

Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2019



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre 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 la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las existencias

El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, distribuidas por todo el territorio nacional, registradas bajo el epígrafe de existencias cuyo valor a 31 de diciembre de 2019 es de 1.902.343 miles de euros, que representan aproximadamente el 71% del total de activos del Grupo.

El Grupo valora sus existencias al menor de su coste, calculado éste tal y como se dispone en la nota 2.8b), y el valor neto de realización a partir del valor razonable de las existencias, dotando, en su caso, la corrección valorativa correspondiente.

El valor razonable de las existencias del Grupo es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, que son realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por *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) (véase nota 2.2).

En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha registrado un deterioro neto en el estado de resultados consolidado de 4.767 miles de euros recogidos bajo el epígrafe "Variaciones de provisiones de tráfico", notas 9 y 16.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor razonable y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, fundamentalmente el método residual dinámico, utilizando comparables de mercado a modo de contraste, hace que la valoración de las existencias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las existencias.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las existencias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada y que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar que los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones sean conformes con las características urbanísticas de los activos valorados.
- Comprobación de la adecuación de las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, contrastando comparables.

Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta materia.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que los resultados del ejercicio de valoración de las existencias realizado por la dirección de la Sociedad dominante se encuentran en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
----------------------------------	---

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 12% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.8.a) aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en el estado de resultados consolidado del ejercicio 2019 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 6.983 miles de euros, según lo descrito en la nota 6.

El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 334.090 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por *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), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor razonable y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, fundamentalmente el método residual dinámico, utilizando comparables de mercado a modo de contraste, hace que la valoración de las existencias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada y que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar que datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones sean conformes con las características urbanísticas de los activos valorados.
- Comprobación de la adecuación de las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, contrastando comparables.

Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta materia

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que los resultados del ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por la dirección de la Sociedad dominante presentan unos valores registrados en el epígrafe dentro de un rango razonable respecto a las condiciones del mercado.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 27 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

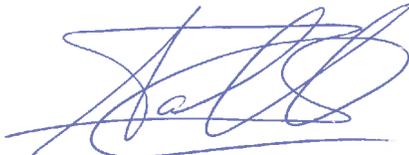
La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2019 nos nombró como auditores del Grupo por un período de un año, para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo se describen en la nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

27 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01107

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019



METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

ACTIVOS	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Activos no corrientes			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		1.629	929
Inversiones inmobiliarias	6	334.090	340.092
Inversiones en empresas asociadas	7	61.125	58.990
Cuentas a cobrar	8 y 10	95.675	79.971
Activos por impuestos diferidos	15	95.612	96.948
Total activos no corrientes		588.131	576.930
Activos corrientes			
Existencias	9	1.902.343	1.840.671
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	8 y 10	25.081	17.449
Administraciones públicas deudoras	15	5.003	2.419
Otros activos financieros	8 y 10	18.667	9.404
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8 y 11	139.698	146.951
Total activos corrientes		2.090.792	2.016.894
Total activos		2.678.923	2.593.824

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital social	12.a	1.092.070	1.092.070
Prima de emisión	12.a	1.328.323	1.378.298
Otras reservas	12.b	(742)	(546)
Ganancias acumuladas	12.b	(84.028)	(79.523)
Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	12.b	(2.665)	(2.675)
Acciones en patrimonio propias		(2.801)	(3.732)
Otras aportaciones de socios		10.995	9.109
Otros instrumentos de patrimonio neto		387	575
Ajustes por cambios de valor		(775)	(569)
Socios externos	12.b	79	83
Total patrimonio neto		2.340.843	2.393.090
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisiones	13	10.061	10.122
Deuda financiera	8 y 14	94.983	68.119
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	13.928	6.659
Pasivos por impuestos diferidos	15	9.481	8.503
Total pasivos no corrientes		128.453	93.403
Pasivos corrientes			
Provisiones	13	19.041	13.815
Deuda financiera	8 y 14	53.468	13.038
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	126.866	54.003
Administraciones públicas acreedoras	14 y 15	10.252	26.475
Total pasivos corrientes		209.627	107.331
Total pasivos		338.080	200.734
Total patrimonio y pasivo		2.678.923	2.593.824

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresadas en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ventas	16	161.508	190.416
Coste de las ventas	16	(141.412)	(160.656)
Gastos de personal	16	(14.995)	(12.842)
Amortizaciones		(387)	(223)
Servicios exteriores		(18.936)	(16.395)
Variación de las provisiones de tráfico	16	5.955	(1.623)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	6.983	9.672
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias		3.886	(76)
Otras ganancias o pérdidas		(6)	(1.222)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		<u>2.596</u>	<u>7.051</u>
Ingresos financieros		1.964	1.492
Gastos financieros		(9.325)	(9.444)
Gastos financieros capitalizados		2.531	1.327
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		(205)	10
RESULTADO FINANCIERO		<u>(5.035)</u>	<u>(6.615)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>(2.439)</u>	<u>436</u>
Impuesto sobre las ganancias	15	(2.057)	(9.540)
RESULTADO DEL PERIODO	12.b	<u>(4.496)</u>	<u>(9.104)</u>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(4.494)	(9.104)
Resultado atribuido a socios externos		(2)	-
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)			
- Básica	4	(0,0297)	(0,0272)
- Diluida	4	(0,0297)	(0,0272)

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Resultado del ejercicio	(4.496)	(9.104)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		
Coberturas de flujos de efectivo	(275)	(759)
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	69	190
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos	(206)	(569)
Resultado Global Total del Ejercicio	(4.702)	(9.673)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(4.700)	(9.673)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	(2)	-

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresadas en miles de euros)



	Capital Social	Prima emisión acciones	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Socios externos	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2019	1.092.070	1.378.298	(546)	(79.523)	(2.675)	(3.732)	9.109	575	(569)	83	2.393.090
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(4.494)	-	-	-	-	(206)	(2)	(4.702)
Resultado neto del periodo	-	-	-	(4.494)	-	-	-	-	-	(2)	(4.496)
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(206)	-	(206)
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(49.975)	(196)	-	-	931	1.886	(188)	-	-	(47.542)
Adquisición de acciones propias	-	-	(196)	-	-	931	-	-	-	-	735
Distribución de Prima de Emisión	-	(49.975)	-	-	-	-	-	(188)	-	-	(50.163)
Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	-	1.886	-	-	-	1.886
Otros movimientos	-	-	-	(11)	10	-	-	-	-	(2)	(3)
Movimientos puesta en equivalencia	-	-	-	(10)	10	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	(2)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.092.070	1.328.323	(742)	(84.028)	(2.665)	(2.801)	10.995	387	(775)	79	2.340.843

