

	Capital Social (Nota 12)	Prima emisión acciones (Nota 12)	Otras reservas	Ganancias acumuladas (Nota 12)	Reserva en sociedades puesta en equivalencia (Nota 12)	Acciones propias (Nota 12)	Otras aportaciones de socios (Nota 12)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 1c, 18)	Ajustes por cambio de valor	Socios externos (Nota 12)	Total patrimonio neto
Saldo a 1 de enero de 2019	1.092.070	1.378.298	(545)	(79.523)	(2.675)	(3.732)	9.109	574	(569)	83	2.393.090
Resultado neto del periodo	-	-	-	6.141	-	-	-	-	-	(1)	6.140
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(183)	-	(183)
Resultado global del periodo	-	-	-	6.141	-	-	-	-	(183)	(1)	5.957
Movimientos puesta equivalencia	-	-	-	(84)	10	-	-	-	-	-	(74)
Operaciones con acciones propias	-	-	(409)	-	-	685	-	-	-	-	276
Reparto de prima de emisión	-	(49.975)	-	-	-	-	-	-	-	-	(49.975)
Otros Movimientos	-	-	-	72	-	-	-	(53)	-	-	19
Saldo al 30 de junio de 2019	1.092.070	1.328.323	(954)	(73.394)	(2.665)	(3.047)	9.109	521	(752)	82	2.349.293

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

(Expresado en miles de euros)

	Capital Social (Nota 12)	Prima emisión acciones (Nota 12)	Ganancias acumuladas	Reserva en sociedades puesta en equivalencia	Acciones propias	Otras aportaciones de Socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Socios externos	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2018	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)
Resultado global del periodo	-	-	(8.268)	-	-	-	-	(369)	-	(8.637)
Aumento de capital	53	83	-	-	-	-	-	-	(136)	-
Movimientos puesta equivalencia	-	-	(600)	600	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	94	-	(1.955)	-	-	-	-	(1.861)
Aportaciones de Socios	-	-	-	-	-	9.109	-	-	-	9.109
Otros movimientos	-	-	(11)	-	-	-	575	-	2	566
Saldo al 30 de junio de 2018	1.092.070	1.378.297	(78.592)	(2.675)	(1.955)	9.109	575	(369)	93	2.396.553

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE
JUNIO DE 2019 Y 2018**
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		6.963	(7.152)
Ajustes al resultado:			
Amortización del inmovilizado		145	77
Variación de las provisiones de tráfico	16.d	(8.444)	(5.909)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(7.289)	(1.676)
Ingresos financieros		-	(1.488)
Gastos financieros		2.977	4.857
Otras ganancias o pérdidas	1.b	5	1.222
Otros ajustes al resultado		-	(8.130)
Resultado ajustado		(5.643)	(18.199)
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias		(3.709)	(10.309)
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(33.466)	3.698
- Otros activos financieros corrientes		(4.682)	952
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		22.912	19.474
- Otros pasivos corrientes		(361)	1.440
- Otros pasivos no corrientes		-	(4.943)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(2.315)	(2.702)
- Cobros de intereses		-	170
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(27.264)	(10.419)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Empresas el grupo y asociadas		(1.833)	(12)
Inmovilizado intangible		(50)	(223)
Inmovilizado material		(493)	(54)
Inversiones inmobiliarias	6	(1.706)	(385)
Activos financieros no corrientes		-	(1.268)
Instrumentos financieros derivados		198	(785)
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias	6	4.331	14.084
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		447	11.357
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(7.465)	(6.957)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		8.150	5.097
Aportaciones de socios		-	10.199
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Obtención de financiación con entidades de crédito	14	59.271	74.551
Devolución y amortización deudas entidades crédito	14	(20.539)	(56.454)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	12	(49.975)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(10.558)	26.436
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(31.375)	27.374
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11	146.951	50.332
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	109.576	77.706

Las notas 1 a 19 adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019

(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.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante estados financieros intermedios) han sido preparados por el Consejo de Administración el 30 de julio de 2019. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

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

La Sociedad Dominante adquiere las obligaciones de la antigua Metrovacesa que forman parte del Patrimonio Escindido. La Sociedad Dominante, 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:

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

c) Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019

- 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 Dominante y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2020.

El segundo ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.520 miles de euros, de los cuales 179 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra

sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante, el importe registrado en los estados financieros intermedios asciende a 234 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio”.

- Venta de suelo a sociedad vinculada

Con fecha 4 de junio de 2019 se ha producido la venta de ciertas parcelas situadas en Las Tablas (Madrid) a la asociada Las Tablas Propco I, S.L.U. según las condiciones pactadas en el acuerdo marco de inversión y pacto de socios a efectos de regular los términos y condiciones de un proyecto consistente en la promoción conjunta de oficinas. El precio de la venta ha ascendido a 30.086 miles de euros.

Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. como accionista indirecto del 24% de las participaciones sociales de Las Tablas Propco, S.L.U. ha procedido a realizar las aportaciones necesarias a Monteburgos Holding Spain, S.L., Socio Único de dicha Sociedad. El importe de las aportaciones realizadas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se encuentra detallado en el Anexo I.

- d) Variaciones en el perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 está detallado en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La única variación producida durante el periodo de referencia ha sido la salida de la sociedad “Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.”, consecuencia de su liquidación.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

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

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, que han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad Dominante y del resto de las sociedades integradas en el Grupo al 30 de junio 2019, 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 2018, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

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

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

2.1 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.

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2019:

- **NIIF 16 – Arrendamientos: la NIIF 16 –** Sustituye a partir del 1 de enero de 2019 a la NIC 17 – Arrendamientos. Esta 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 supondría un incremento de activo y pasivo financiero por las obligaciones de pago futuras. Dado que el impacto sobre los estados financieros intermedios consolidados no es significativo, el Grupo ha decidido no registrar importe alguno por este concepto.

- **NIIF 9 (Modificación) “Componente de pago anticipado con compensación negativa”:** - Los términos de instrumentos con características de pago anticipado con compensación negativa, donde el prestamista podría verse obligado a aceptar un importe de pago anticipado sustancialmente menor que las cantidades no pagadas de principal e intereses, eran incompatibles con la noción de “indemnización adicional razonable” por la rescisión anticipada de un contrato según la NIIF 9. En consecuencia, dichos instrumentos no tendrían flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses, que los llevaba a contabilizarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. La modificación de la NIIF 9 aclara que una parte puede pagar o recibir una compensación razonable cuando se rescinde un contrato anticipadamente, lo que podría permitir que estos instrumentos se valoren a coste amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado global. La modificación es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios el Grupo no tiene contratados instrumentos con características de pago anticipado por compensación negativa por lo que no existe impacto para el Grupo.
- **CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias":** La interpretación proporciona requisitos que se suman a los de la NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”, especificando cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización del impuesto sobre las ganancias. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre en su tratamiento contable. En relación a este punto, la Dirección de Metrovacesa interpreta que en base a la tipología de negocio, la naturaleza de los activos y pasivos asociados, y la experiencia de ejercicios anteriores en la estimación de la provisión del impuesto de sociedades, no existen incertidumbres que pudiesen afectar al tratamiento del impuesto, ni a sus activos y pasivos por impuesto diferido presentes y futuros.
- **NIC 28 (Modificación) “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos”:** Los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto que, en sustancia, forman parte de la inversión neta en la asociada o en el negocio conjunto, pero a los que no se aplican el método de la participación, se contabilizan según los requisitos de la NIIF 9 “Instrumentos financieros”. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, todas las inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos están registradas por el método de la participación y por tanto la presente norma no es de aplicación.
- **Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017:** Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios": Se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio
 - NIIF 11 "Acuerdos conjuntos": No se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto del negocio.
 - NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias": Todas las consecuencias impositivas del pago de dividendos se contabilizan de la misma manera.
 - NIC 23 "Costes por intereses": Cualquier préstamo específico originalmente realizado para desarrollar un activo apto se considera como parte de los préstamos genéricos cuando el activo esté listo para su uso o venta.

Ninguna de las modificaciones anteriores supone impactos significativos en los presentes estados financieros intermedios.

Normas emitidas no vigentes

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

- **NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”:** Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y

aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un “negocio”. El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un “negocio”. Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto. Actualmente no existe fecha concreta de aplicación

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

- **NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio”:** Estas modificaciones ayudarán a determinar si se trata de una adquisición de un negocio o de un grupo de activos. La definición modificada pone énfasis en que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos a los inversores y otros. Además de modificar la redacción de la definición, se ha proporcionado una guía adicional. Para que se considere un negocio, una adquisición tendría que incluir un insumo y un proceso que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. La nueva guía proporciona un marco para evaluar cuándo ambos elementos están presentes (incluso para las empresas en etapa temprana que no han generado productos). Para ser un negocio sin resultados, ahora será necesario contar con mano de obra organizada.

Estas modificaciones aplicarán a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer ejercicio anual sobre el que se informe que se inicie a partir del 1 de enero de 2020 y a las adquisiciones de activos que ocurran a partir del inicio de ese ejercicio. Se permite la aplicación anticipada.

Actualmente no hay previsión de realizar ninguna operación susceptible de aplicación de dicha norma por lo que no se puede estimar con fiabilidad cual será el impacto en los estados financieros consolidados de ejercicios posteriores.

2.2 Cambios en criterios contables y estimaciones realizadas

La preparación de los estados financieros intermedios exige a la dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018; 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 sensibilidades se ha realizado para la cartera de suelos residenciales considerando como hipótesis clave los precios de venta y las tasas internas de rentabilidad donde implícitamente se recoge la variable tiempo. En el caso de las tasas internas de rentabilidad se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos. Por otro lado, para los precios de venta se han estimado sensibilidades de +/- 100, 500 y 1.000 puntos básicos.

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	+1%	+5%	+10%	-1%	-5%	-10%
Valor de mercado	1.948.357	2.154.337	2.095.859	2.288.354	2.527.918	1.997.562	1.797.376	1.550.189
Variación en el valor de mercado	(98.802)	107.178	48.700	241.195	480.759	(49.597)	(249.783)	(496.970)

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	566.420	728.171
Variación en el valor de mercado	(76.839)	84.912

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

2.3 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

2.4 Importancia relativa

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

2.5 Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos estados financieros intermedios aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

2.6 Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

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

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

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

2.7 Moneda funcional

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

2.8 Normas de valoración

Las normas de valoración adoptadas por el Grupo son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. En la presente nota se incluyen las que previamente se recogieron en la Nota 2.1 "Entrada en vigor de nuevas normas contables", y que llevan vigentes desde el ejercicio anterior.