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresadas en miles de euros)



	Capital Social	Prima emisión acciones	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Socios externos	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2018	1.092.017	1.378.214	-	(69.807)	(3.275)	-	-	-	-	227	2.397.376
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(9.104)	-	-	-	-	(569)	-	(9.673)
Resultado neto del periodo	-	-	-	(9.104)	-	-	-	-	-	-	(9.104)
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(569)	-	(569)
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	53	84	(546)	-	-	(3.732)	9.109	575	-	(137)	5.406
Aumento de capital	53	84	-	-	-	-	-	-	-	(137)	-
Adquisición de acciones propias	-	-	(546)	-	-	(3.732)	-	-	-	-	(4.278)
Plan de participación de empleados	-	-	-	-	-	-	-	575	-	-	575
Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	-	9.109	-	-	-	9.109
Otros movimientos	-	-	-	(612)	600	-	-	-	-	(7)	(19)
Movimientos puesta en equivalencia	-	-	-	(600)	600	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	(12)	-	-	-	-	-	(7)	(19)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.092.070	1.378.298	(546)	(79.523)	(2.675)	(3.732)	9.109	575	(569)	83	2.393.090

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integral de las cuentas anuales consolidadas

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS
EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresadas en miles de euros)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		(2.439)	436
Ajustes al resultado:			
Amortización del Inmovilizado		387	223
Variación de provisiones	16	(5.955)	1.623
Deterioro de instrumentos financieros		-	-
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(6.983)	(9.672)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(3.886)	76
Ingresos financieros		(1.964)	(1.492)
Gastos capitalizados		(2.531)	(1.327)
Gastos financieros		9.325	9.443
Otras ganancias o pérdidas		6	1.222
Otros ajustes al resultado		-	8
Resultado ajustado		(14.040)	540
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias	9	(49.822)	41.728
- Cuentas a cobrar	10	(10.940)	2.881
- Otros activos financieros corrientes	10	(9.263)	(7.932)
- Cuentas a pagar	14	67.006	11.549
- Otros pasivos corrientes		-	-
- Otros pasivos no corrientes		-	347
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(7.963)	(9.443)
- Cobros de intereses		77	402
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(3.097)	(5.567)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(28.042)	34.505
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Inmovilizado Intangible		(467)	(399)
Inmovilizado Material		(617)	(182)
Inversiones inmobiliarias		(1.432)	(1.981)
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias		10.279	14.000
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		7.762	11.438
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio			(546)
Emisión de instrumentos de patrimonio		439	137
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
<u>Emisión</u>			
Emisión Deudas con entidades de crédito		114.882	97.580
Otras deudas (aportación de socios a fondos propios)		-	10.141
<u>Devolución y amortización de:</u>			
Devolución Deudas con entidades de crédito sindicado		(52.321)	(56.635)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Distribución prima de emisión		(49.974)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		13.026	50.677
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
	11	(7.253)	96.619
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		146.951	50.332
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		139.698	146.951

Las notas 1 a 22 adjuntas forman parte integral de las cuentas anuales consolidadas

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

1. INTRODUCCIÓN, BASES DE PRESENTACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y OTRA INFORMACIÓN

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 inscribió en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de noviembre de 2017.

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

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

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

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

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

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

La titularidad del Patrimonio Escindido corresponde a Metrovacesa, S.A. (anteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.) y queda legitimada de forma automática y sin solución de continuidad para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos, de disposición, dominio y gravamen. La entrega del Patrimonio Escindido se formalizó el 18 de febrero de 2016 con la escritura de aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias de los accionistas, si bien al definirse como una operación bajo control común donde se aportaba una rama de actividad que calificaba como negocio se registraron la totalidad de las transacciones desde el 1 de enero de 2016, siendo por tanto esta fecha la considerada a efectos contables. En este caso los valores aportados fueron los valores predecesores bajo los que estaban registrados en la aportante.

Las masas patrimoniales indicadas en dichas escrituras son las siguientes:

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 ejercicio 2019

- Plan de Incentivo a largo plazo

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

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto será abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. En febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha procedido al abono de 12.279 acciones entre los beneficiarios.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

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

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres

ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante ha registrado una provisión de 70 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del LTIP (1.180 miles de euros en 2018, de los cuales 1.150 miles de euros corresponden al MIP).

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante, el importe registrado en los estados financieros asciende a 100 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio”.

- Aportaciones de Socios

A 31 de diciembre de 2019 se ha registrado un derecho de cobro con los Accionistas mayoritarios por el cual aportarán efectivo por importe de 3.772 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.886 miles de euros han sido registrados en el estado de resultados consolidado.

- 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 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.342 miles de euros (209 miles de euros en 2018).

- Compra de suelo con pago en especie (permuta):

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido de varios suelos por importe de 12.892 miles de euros y le ha transmitido la posesión de diversas viviendas por el mismo importe a accionistas significativos.

d) Operaciones relevantes del ejercicio 2018

- Ampliación de capital no dineraria

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

- Contrasplit

La Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017, acordó realizar un “contrasplit” de modo que se agruparon y cancelaron las 6.825.435.539 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad a razón de una acción

nueva por cada cuarenta y cinco acciones antiguas, quedando formado el capital social por 151.676.341 acciones de nueva emisión, consecuentemente se elevó el valor nominal unitario de las acciones de 0,16 euros a la cifra de 7,20000001476829 euros, de tal modo que la cifra del capital social se mantiene establecida en 1.092.069.657,44 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 11 de enero de 2018.

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

- Aportaciones de Socios

Con fecha 29 de enero de 2018, los accionistas mayoritarios realizaron una aportación de efectivo por importe de 9.050 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.091 miles de euros se registraron en el estado de resultados consolidado.