- **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 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 norma establece un modelo de deterioro de valor de los activos financieros basado en las pérdidas esperadas frente al antiguo modelo de pérdidas incurridas. El grupo 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 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.

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 2019 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.

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

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

A 30 de junio de 2019, el ratio es del 1,64%.

Deuda financiera neta (miles de euros)	30/06/2019
(+) Deuda bancaria*	124.228
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	(78.098)
(-) Otros activos financieros	(3.694)
	42.436
Valor de mercado de los activos (GAV)**	2.578.092

(*) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 4.635 miles de euros.

(**) No incluye el valor de mercado de los activos propiedad de sociedades que consolidan por el método de puesta en equivalencia, que tienen un valor de mercado de 112.326 miles de euros.

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

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

Riesgo de mercado:

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

La posición disponible de tesorería del Grupo al 30 de junio de 2019 asciende a 78.098 miles de euros (120.500 a 31 de diciembre de 2018).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2019 que ascienden a 311.543 miles de euros (272.582 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al horizonte de 12 meses y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que durante el segundo semestre del ejercicio 2019, 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 y 31 de mayo de 2019, el Grupo ha contratado instrumentos de cobertura (CAP), tal y como se establecía en el contrato de financiación corporativa.

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

Al 30 de junio de 2019, 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 6).

4. BENEFICIO/(PÉRDIDA) POR ACCIÓN

- a) Beneficio/(Pérdida) básica por acción

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

	30/06/2019	30/06/2018
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	6.140	(8.268)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.371	151.676
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	0,0406	(0,0545)

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 2019 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 2019 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.

	30/06/2019			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	350.263	175.177	69.705	595.145
Activo corriente	1.493.953	413.664	114.078	2.021.695
Pasivo no corriente	(27.805)	(1.181)	(99.248)	(128.234)
Pasivo corriente	(120.293)	(657)	(18.363)	(139.313)
Activos netos	1.696.118	587.003	66.172	2.349.293

	31/12/2018			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	389.275	179.293	8.362	576.930
Activo corriente	1.422.539	444.890	149.465	2.016.894
Pasivo no corriente	(16.036)	(746)	(76.621)	(93.403)
Pasivo corriente	(79.466)	(1.392)	(26.473)	(107.331)
Activos netos	1.716.312	622.045	54.733	2.393.090

No se han producido altas significativas durante los seis primeros meses del ejercicio 2019.

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

Miles de euros	01/01/2018 - 30/06/2018			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
OPERACIONES CONTINUADAS				
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
- 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)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.355	(2.904)	(6.233)	(3.782)
Ingresos financieros	-	-	1.487	1.487
Gastos financieros	-	-	(4.429)	(4.429)
Gastos financieros capitalizados	-	-	(428)	(428)
RESULTADO FINANCIERO	-	-	(3.370)	(3.370)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.355	(2.904)	(9.603)	(7.152)

Otra información

Durante los ejercicios 2019 y 2018 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 88.000 miles de euros correspondientes a préstamos con negocios conjuntos asignados al segmento residencial.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2018	370.577
Altas	1.981
Bajas por ventas	(14.084)
Traspasos a existencias	(28.054)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	9.672
Saldo a 31 de diciembre de 2018	340.092

	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2019	340.092
Adiciones	1.706
Retiros	(4.331)
Traspaso a existencias	(4.594)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	7.289
Saldo a 30 de junio de 2019	340.162

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias:

A 30 de junio de 2019, el Grupo ha registrado unas rentas procedentes de inversiones inmobiliarias que ascienden a 259 miles de euros y unos gastos asociados por importe de 426 miles de euros.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

El importe que el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2019 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 282 miles de euros (231 miles de euros en el ejercicio 2018).

c) Cargas y Garantías

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

d) Retiros

El importe de los retiros corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- Venta de la finca sita en Avenida Manuel Fernández Vázquez 13, en Sant Adrià de Besós (Barcelona). El precio de venta ha sido de 5.889 miles de euros, habiendo generado un beneficio de 2.187 miles de euros.
- Venta de las parcelas L38.1, L38.2, L38.4 procedentes de la reparcelación de Área de Reparto ARS-3 Arrosadía-Lezkairu de Pamplona. El precio de venta ha sido de 265 miles de euros, habiendo generado un beneficio de 61 miles de euros.
- Venta de las parcelas A4.2 sita en la calle Fernando Remacha 2-153, A4.6, sita en la calle Antonio Conejo Salguero 2-157; y las parcelas A6.4, A6.5 y A6.6 sitas en la calle Jose-María Jimeno Jurío 271, todas ellas en Pamplona. El precio de la venta ha sido de 411 miles de euros, habiendo generado una pérdida de 17 miles de euros.

7. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS

El movimiento bruto que ha tenido lugar en los seis primeros meses del ejercicio 2019 en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Saldo inicial bruto	58.990	-
Participación en resultados del ejercicio	(84)	10
Otras variaciones	1.917	13
Variaciones del perímetro	-	58.967
Saldo final bruto	60.823	58.990

Las inversiones de las Sociedades Urbanizadora Valdepolo I, II, III, IV, se encontraban totalmente provisionadas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Al 30 de junio de 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Composición y desglose

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

	Miles de euros	
	Activos financieros no corrientes	
	Créditos y otros	
	30/06/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	94.355	79.753
Instrumentos financieros derivados	18	216
Activos financieros disponibles para la venta	-	2
	94.373	79.971

	Miles de euros	
	Activos financieros corrientes	
	Créditos y otros (**)	
	30/06/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)*	54.719	24.559
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	109.576	146.951
	164.295	171.510
Total activos financieros	258.668	251.481

	Miles de euros	
	Pasivos financieros no corrientes	
	Deudas con entidades de crédito y otros	
	30/06/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	109.728	74.778
	109.728	74.778

	Miles de euros	
	Pasivos financieros corrientes	
	Deudas con entidades de crédito y otros	
	30/06/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar**** (Nota 14)	60.431	42.473
	60.431	42.473
Total pasivos financieros	170.159	117.251

(*) Excluyendo 4.875 miles de euros de otros créditos con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2019 (2.419 miles de euros en 2018).

(**) Excluyendo 5.616 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2019 (2.294 miles de euros en 2018).

(***) Excluyendo 45.137 miles de euros de anticipos de clientes (24.568 miles de euros en 2018), así como otras deudas con Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente por importe de 17.979 miles de euros y 383 miles de euros, respectivamente (23.378 miles de euros y 3.097 miles de euros en 2018, respectivamente).

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Solares y terrenos	1.567.889	1.775.217
Obra en curso de construcción	581.851	369.570
Inmuebles terminados	42.020	47.181
Anticipos a proveedores	6.132	4.268
Otros	80	594
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(296.315)	(318.378)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(42.361)	(24.315)
Pérdidas por deterioro inmuebles terminados	(12.387)	(13.466)
	1.846.909	1.840.671

La tipología de las existencias de inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales. Adicionalmente, el Grupo se encuentra desarrollando un proyecto de oficinas en Madrid.

Durante los seis primeros meses de los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 1.008 y 402 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 125.594 miles de euros y 79.293 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 20.275 y 8.393 miles de euros, respectivamente (Nota 12).

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

A 30 de junio de 2019, el Grupo recibió anticipos por compromisos de ventas de suelo por importe de 696 miles de euros, de los cuales 491 miles de euros corresponden a la Parcela CO-4 del Sector 115 A Espartales Norte, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 5 como finca registral número 50.023 y 205 miles de euros que corresponden a la Urbanización Manzana V/ADO 10-A del sector sup 2 este de Sagunto, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sagunto, finca número 74.036.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ascienden a 470.560 y 270.903 miles de euros, respectivamente, de los cuales 45.137 y 24.568 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 (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 2019 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos firmes de compra de solares.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2019, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran

Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 2.237.930 miles de euros (2.227.826 miles de euros en diciembre de 2018).

En general, el valor razonable de los activos en existencias del grupo al 30 de junio de 2019 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 3.142 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2019 (527 miles de euros en el primer semestre de 2018) (Nota 16.d).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2019 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

La Dirección de la Sociedad Dominante del Grupo estima que el valor neto contable de las existencias a realizar en los 12 próximos meses asciende a 120.020 miles de euros.

10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
No corriente:		
Créditos en empresas asociadas (Nota 17)	88.000	75.605
- Créditos a empresas asociadas (a)	90.000	90.000
- Provisiones por deterioro del valor de créditos	(2.000)	(14.395)
Inversiones financieras	6.355	4.148
- Otros activos financieros	6.355	4.148
	94.355	79.753

	Miles de euros	
	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Corriente:		
Inversiones en empresas asociadas y vinculadas		
- Créditos a empresas asociadas	8	6
- Otros activos financieros (Nota 17)	12.175	12.175
Inversiones financieras		
- Otros activos financieros	8.462	7.110
Deudores comerciales cuentas a cobrar:		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar (b)	37.171	8.144
- Provisión por deterioro de clientes	(3.566)	(3.566)
- Deudores varios	469	690
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.875	2.419
	59.594	26.978
Total no corriente y corriente	153.949	106.731

(*) Excluyendo 5.616 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2019 (2.294 miles de euros en 2018).

- 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 2019 y el ejercicio 2018 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 13.022 miles de euros de la provisión a cierre del ejercicio 2017.

A 30 de junio de 2019, la Dirección ha realizado un análisis de recuperabilidad en base a las condiciones actuales y se han revertido deterioros de dicho crédito por importe de 12.395 miles de euros, siendo su valor neto 88.000 miles de euros (75.605 miles de euros en 2018).

b) El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye principalmente importes pendientes de cobro por importe de 40.540 miles de euros (2.650 miles de euros en 2018), derivados de operaciones de venta de suelos.

Correcciones de valor por deterioro

Durante el periodo transcurrido entre el 1 de enero de 2019 y 30 de junio de 2019 el grupo ha procedido a revertir provisión por deterioro de valor en el crédito detallado en el punto a de la presente nota por importe de 12.395 miles de euros.

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	
	30/06/2019	31/12/2018
Caja	9	7
Cuentas corrientes	109.567	146.944
Total	109.576	146.951

A 30 de junio de 2019 existen restricciones de disponibilidad por importe de 31.478 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018 existían restricciones de disponibilidad por importe de 26.451 miles de euros). El saldo disponible de tesorería asciende a 78.098 miles de euros (Nota 3) y 120.500 miles de euros a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 2019 surge principalmente como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. (492.045 miles de euros) y el valor atribuido al patrimonio escindido según escritura (1.039.855 miles de euros), detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2018, considerando diversos ajustes por importe de 6.733 miles de euros, que asciende a 541.077 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (464.198 miles de euros) y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (1.097.324 miles de euros) detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2018 que asciende a 633.124 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (36 miles de euros) y el valor total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (84 miles de euros), detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2018 que asciende a 48 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (135.737 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. aportadas según escritura (316.728 miles de euros), es decir 180.991 miles de euros, ajustada adicionalmente por las plusvalías latentes en los activos del Grupo Metrovacesa Promoción y Arrendamiento detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2018 que asciende a 22.972 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (53 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa promoción y Arrendamiento S.A (136 miles de euros) en la adquisición a minoritarios.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 20 de mayo de 2019 por importe 49.975 miles de euros, equivalente a 0,33 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2019.

A 30 de junio de 2019 la prima de emisión asciende a 1.328.324 miles de euros (1.378.298 miles de euros a cierre de 2018).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

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

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 30 de junio de 2019, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	40.472.576	26.426.709	66.899.285	44,11%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Grupo Banco Popular Español*	7.970.551	-	7.970.551	5,25%
Schroders, PLC	-	7.835.594	7.835.594	5,17%
Julius Baer Group, Ltd	-	7.657.312	7.657.312	5,05%
Quasar Investment, S.a.r.l.**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera***	283.521	-	283.521	0,19%
Resto de accionistas (bolsa)	23.416.692	-	23.416.692	15,43%
Total	86.682.302	64.994.039	151.676.341	100%

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

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

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

Acciones propias

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

	enero-junio 2019		enero-junio 2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	302.472	3.732	-	-
Aumentos/ Compras	700.115	7.499	467.280	6.957
Disminuciones	(719.066)	(8.184)	(342.969)	(5.002)
Al cierre del ejercicio	283.521	3.047	124.311	1.955

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 Sociedad Dominante. Dicho contrato entró en vigor ese mismo día.

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2019 representan el 0,19% del capital social del Grupo (0,20% a 31 de diciembre de 2018) y totalizan 283.521 acciones (302.472 acciones a 31 de diciembre de 2018). El precio medio de adquisición ha sido de 10,75 euros por acción (12,38 euros por acción a 31 de diciembre de 2018).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2019 por importe de 3.047 miles de euros (3.732 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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 Dominante 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 2019 y el 31 de diciembre de 2018, 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 2019	(79.534)	6.141	82	(73.394)	(2.665)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	(70.419)	(9.104)	83	(79.523)	(2.675)

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 abonó en 2018, el 25% a principios del ejercicio 2019 y el resto se abonará en 2020, mediante la entrega gratuita de acciones. La Sociedad Dominante procedió a registrar el coste íntegramente en el ejercicio 2018.

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 2018 y primer semestre del ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Litigios y otras provisiones	10.239	10.122
Provisiones para riesgos	10.239	10.122

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

- a) Reclamaciones judiciales por valor de 8.708 miles de euros a 30 de junio de 2019, de los cuales 5.330 miles de euros corresponden a reclamaciones de vicios constructivos, 3.233 miles de euros a contenciosos administrativos y 145 miles de euros a reclamaciones de cantidades.

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

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

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2019, no se han producido movimientos significativos en las provisiones para riesgos.

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio 2018 y primer semestre del ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Provisiones corrientes	15.383	13.815
Provisiones corrientes	15.383	13.815

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 seis primeros meses del ejercicio 2019 los principales movimientos corresponden a dotaciones de provisiones por importe de 2.200 miles de euros por las promociones que han pasado a fase de entrega y aplicaciones por importe de 2.427 miles de euros por costes recibidos de dichas promociones previamente provisionados (6.577 y 5.568 miles de euros en 2018, respectivamente).

Adicionalmente el Grupo ha registrado a 30 de junio de 2019, provisiones para impuestos por importe de 2.061 miles de euros (12.057 miles en el primer semestre del 2018) para registrar el pago anticipado que tendría lugar a cierre del ejercicio 2019 con las valoraciones a 30 de junio de 2019 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 2019.

14. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
No corriente:		
Deudas		
- Deudas con entidades de crédito	63.158	42.933
- Otros pasivos financieros	149	163
Deudas con empresas asociadas y vinculadas		
- Deudas con entidades de crédito	36.090	25.186
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	10.331	6.496
	109.728	74.778

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Corriente:		
Deudas		
- Deudas con entidades de crédito	5.234	1.536
- Otros pasivos financieros	24	1.387
Deudas con empresas asociadas y vinculadas		
- Deudas con entidades de crédito (a)	15.071	11.502
- Otros pasivos financieros	-	4
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	37.984	25.301
- Personal	2.118	2.743
- Pasivos por impuesto corriente	383	3.097
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.979	23.378
- Anticipos de clientes (Nota 9)	45.137	24.568
	123.930	93.516

a) Deudas con entidades de crédito

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

En el primer semestre del año se han dispuesto 50.000 miles de euros y se han amortizado 19.532 miles de euros en cumplimiento de la cláusula del préstamo que establece que el 25% de las ventas de suelo se deben destinar a este fin.

Durante el ejercicio 2018 se dispusieron 90.000 miles de euros y se amortizaron 16.544 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 realizó 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 se ha dispuesto de préstamos promotores por importe de 8.260 miles de euros.