Asimismo, con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios realizaron una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP (Nota 12).

- Salida a bolsa

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

e) Variaciones en el perímetro de consolidación

El 20 de diciembre de 2019 se ha producido la compraventa del 100% de las participaciones de la sociedad Metrovacesa Comercial (anteriormente denominada Global Ferida, S.L.) por importe de 3.600 euros.

El 28 de febrero de 2019 se ha producido la liquidación de la sociedad dependiente Avenida das Inmobiliarias Novas, S.L., con un impacto negativo en resultados de 6 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018, la sociedad Valdicsa, S.A. que se registraba como inversión por puesta en equivalencia con un valor neto de 0 miles de euros a cierre de 2017, fue liquidada por acuerdo de sus respectivos socios. La inscripción en el registro mercantil de dicha operación se realizó el 27 de septiembre de 2018. La participación del Grupo en la sociedad era del 33,33% y generó un resultado negativo en el estado de resultados consolidado de 1.222 miles de euros registrado en el epígrafe "Otras ganancias y pérdidas".

El perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 está detallado en el Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre 2019, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre 2019, 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) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 27 de febrero de 2020.

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

2.1 Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el ejercicio 2019 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de la información adjunta al 31 de diciembre de 2019:

2.1.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio

El grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero anual que comienza el 1 de enero de 2019:

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 las cuentas anuales consolidadas 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 las presentes cuentas anuales consolidadas 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 las presentes cuentas anuales consolidadas 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.
- **NIC 19 (Modificación) “Modificación, reducción o liquidación de los planes”**: Esta modificación especifica cómo las empresas deben determinar los gastos por pensiones cuando se producen cambios en un plan de prestaciones definidas. La presente norma no es de aplicación en el Grupo.
- **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 estas cuentas anuales consolidadas, 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 las cuentas anuales consolidadas de ejercicios posteriores.

- **NIIF 17 "Contratos de seguros"**: En mayo de 2017, el IASB finalizó su proyecto de larga duración para desarrollar una norma contable sobre contratos de seguros y publicó la NIIF 17, "Contratos de seguros". La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de seguros", que actualmente permite una amplia variedad de prácticas contables. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional. La norma aplicará para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose su aplicación anticipada si también se aplican la NIIF 15, "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" y la NIIF 9, "Instrumentos financieros". La NIIF 17 está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea. La Dirección del Grupo estima que la presente norma no tendrá impacto en las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas de ejercicios posteriores.

El grupo tiene la intención de aplicar el enfoque de transición simplificado y no reexpresará las cifras comparativas para el ejercicio anterior a la adopción inicial. Los activos por derecho de uso para los arrendamientos de inmueble se valorarán en el momento de la transición como si las reglas nuevas se hubiesen aplicado siempre. El resto de activos por derechos de uso se valorarán por el importe del pasivo por arrendamiento en el momento de adopción (ajustado por cualquier pago anticipado o gasto por arrendamiento devengado).

A la fecha actual, el Grupo realiza evaluaciones periódicas del impacto de dichas normas contables en vigor, y se ha concluido que los impactos de estas normas no serán significativos.

No hay otras normas que no sean efectivas todavía y que se esperaría que tengan un impacto material sobre la entidad en los ejercicios financieros corriente o futuros y sobre transacciones en el futuro inmediato.

2.2 Estimaciones y juicios significativos

En las presentes cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

- Determinación de las provisiones.

El grupo hace estimaciones y juicios, basados en información obtenida de expertos independientes y la propia experiencia del Grupo en base a información histórica, en relación a todas las provisiones tales como:

- Provisiones relacionadas con activos financieros (Nota 10)
- Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)

- Estimación de valores razonables de activos inmobiliarios

El valor de mercado de las existencias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2019. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS), métodos detallados en las Notas 2.8a y 2.8b para inversiones inmobiliarias (Nota 6) y existencias (Nota 9), respectivamente.

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.

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.

- 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.

- Clasificación de los activos inmobiliarios

El Grupo analiza de forma individualizada la clasificación de sus activos inmobiliarios considerando existencias aquellos activos que serán desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio e inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no ha sido determinado en el ámbito temporal del plan de negocio. El Grupo gestiona su cartera de activos de acuerdo a planes de negocio quinquenales aprobados por el Consejo de Administración. Adicionalmente, aplicará las políticas de las reclasificaciones entre epígrafes descritas en las Notas 2.8.a y b.

Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados del Grupo previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los

activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, las sinergias que se deriven de la consolidación fiscal, así como la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios del Grupo.

Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de ingresos y márgenes asociados durante los próximos 4 años, generados principalmente por el desarrollo de la cartera de suelo del Grupo, excluyendo activos propiedad de sociedades que consolidan por puesta en equivalencia (aproximadamente 75% del suelo es residencial y el 25% comercial), cuya valoración a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.588.195 miles de euros (2.567.885 miles de euros en 2018), y la venta de promociones. A fecha de formulación el Grupo cuenta con un banco de suelos con capacidad para más de 37.000 viviendas aproximadamente, pudiendo variar esta cifra en función del diseño final de los proyectos y se esperan crecimientos anuales de las ventas que se verán acentuadas a partir del año 2020, alcanzando facturaciones que oscilarán entre los 1.000 y 1.300 millones de euros.

Adicionalmente el grupo cuenta con inmuebles en régimen de arrendamiento cuya valoración a 31 de diciembre de 2019 asciende a 44.000 miles de euros (42.000 miles de euros en 2018).

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basan en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos periodos o ejercicios; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los periodos o ejercicios afectados.

2.3 Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

La información a 31 de diciembre de 2019 se ha elaborado aplicando las mismas políticas contables que las empleadas a 31 de diciembre de 2018.

A pesar de las variaciones en el perímetro de consolidación consecuencia de las operaciones societarias descritas en la Nota 1.e. no existen impactos significativos en el estado de resultados consolidado que pudiesen afectar a la comparabilidad de la información incluida en ellos.

2.4 Corrección de errores

En las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 no se han producido correcciones de errores significativos.

2.5 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 las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019.