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

15. IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el ejercicio terminado a 30 de junio de 2019 es del 25%.

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	30/06/2019	30/06/2018
Venta de existencias	77.255	48.193
Prestación de servicios	332	69
Ingresos por arrendamientos	259	302
Otros	-	80
	77.846	48.644

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

A 30 de junio de 2019, el epígrafe "ventas de existencias" recoge los ingresos por la venta de las promociones (8.879 miles de euros) y de suelos (68.376 miles de euros).

Adicionalmente se ha vendido parcelas del denominado "Llacuna" por importe 14.146 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

	30/06/2019	30/06/2018
Variación de existencias y costes relacionados	(69.542)	(42.811)
Prestación de Servicios	(34)	(100)
Costes asociados a arrendamientos	(281)	(1.078)
Otros	-	(435)
	(69.857)	(44.424)

A 30 de junio de 2019, el epígrafe “variación de existencias y costes relacionados” recoge principalmente la variación de existencias vendidas de promociones en curso (4.938 miles de euros) y de suelos (64.105 miles de euros) (21.607 miles de euros y 21.638 miles de euros a 30 de junio de 2018, respectivamente).

c) Gastos de personal

	30/06/2019	30/06/2018
Sueldos, salarios y asimilados	(6.337)	(5.300)
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.027)	(638)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(104)	(45)
Otras cargas sociales	(339)	11
	(7.807)	(5.972)

d) Variación de provisiones de tráfico

	30/06/2019	30/06/2018
Reversión de provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	-	4.123
Dotación a la provisión de riesgos y gastos (Nota 13)	(350)	(320)
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(14.621)	(13.253)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	11.479	12.726
Dotación provisión entregas	(459)	-
Reversión de provisión de créditos a largo plazo con empresas asociadas (Nota 10)	12.395	2.633
	8.444	5.909

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

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

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

La plantilla media del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018:

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

	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	-	4
	66	43	109

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, 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 2019				
Gastos e Ingresos	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Total
Gastos:				
Gastos financieros	1.435	-	-	1.435
Ingresos:				
Otros ingresos	17	-	367	384

En el epígrafe “gastos financieros” con accionistas significativos, se incluyen, entre otros, los intereses y comisiones de la financiación corporativa vigente por importe de 840 miles de euros y otras comisiones por gestión bancaria por importe de 47 miles de euros.

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2018			
Gastos e ingresos	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Total
Gastos:				
Gastos financieros	1.398	-	1.673	3.071
Otros gastos	152	-	-	152
Ingresos:				
Ingresos financieros	1.100	-	228	1.328
Otros ingresos	62	-	28	90

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

Los “ingresos financieros” con Accionistas significativos a 30 de junio de 2018, corresponden con ingresos derivados por las aportaciones del Grupo Santander en relación al impacto fiscal del art. 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades (1.090 miles de euros), así como intereses acreedores por pólizas de crédito (10 miles de euros).

El epígrafe “ingresos financieros” con Personas, Sociedades o Entidades del Grupo, recoge los intereses pendientes de devengar por el préstamo a la sociedad Valdicsa, SA previo a su cancelación.

	Miles de euros			
	30 de junio de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo (Nota 10)	Total
<u>ACTIVO</u>				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	88.000	88.000
Corriente				
Créditos concedidos	-	-	8	8
Otros activos financieros (a)	-	-	12.175	12.175
Activos líquidos equivalentes	88.623	-	-	88.623

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo (Nota 10)	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	75.605	75.605
Corriente				
Créditos concedidos	-	-	6	6
Otros activos financieros (a)	-	-	12.175	12.175
Activos líquidos equivalentes	80.439	-	-	80.439

(a) Importe correspondiente al IVA devengado en la aportación de socios de Front Martim del Besos, S.L.

A 30 de junio de 2019 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 por importe de 2.000 miles de euros (Nota 10) (14.395 miles de euros de deterioro en el ejercicio 2018).

	Miles de euros			
	30 de junio de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	36.090	-	-	36.090
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	15.071	-	-	15.071

Dentro de deudas con entidades de crédito no corriente se recogen los saldos por la financiación corporativa (18.045 miles de euros para Banco Santander y 18.045 miles de euros para BBVA). Las deudas con entidades de crédito corriente, recogen saldos por préstamos promotores (7.190 miles de euros para Banco Santander y 3.236 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 2019 se han firmado los siguientes préstamos promotores con Accionistas significativos, con los siguientes límites:

	Importe
Banco Santander, S.A.	35.250
Total	35.250

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades, entidades del grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	25.186	-	-	25.186
Otros pasivos financieros	-	-	4	4
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	11.502	-	-	11.502
Otras deudas	-	-	4	4

Otras operaciones con empresas vinculadas

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

- Avales financieros de clientes: 20.926 miles de euros, de los cuales 17.647 miles de euros corresponden al Banco Santander, 218 miles de euros al BBVA, y 3.061 miles de euros al Banco Popular.
- Avales técnicos: 13.592 miles de euros, de los cuales 4.687 miles de euros corresponden al Banco Santander, 7.776 miles de euros al BBVA y 1.129 miles de euros al Banco Popular.
- Adicionalmente existen avales por importe de 4.435 miles de euros a nombre de Merlin Properties Socimi cuyo recurso está asociado a Grupo.