2.6 Importancia relativa

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

2.7 Moneda funcional

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

2.8 Normas de valoración

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al periodo finalizado al 31 de diciembre de 2019, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

a. Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como la inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad. La inversión inmobiliaria también incluye la propiedad que está siendo construida o será desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Si la valoración obtenida para una propiedad mantenida en arrendamiento es neta de todos los pagos que se espera que sea hecho, cualquier pasivo registrado por separado en el balance al respecto de arrendamiento se añade de nuevo a llegar al valor en libros de la inversión inmobiliaria para los fines contables.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados consolidado, la determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en Nota 6. Las inversiones inmobiliarias son dadas de baja cuando se han dispuesto.

Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor de libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que reverte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier -disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario sobre la inversión inmobiliaria para su posterior venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. Adicionalmente, tendrá lugar una transferencia entre existencias e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo. Cuando el Grupo decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su venta. El Grupo, atendiendo a la definición de inversión inmobiliaria de acuerdo con la NIC 40, ha clasificado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos que se tiene para un uso futuro no determinado.

- Permuta

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la

configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

b. Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

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

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

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

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

El importe activado de gastos financieros capitalizados a 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 1.477 miles de euros (1.327 miles a 31 de diciembre de 2018), y se registra en el estado de resultados consolidado minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

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

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

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2019, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, "Savills Consultores Inmobiliarios" y "CBRE Group". Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las

características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Los valores clave, por tanto, son los precios de venta y la tasa interna de rentabilidad. En cumplimiento con la normativa la Dirección ha realizado un trabajo de sensibilidades (Nota 9) considerando como hipótesis clave los precios de venta y las tasas internas de rentabilidad donde implícitamente se recoge la variable tiempo.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.2 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2019, en el marco de la elaboración de su plan de negocio y en función de la estrategia acordada por los administradores, el grupo ha realizado un estudio pormenorizado de sus activos acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad con premisas conservadoras que han traído consigo dotaciones adicionales y que se encuentran dentro de los rangos admisibles sectorialmente aceptados de oscilación posible en las valoraciones realizadas por terceros que habían sido tomadas como referencia en periodos anteriores.

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

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

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

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

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

Para uno de los ámbitos, los valoradores han asumido un supuesto especial para la valoración del suelo de ese ámbito. Por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente. Se ha establecido la hipótesis especial de que se apruebe un nuevo plan general con contenidos y desarrollos semejantes al declarado nulo. La dirección considera esta hipótesis razonable con base en el hecho de que la declaración de nulidad proviene de defectos formales y no materiales, así como en base al ámbito temporal estimado. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 38.429 miles de euros (38.150 miles de euros en 2018). Para este ámbito donde el tiempo de inicio de construcción es la hipótesis clave se ha realizado un análisis de sensibilidad asumiendo un retraso de 12 meses sobre la hipótesis adoptada. Dicho retraso conllevaría una reducción del valor actual en un 15% aproximadamente, registrándose un deterioro adicional de 6.147 miles de euros (5.662 miles de euros en 2018) en el epígrafe de "Variaciones de las provisiones de tráfico" del estado de resultados consolidado.

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

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

c. Instrumentos financieros

- Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de resultados.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

- Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del coste amortizado.

d. Anticipos de clientes

Anticipos de clientes: Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo.

e. Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

A 31 de diciembre de 2019 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el probable pasivo del Grupo.

f. Impuesto sobre las ganancias

Régimen General

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en las cuentas anuales consolidadas y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- i. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
- ii. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse en el ejercicio 2017 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició el 1 de enero de 2017 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley para acogerse.

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

Para el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018 el grupo fiscal de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento se extinguió y las sociedades que lo formaban pasaron a pertenecer al grupo de consolidación fiscal de Metrovacesa, S.A.

g. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a las sociedades del Grupo. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Venta de promociones inmobiliarias y suelos

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias y suelos, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa.

Alquileres

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

h. Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el periodo en que se incurrían.

i. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

j. ConsolidaciónDependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no Dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no Dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación. Bajo el método de la participación, la inversión se reconoce inicialmente a coste, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación del inversor en los resultados de la invertida después de la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio identificado en la adquisición.

Si la participación en la propiedad en una asociada se reduce, pero se mantiene la influencia significativa, sólo la participación proporcional de los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifica a resultados cuando es apropiado.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición en el otro resultado global se reconoce en el otro resultado global con el correspondiente ajuste al importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que hubiera incurrido en obligaciones legales o implícitas o realizados pagos en nombre de la asociada.

En cada fecha de presentación de información financiera, el Grupo determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la asociada. Si este fuese el caso, el Grupo calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la asociada y su importe en libros y reconoce el importe adyacente a "la participación del beneficio / (pérdida) de una asociada" en la cuenta de resultados.

Las pérdidas y ganancias procedentes de las transacciones ascendentes y descendentes entre el Grupo y sus asociadas se reconocen en las cuentas anuales consolidadas del Grupo sólo en la medida que correspondan a las participaciones de otros inversores en las asociadas no relacionados con el inversor. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas se han modificado cuando ha resultado necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Las pérdidas y ganancias de dilución surgidas en inversiones en asociadas se reconocen en la cuenta de resultados.

Acuerdos conjuntos

El Grupo aplica NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos. Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que todos ellos sean clasificados como negocios conjuntos.

Los negocios conjuntos se contabilizan usando el método de la participación (o "puesta en equivalencia"), al igual que las Asociadas. Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos se eliminan en la medida de la participación del Grupo en los negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se han modificado cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. A 31 de diciembre de 2019 los negocios conjuntos que posee el Grupo están detallados en el anexo I de la presente memoria.

Las operaciones conjuntas se integran por el método de consolidación proporcional. El Grupo combina línea por línea su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos y flujos de efectivo de la entidad controlada conjuntamente con aquellas partidas de sus cuentas que son similares. El Grupo reconoce en sus cuentas anuales consolidadas la participación en los beneficios o las pérdidas procedentes de ventas de activos del Grupo a las entidades controladas conjuntamente por la parte que corresponde a otros partícipes. El Grupo no reconoce su participación en los beneficios o las pérdidas de la entidad controlada conjuntamente y que se derivan de la compra por parte del Grupo de activos de la entidad controlada conjuntamente hasta que dichos activos no se venden a un tercero independiente. Se reconoce una pérdida en la transacción de forma inmediata si la misma pone en evidencia una reducción del valor neto realizable de los activos corrientes, o una pérdida por deterioro de valor. A 31 de diciembre de 2019 no existen operaciones conjuntas llevadas a cabo por el grupo.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de los negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de participación.

k. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados y documentados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

l. Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

m. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando una entidad del Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro del balance consolidado según su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

n. Activos y pasivos corrientes con vencimiento superior a 12 meses (ciclo largo y corto)

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el ciclo normal de explotación de la empresa considerando como ciclo corto aquellas que se gestionarán dentro de los próximos 36 meses y como ciclo largo los siguientes 24 meses.

	Miles de euros	
	2019	2018
Existencias - ciclo largo	527.362	410.037
Existencias – ciclo corto	1.366.461	1.391.057
Total existencias ciclo largo y corto	1.893.823	1.802.094

El grupo considera que ninguno de los pasivos corrientes tiene la consideración de ciclo largo y tiene un vencimiento superior a 12 meses.

o. Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

3. EXPOSICIÓN AL RIESGO

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean 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 el 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 resultados no distribuidos.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda neta (definida esta como la deuda bancaria menos tesorería disponible y menos otros activos/pasivos financieros), sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV). A este respecto el Grupo tiene la previsión para el largo plazo de no sobrepasar un endeudamiento de 25% para este ratio, al 31 de diciembre es de 2019 el ratio es del -1,86% (0,29% en 2018).

Deuda financiera neta (miles de euros)	31/12/2019	31/12/2018
(-) Deuda bancaria*	(152.424)	(81.157)
(+) Tesorería disponible (Nota 11)	72.328	120.500
(+) Otros activos financieros	2.488	7.110
	(77.608)	46.453)
Valor de mercado de los activos (GAV)**	2.588.195	2.567.884

(*) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 3.973 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 y 5.337 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

(**) 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 117.426 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (104.316 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Con fecha 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de permuta financiera (“*Equity Swap*”) con Goldman Sachs International por un importe de hasta 50 millones de euros y con un vencimiento de 27 meses.

Como consecuencia de ello, la Sociedad Dominante ha procedido a suspender el contrato de liquidez que tenía suscrito con Banco Sabadell, S.A. para la gestión de la autocartera

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 la cuenta 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 el estado de resultados consolidado el fallido de las cuentas por cobrar.
 3. Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en el estado de resultados consolidado 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 31 de diciembre de 2019 asciende a 72.328 miles de euros (Nota 11) (120.500 miles de euros en 2018).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2019 que ascienden a 563.418 miles de euros (Nota 14) (272.582 miles a 31 de diciembre de 2018).

El 1 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó un préstamo sindicado por importe de 275.000 miles de euros, con el propósito de financiar, entre otros, las inversiones de urbanización previstas en el plan de negocio, así como los gastos operativos. Esta financiación será destinada, asimismo, al repago de las deudas financieras del Grupo con vencimientos en el corto plazo. Los términos del acuerdo están basados en los estándares del mercado y permitirá a la Sociedad el cumplimiento de su plan de inversiones en los próximos ejercicios. El vencimiento de la financiación se estableció en 5 años y se remunera a EURIBOR más un margen de mercado.

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 siguiente año, la Sociedad Dominante será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación se endurezcan.

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene contratados instrumentos derivados, tal y como establece el préstamo corporativo, por importe nominal de 91.000 miles de euros, con el mismo vencimiento que el préstamo asociado y un *strike* de 0,75%.

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

Riesgo de crédito

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

Por otro lado, el Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de las ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a la elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de los aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la reparación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

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 durante ese ejercicio.

	31/12/2019	31/12/2018
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(4.496)	(9.104)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.371	334.452
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	(0,0297)	(0,0272)

La Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017, acordó realizar un “contrasplit” de modo que se agruparon y cancelaron 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, quedando actualmente formado el capital social por 151.676.341 acciones de nueva emisión, consecuentemente se ha elevado el valor nominal unitario de las acciones de 0,16 euros a la cifra de 7,20000001476829 euros, de tal modo que la cifra del capital social se mantiene establecida en 1.092.069.657,44 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 11 de enero de 2018.

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 31 de diciembre de 2019 y 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 31 de diciembre 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 (donde se encuentran representados la Dirección y el consejo de Administración mediante el Consejero Delegado) 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 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.

	31/12/2019			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	398.171	179.324	10.636	588.131
Activo Corriente	1.593.838	352.158	144.796	2.090.792
Pasivo no corriente	(33.225)	(245)	(94.983)	(128.453)
Pasivo corriente	(160.161)	(39.215)	(10.252)	(209.628)
Activos netos	1.798.623	492.022	50.197	2.340.843

	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)	(26.196)	(107.054)
Activos netos	1.716.312	622.045	55.010	2.393.367

Durante el ejercicio 2019 no se han producido altas significativas.

Miles de euros	31/12/2019			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
OPERACIONES CONTINUADAS				
Ventas	80.656	79.584	1.268	161.508
- Venta de promociones	63.182	-	-	63.182
- Venta de suelos	17.042	79.584	-	96.626
- Otros y prestación de servicios	432	-	1.268	1.700
Coste de las ventas	(68.761)	(72.518)	(133)	(141.412)
Gastos de personal	(8.997)	(1.499)	(4.499)	(14.995)
Dotación a la amortización	-	-	(387)	(387)
Servicios exteriores	(10.236)	-	(8.700)	(18.936)
Variación de las provisiones de tráfico	(1.559)	(3.843)	11.357	5.955
- Variación de la provisión de existencias	(1.559)	(3.843)	-	(5.402)
- Reversión de créditos con vinculadas	-	-	12.040	12.040
- Reversión de cuentas a cobrar	-	-	-	-
- Otros	-	-	(683)	(683)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	1.090	5.893	-	6.983
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(3)	3.889	-	3.886
Otras ganancias o pérdidas	-	-	(6)	(6)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(7.810)	11.506	(1.100)	2.596
Ingresos financieros	-	-	1.964	1.964
Gastos financieros	-	-	(6.794)	(6.794)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	(205)	(205)
RESULTADO FINANCIERO	-	-	(5.035)	(5.035)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(7.810)	11.506	(6.135)	(2.439)