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

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo		
Retribución fija y variable	1.193	775
Retribución en especie	17	20
Dietas	-	-
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	563	487
Otros beneficios del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	12	-
Fondos y planes de pensiones	32	4
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos*	1.344	707

*No incluye Plan Pensiones ni Seguro de vida:

- Plan de pensiones: 15 y 8 miles de euros a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, respectivamente.
- Primas de seguros de vida: 15 y 0 miles de euros a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, respectivamente.

Incluidas en las remuneraciones variables, se han registrado 71 miles de euros atribuibles a miembros del Consejo de Administración referentes a los diferentes planes de incentivos descritos en la Nota 1 y 120 miles de euros correspondientes a la Alta Dirección por el mismo concepto.

Durante el mes de febrero de 2019, la Sociedad Dominante ha procedido a liquidar en acciones propias 287 miles de euros correspondiente al plan de incentivos ligado a la salida a bolsa "Management Incentive Plan" (MIP). Dicho importe se encontraba registrado en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio neto" a 31 de diciembre de 2018.

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

19. HECHOS POSTERIORES

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

Informe de Gestión Consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 destacan los siguientes hechos:

- Durante el primer semestre del ejercicio 2019, las ventas han ascendido a 77 millones de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de suelos (70 millones de euros), así como por la entrega de promociones inmobiliarias (7 millones de euros). Asimismo, el Grupo ha enajenado determinados activos inmobiliarios registrados en el epígrafe "inversiones inmobiliarias" del balance (7 millones de euros), habiendo reconocido el margen de la transmisión en el epígrafe "resultados por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- El resultado positivo del periodo se sitúa en 6.140 millones de euros. Ello se debe, principalmente, a la restimación de determinados deterioros de tráfico históricos, así como la alta rentabilidad de las ventas de suelo (10% de margen bruto respecto a precio de venta). Finalmente, el Grupo ha reconocido variaciones de valor de inversiones inmobiliarias por importe de 7.289 miles de euros.
- El margen bruto de las entregas residenciales y ventas de suelo, entendido como la diferencia entre el importe de los ingresos y el coste directo atribuible a los mismos (neto de deterioros), asciende a 8.212 miles de euros, excluyendo el resultado por ventas de inversiones inmobiliarias.
- Los gastos de estructura se sitúan en 16 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 8 millones de euros.

2. Factores de riesgo

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

El Grupo cuenta con una política de control y gestión de riesgos que establece los principios de actuación para que los riesgos relevantes a los que se enfrenta Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes estén en todo momento identificados, medidos, comunicados y, en la medida de lo posible, controlados.

3. Información sobre vinculadas

En la Nota 17 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

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

4. Hechos posteriores

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

5. Perspectivas

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

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

La posición de tesorería del Grupo al 30 de junio de 2019 asciende a 110 millones de euros. Esta liquidez, junto con la financiación corporativa y al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administradores de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

6. Adquisición de acciones propias

La Sociedad Dominante no ha realizado directamente ninguna operación alguna con acciones propias, no obstante, tiene firmado un contrato de liquidez con Banco Sabadell, S.A. y al cierre del ejercicio de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 tenía 283.521 acciones propias.

7. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el primer semestre de 2019 inversiones en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

8. Medidas Alternativas de Rendimiento

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

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

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

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

	30/06/2019	30/06/2018
Venta de existencias (Nota 16)	77.255	48.193
Variación de existencias y costes relacionados (Nota 16)	(69.542)	(42.811)
Margen bruto de promoción y venta de suelo (Gross Development and Asset Sale Margin)	7.713	5.382

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen bruto de promoción y venta de suelo de 7.713 miles de euros a 30 de junio de 2019, comparado con un margen bruto de promoción y venta de suelo de 5.382 miles de euros a 30 de junio de 2018, lo que supone una variación positiva de 2.331 miles de euros debido al incremento de rentabilidad en la venta de suelos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019.

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

Definición: Margen bruto de promoción – Gastos comerciales y de marketing directamente imputables a promociones y venta de suelos (excluyendo las transmisiones de inversiones inmobiliarias) los cuales se incluyen dentro del epígrafe de “servicios exteriores”.

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

	30/06/2019	30/06/2018
Margen bruto de promoción y venta de suelos (Gross Development and Asset Sale Margin)	7.713	5.382
Gastos comerciales y de marketing(1)	(3.271)	(2.559)
Margen neto de promoción (Net Development Margin)	4.442	2.823

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

Explicación del uso: el margen neto de promoción y venta de suelo registrado en existencias es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto de promoción es calculado en base al resultado o margen bruto de promoción (Gross Development Margin), neto de ciertos costes asociados al marketing y venta de las promociones relevantes. Dentro del Margen neto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

Comparativa: El grupo presenta un Margen neto de promoción y venta de suelo registrado en existencias de 4.442 miles de euros a 30 de junio de 2019, comparado con un Margen neto de promoción y venta de suelo registrado en existencias 2.823 miles de euros a 30 de junio de 2018, lo que supone una variación positiva de 1.619 miles de euros debido al incremento de rentabilidad en la venta de suelos durante dicho período.