Miles de euros	31/12/2018			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
OPERACIONES CONTINUADAS				
Ventas	151.988	37.472	956	190.416
- Venta de promociones	137.592	120	-	137.712
- Venta de suelos	14.396	37.352	-	51.748
- Otros y prestación de servicios			956	956
Coste de las ventas	(122.834)	(35.514)	(2.308)	(160.656)
Gastos de personal	(7.063)	(1.156)	(4.623)	(12.842)
Dotación a la amortización	-	-	(223)	(223)
Servicios exteriores	(6.738)	(3)	(9.654)	(16.395)
Variación de las provisiones de tráfico	391	(1.457)	(557)	(1.623)
- Variación de la provisión de existencias	(3.467)	(1.457)	-	(4.924)
- Reversión de créditos con vinculadas	2.633	-	-	2.633
- Reversión de cuentas a cobrar	-	-	-	-
- Otros	1.225	-	(557)	668
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	14.974	(5.302)	-	9.672
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(76)	-	-	(76)
Otras ganancias o pérdidas	(1.222)	-	-	(1.222)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	29.420	(5.960)	(16.409)	7.051
Ingresos financieros	-	-	1.492	1.492
Gastos financieros	-	-	(9.444)	(9.444)
Gastos financieros capitalizados	-	-	1.327	1.327
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	10	-	-	10
RESULTADO FINANCIERO	10	-	(6.625)	(6.615)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	29.430	(5.960)	(23.034)	436

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 88.254 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 2019	340.092
Altas	1.432
Bajas por ventas	(6.159)
Trasposos a existencias	(8.258)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	6.983
Saldo a 31 de diciembre de 2019	334.090

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

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

Las altas registradas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponden con gastos varios activados.

Del total de las inversiones inmobiliarias el 35,7% (33,7% en 2018) se corresponde con un mismo activo inmobiliario consistente en unos terrenos situados en Madrid, cuyo valor neto contable asciende a 119.245 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (114.705 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). De acuerdo con las valoraciones obtenidas de un experto independiente, se ha ajustado el valor de dicho activo a su valor razonable.

Del total de los activos registrados como inversiones inmobiliarias un 78% se corresponden con suelos finalistas “fully permitted”, el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

Las valoraciones realizadas por expertos independientes respecto a las inversiones inmobiliarias y existencias (Nota 9) del Grupo han incluido, entre otras, las siguientes hipótesis claves:

Precio de Venta (€/m ²)	Margen Promotor	Tasa Interna de Retorno Implícita	Exit Yields
1.180- 5.691	5,0%-55,0%	6,5%-29%	4,5%-16,0%

Los trasposos se corresponden con reclasificaciones a existencias de suelos cuya finalidad es la promoción y posterior venta.

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

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha registrado un total de 432 miles de euros de ingresos por arrendamiento (581 miles de euros en 2018) y unos gastos asociados de 804 miles de euros (1.523 miles de euros en 2018).

b) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la cobertura de los seguros contratados se considera suficiente.

c) Cargas y Garantías

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

d) Obligaciones

El Grupo no tiene a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimiento o seguros.

e) Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo (Nota 2.8.a). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 334.090 miles de euros y 340.092 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

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

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de flujo de caja (DFC) se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Para aquellos terrenos terciarios clasificados como inversiones inmobiliarias se ha estimado las rentas que se podrían obtener cuando el inmueble fuera desarrollado. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de re-alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento de descuento (TIR). Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificadora y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables exactos se usarán aquellos sitios en otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamiento y servicios, etc. Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. En estos casos, se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estados de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

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

Las hipótesis clave identificadas en las valoraciones de los activos inmobiliarias en explotación y terrenos comerciales son las tasas de descuento y las “exit yields”, utilizándose una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo.

Asumiendo constantes el resto de variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación y terrenos comerciales haría alcanzar un valor de 129.990 miles de euros (129.865 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), lo que supondría un incremento de valor de 10.745 miles de euros (15.160 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 9.895 miles de euros para ambos ejercicios. El efecto de la variación de +/- 25 puntos básicos en la exit yield tendría un impacto en el valor de la cartera de suelos comerciales y edificios de explotación de un decremento de 12.570 miles de euros y un incremento de 8.224 miles de euros respectivamente. El efecto de la variación de +/- 50 puntos básicos en la exit yield tendría un impacto en el valor de la cartera de suelos comerciales y edificios de explotación de un decremento de 24.090 miles de euros y un incremento de 29.040 miles de euros respectivamente.

El 49% de la cartera de inversiones inmobiliarias corresponden a suelos residenciales, tal y como se dispone en la Nota 2.8.b las hipótesis clave en las valoraciones de los suelos residenciales son las tasas de descuento y los precios de venta. Así variaciones en dichas hipótesis suponen cambios de valor de la cartera de:

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(23.826)	24.625	2.960	16.998	34.543	(4.156)	(18.586)	(36.752)

7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

a) Dependientes materiales

Las principales sociedades dependientes del grupo a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se indican en el Anexo I. Salvo que se indique lo contrario, su capital social consiste sólo en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por el Grupo, y el porcentaje de participación en la propiedad iguala los derechos de voto mantenidos por el grupo. El país de constitución es también su principal centro de actividad.

b) Participaciones en asociadas y negocios conjuntos

El movimiento bruto que ha tenido lugar en durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018 en este epígrafe del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial bruto	58.990	-
Participación en resultados del ejercicio	(205)	10
Bajas	-	-
Otras variaciones (c)	2.340	13
Variaciones del perímetro (a)	-	58.967
Saldo final bruto	61.125	58.990

El detalle de las participaciones netas en asociadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (b)	-	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (b)	-	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (b)	-	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (b)	-	-
Front Maritim del Besós, S.L.	58.664	58.772
Monteburgos Holding Spain, S.L.	2.461	218
L'Esplay Valencia, S.L.	-	-
Valdicsa, S.A.	-	-
Total	61.125	58.990

- a) Las variaciones del perímetro surgen como consecuencia de las operaciones descritas en la Nota 1.e
- b) Las participaciones en las sociedades Urbanizadora Valdepolo I, S.A., Urbanizadora Valdepolo II, S.A., Urbanizadora Valdepolo III, S.A. y Urbanizadora Valdepolo IV, S.A., calificados como negocios conjuntos de acuerdo a lo descrito en la Norma de registro y valoración 2.j recogen unas pérdidas acumuladas de 9.704 (9.628 miles de euros en 2018). Como se puede observar en el Anexo II adjunto a las presentes notas explicativas, el patrimonio neto de las sociedades "Valdepolo" es negativo y en las condiciones actuales los socios no recuperarían su inversión.
- c) 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 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.342 miles de euros (209 miles de euros en 2018).

Durante el ejercicio 2018 se liquidó la sociedad Valdicsa, S.A., eliminándose por consiguiente la participación que el Grupo tenía en ella.

En el Anexo II se recoge información financiera resumida para cada asociada en las que tenga participaciones no dominantes que sean materiales para el grupo. Los importes presentados para cada asociada son antes de eliminaciones inter-compañías.

8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	
	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	95.665	79.753
Instrumentos financieros derivados	10	216
Activos financieros disponibles para la venta	-	2
	95.675	79.971

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)*	35.999	24.559
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	139.968	146.951
	175.967	171.510
Total activos financieros	271.642	251.481

(*) No incluye ajustes por periodificación de activos por importe de 7.749 miles de euros en 2019 (2.294 miles de euros en 2018).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	31/12/2019	31/12/2018
	Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	108.910
	108.910	74.778

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	Créditos y otros	
	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar* (Nota 14)	106.443	42.473
	106.443	42.473
Total pasivos financieros	215.353	117.251

(*) Excluyendo 73.891 y 24.568 miles de euros de anticipos corrientes en 2019 y 2018 respectivamente, así como pasivo por impuesto corriente por importe de 10.252 miles de euros.

b) Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable (excluido efectivo y otros activos líquidos equivalentes) clasificados por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2019					
	(Miles de euros)					
	(Activos financieros)					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:						
- Créditos a empresas	13	88.254	-	-	-	88.267
- Otros activos financieros	3.772	-	-	-	-	3.772
Inversiones financieras						
- Créditos a empresas	14	-	-	-	-	14
- Otros activos financieros	7.119	-	-	-	7.411	14.530
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	24.761	-	-	-	-	24.761
- Deudores varios	320	-	-	-	-	320
	35.999	88.254	-	-	7.411	131.664

	31 de diciembre de 2018					
	(Miles de euros)					
	(Activos financieros)					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:						
- Créditos a empresas	6	-	75.605	-	-	75.611
- Otros activos financieros	12.175	-	-	-	-	12.175
Inversiones financieras						
- Créditos a empresas	-	-	-	-	-	-
- Otros activos financieros	7.110	-	-	-	4.150	11.260
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	4.578	-	-	-	-	4.578
- Deudores varios	690	-	-	-	-	690
	24.559	-	75.605	-	4.150	104.314

	31 de diciembre de 2019					
	(Miles de euros)					
	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas						
- Deudas con entidades de crédito (*)	30.466	-	60.429	-	-	90.895
- Otros pasivos financieros	41	-	-	-	167	208
Deudas con empresas asociadas y vinculadas						
- Deudas con entidades de crédito (*)	23.002	-	34.554	-	-	57.556
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	49.540	-	-	-	13.760	63.300
- Personal	3.394	-	-	-	-	3.394
	106.443	-	94.983	-	13.927	215.353

(*) El importe de los préstamos promotores, que asciende a 48.823 miles de euros se registra dentro del pasivo corriente del Grupo al existir una vinculación directa para presentarlas en el ciclo de explotación. Por el contrario, su vencimiento contractual suele ser de 30-32 años. El Grupo amortizará dichos préstamos en el momento de la entrega de las promociones financiadas, que se espera se produzca en los próximos 24 – 36 meses.

	31 de diciembre de 2018					
	(Miles de euros)					
	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas						
- Deudas con entidades de crédito (*)		-	-	68.119	1.536	69.655
- Otros pasivos financieros	1.387	-	-	-	163	1.550
Deudas con empresas asociadas y vinculadas						
- Deudas con entidades de crédito (*)	4.645	-	-	-	6.857	11.502
- Otros pasivos financieros	4	-	-	-	-	4
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	25.301	-	-	-	6.496	31.797
- Personal	2.743	-	-	-	-	2.743
	34.080	-	-	68.119	15.052	117.251

(*) El importe de los préstamos promotores, que asciende a 13.038 miles de euros se registra dentro del pasivo corriente del Grupo al existir una vinculación directa para presentarlas en el ciclo de explotación. Por el contrario, su vencimiento contractual suele ser de 30-32 años. El Grupo amortizará dichos préstamos en el momento de la entrega de las promociones financiadas, que se espera se produzca en los próximos 24 – 36 meses.

9. EXISTENCIAS

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Solares y terrenos	1.512.101	1.775.217
Obra en curso de construcción	627.754	369.570
Inmuebles terminados	100.916	47.181
Anticipos a proveedores	6.354	4.268
Otros	106	594
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(296.637)	(318.378)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(37.011)	(24.315)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(11.240)	(13.466)
	1.902.343	1.840.671

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las Sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales. Del total de los activos registrados como existencias un 84% se corresponden con suelos finalistas "*fully permitted*", el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 1.477 miles de euros y 1.327 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2019 y al 31 de diciembre del 2018 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 227.010 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, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 48.823 miles de euros y 8.393 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ascienden a 596.537 miles de euros y 270.903 miles de euros, respectivamente, de los cuales 73.891 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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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 las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 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 31 de diciembre de 2019 y 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 31 de diciembre de 2019, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes (Nota 2.8 b, 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 2.254.153 miles de euros (2.227.826 miles de euros en diciembre de 2018).

En general, el valor de mercado de los activos en existencias del grupo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, presentan minusvalías en su valoración en relación con su coste de adquisición. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro netas de 4.769 miles de euros desde el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2019 (4.924 miles de euros durante el mismo periodo de 2018) que se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del estado de resultados consolidado adjunto.

Las valoraciones realizadas por expertos independientes respecto a las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y existencias del Grupo han incluido, entre otras, las siguientes hipótesis:

Precio de Venta (€/m2)	Margen Promotor	Tasa Interna de Retorno Implícita	Exit Yields
500- 4.000	7%-35%	9%-32%	5,5%-8,0%

El 19% de la cartera de existencias corresponde a suelos comerciales, estos han sido valorados tal y como se dispone en la Nota 6, donde se ha identificado como hipótesis claves las tasas de descuento y las exit yields, el impacto en el valor de esta cartera de suelo y su efecto en el estado de resultado consolidado es el siguiente:

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Exit yield			
	1%	-1%	0,25%	0,5%	-0,25%	-0,5%
Variación en el valor de mercado de las existencias	(32.680)	35.158	(25.290)	(48.474)	27.568	58.073
Impacto en el deterioro acumulado de la mismas	(15.508)	2.938	(8.069)	(21.524)	245	245

Adicionalmente, en cumplimiento con la normativa, la Dirección ha realizado un trabajo de sensibilidades 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%
Variación en el valor de mercado de las existencias	(81.020)	84.967	49.514	223.481	446.081	(58.552)	(234.292)	(464.719)
Impacto en el deterioro acumulado	(31.756)	28.367	8.868	51.587	94.183	(26.331)	(103.325)	(246.012)

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2020 podría ocasionar diferencias entre el valor de mercado de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

a) Provisión por deterioro

El movimiento de la provisión durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Terrenos y solares	Obra en curso de construcción	Edificios construidos	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	(318.378)	(24.315)	(13.466)	(356.159)
Cargo/(Abono) a resultados:				
- provisiones adicionales reconocidas (Nota 16.c)	(16.660)	(5.747)	(951)	(23.358)
- importes no usados revertidos (Nota 16.c)	8.631	6.019	3.941	18.591
Otros movimientos				
- Traspasos	19.910	(17.237)	(2.673)	-
- Aplicación por ventas	8.960	4.269	1.909	15.138
- Otras aplicaciones	900	-	-	900
Importe en libros al final del ejercicio 2019	(296.637)	(37.011)	(11.240)	(344.888)

	Terrenos y solares	Obra en curso de construcción	Edificios construidos	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2018	(312.288)	(22.791)	(16.198)	(351.277)
Cargo/(Abono) a resultados:				
- provisiones adicionales reconocidas(Nota 16c)	(18.460)	(7.489)	252	(25.697)
- importes no usados revertidos(Nota 16c)	9.600	5.182	5.992	20.774
Otros movimientos				
- Traspasos	2.729	783	(3.512)	-
- Aplicación por ventas	41	-	-	41
Importe en libros al final del ejercicio 2018	(318.378)	(24.315)	(13.466)	(356.159)

10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
No corriente:		
Créditos en empresas asociadas	88.254	75.605
- Créditos a empresas asociadas (a)	90.609	90.000
- Provisiones por deterioro del valor de créditos	(2.355)	(14.395)
Inversiones financieras	7.411	4.148
- Otros activos financieros	7.411	4.148
	95.665	79.753

Se excluye el saldo de instrumentos derivados por importe de 10 y 215 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Corriente:		
Inversiones en empresas asociadas y vinculadas		
- Créditos a empresas	13	8
- Otros activos financieros (b)	3.772	12.173
Inversiones financieras		
- Créditos a empresas	14	-
- Otros activos financieros	7.119	7.101
Deudores comerciales cuentas a cobrar:		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar	28.328	8.144
- Provisión por deterioro de clientes	(3.566)	(3.566)
- Deudores varios	319	699
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	5.003	2.419
	41.002	26.978
Total No corriente y Corriente	136.667	122.643

Se excluye el saldo de periodificaciones por importe de 7.749 y 2.294 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

- 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 los ejercicios 2019 y 2018 no se han devengado intereses.

Como consecuencia de los problemas urbanísticos de la zona y retrasos en la aprobación del planeamiento se registró en ejercicio anteriores una corrección de valor por importe de 14.395 miles de euros, a fin de ajustar el préstamo a su valor razonable. Como consecuencia de los avances en las negociaciones con la Comunidad de Madrid y la mejora de la expectativa de aprobación del Plan General, se ha reducido el riesgo del suelo y con ello se han revertido 12.040 miles de euros de la provisión.

En 2018, como consecuencia de la liquidación de la sociedad Valdicsa, S.A. y diversos acuerdos de socios, el Grupo recibió un suelo de Valdicsa, S.A. previo a su liquidación, valorado en 1.273 miles de euros.

- b) El epígrafe “Otros activos financieros” de 31 de diciembre de 2018 incluye la cuenta a cobrar con Front Maritim del Besos, S.L. por 12.175 miles de euros, como consecuencia del IVA repercutido por la Sociedad Dominante en la aportación no dineraria (Nota 1.d), que fue repagada durante el ejercicio 2019.

Correcciones de valor por deterioro

Durante el ejercicio 2019 y 2018 el grupo no ha procedido a dotar correcciones de valor.

Otra información

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

Análisis de antigüedad

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

	31/12/2019	31/12/2018
Hasta 3 meses	15.748	2.912
Entre 3 y 6 meses	9.013	1.666
Más de 6 meses	-	-
	24.761	4.578

Correcciones de valor por deterioro

El movimiento de la provisión de insolvencias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	31/12/2019	31.12/2018
Saldo inicial	(3.566)	(3.566)
Dotación	-	-
Reversión	-	-
Alta AND Acciones MPYA	-	-
Saldo final	(3.566)	(3.566)

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	
	31/12/2019	31/12/2018
Caja	2	7
Cuentas corrientes	139.696	146.944
	139.698	146.951

A 31 de diciembre de 2019 existen restricciones de disponibilidad por importe de 67.370 miles de euros (26.451 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) que corresponden con importes recibidos y asociados a promociones que se depositan en cuentas especiales, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de dichas promociones.

12. CAPITAL Y RESERVAS

Tal y como se dispone en la Nota 1, la Sociedad Dominante del Grupo es Metrovacesa, S.A. 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.

a) Capital y prima de emisión

Como consecuencia de las operaciones detalladas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas, el capital social de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, S.A. está representado por 151.676.341 acciones al portador a 31 de diciembre de 2019, de 7,20000001476829 