EBITDA

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

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

	30/06/2019	30/06/2018
Margen neto de promoción y venta de suelos (Net Development and Asset Sale Margin)	4.442	2.823
Prestación de servicios (Nota 16.a)	332	69
Ingresos por arrendamientos (Nota 16.a)	259	302
Otros (Nota 16.a)	-	80
Prestación de servicios (Nota 16.b)	(34)	(100)
Costes asociados a arrendamientos (Nota 16.b)	(281)	(1.078)
Otros (Nota 16.b)	-	(435)
Gastos de personal (Nota 16.c)	(7.807)	(5.972)
Servicios exteriores menos gastos comerciales	(4.702)	(5.673)
Otras ganancias o pérdidas	(6)	(1.222)
EBITDA	(7.797)	(11.206)

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

Comparativa: El grupo presenta un EBITDA negativo de 7.797 miles de euros a 30 de junio de 2019, comparado con un EBITDA negativo de 11.206 miles de euros a 30 de junio de 2018, lo que supone una variación de 3.409 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía, así como una mayor rentabilidad de los suelos transmitidos durante el periodo.

Deuda financiera neta

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

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

	30/06/2019	31/12/2018
Deuda bancaria	124.228	81.157
Tesorería disponible (Nota 11)	(78.098)	(120.500)
Otros activos/pasivos financieros	(3.694)	(7.110)
Deuda financiera neta	42.436	(46.453)

Explicación del uso: la deuda financiera neta es una magnitud financiera que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: El Grupo presenta a 30 de junio de 2019 un total de deuda financiera neta de 42.436 miles de euros comparados con posición de caja neta de 46.453 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	30/06/2019	31/12/2018
Deuda financiera neta (a)	42.436	(46.453)
Total de Activo (b)	2.616.840	2.593.824
Apalancamiento (a) / (b)	1,62%	(1,79%)

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

Comparativa: El Grupo presenta a 30 de junio de 2019 un apalancamiento del 1,62% comparado con un ratio del -1,79% a 31 de diciembre de 2018.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 30 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

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

	30/06/2019	31/12/2018
EBITDA	(7.797)	(699)
Patrimonio neto*	2.371.192	2.395.233
Deuda financiera neta media del ejercicio **	(2.009)	(27.140)
ROCE	(0,03%)	(0,03%)

(*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2018 asciende a 2.393.090 miles de euros y a 2.349.293 miles de euros a 30 de junio de 2019, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 30 de junio de 2019 asciende a 46.436 miles de euros y a -46.453 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

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

Comparativa: El grupo presenta a 30 de junio de 2019 un ROCE negativo del 0,03% comparado con un ratio del 0,03%, negativo, a 31 de diciembre de 2018, principalmente debido principalmente a la variación de patrimonio neto durante el ejercicio 2019 por la distribución de prima de emisión, así como la variación de la deuda financiera neta.

Loan to Value (LTV)

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

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

	30/06/2019	31/12/2018
Deuda financiera neta	42.436	(46.453)
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	340.162	340.092
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.237.930	2.227.826
LTV	1,64%	(1,81%)

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

Comparativa: El grupo presenta a 30 de junio de 2019 un Loan to Value del 1,64% comparado con un ratio negativo del 1,81% a 31 de diciembre de 2018, principalmente debido al incremento del valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo.

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	30/06/2019	31/12/2018
Deuda financiera neta	42.436	(46.453)
Existencias (Nota 9)	1.846.909	1.840.671
Anticipos a proveedores (Nota 9)	(6.132)	(4.268)
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	340.162	340.092
LTC	1,95%	(2,13%)

Comparativa: El grupo presenta a 30 de junio de 2019 un LTC del 1,95% comparado con un ratio negativo del 2,13% a 31 de diciembre de 2018, principalmente debido al hecho de que la deuda financiera neta ha mostrado un nivel de crecimiento superior al de las existencias con motivo de la utilización de la caja generada por la compañía, para la inversión en existencias.

ANEXO I

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2019 (%)	2018 (%)	30.06.2019 (miles €)	31.12.2018 (miles €)	
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (**)	Portugal	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	100%	-	6	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%	100.005	100.691	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	24.454	24.454	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,97%	339.860	339.854	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,97%	72	72	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Vailen Management, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,97%	300	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,97%	99,97%	16.230	16.230	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

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

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

(**) Sociedad liquidada

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2019(%)	2018 (%)	30.06.2019 (miles €)	31.12.2018 (miles €)	
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.
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	24%	24%	2.128	209	Metrovacesa, S.A.
Front Maritim del Besos, S.L. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	57.023	58.776	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Valdicsa, S.A. (**)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	-	-	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

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

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2019 (%)	2018 (%)	30.06.2019 (miles €)	31.12.2018 (miles €)	
Urbanizadora Fuente San Luis, S.L.(**)	España	Construcción y venta	-	10%	-	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 2019 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación al 30 de junio de 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, han sido preparados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 30 de julio de 2019. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, firmando en esta última hoja todos los consejeros.

Madrid, 30 de julio de 2019

D. Ignacio Moreno Martínez

D. Lucas Osorio Iturmendi

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

D. Mariano Olmeda Sarrión

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo. D. Ignacio Moreno Martínez

Vocal

Fdo. D. Mariano Olmeda Sarrión

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea

Vocal

Fdo. D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras

Vocal

Fdo. D. José Ferris Monera

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

Fdo. Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. D. Juan Béjar Ochoa

Vocal

Fdo. D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo. D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal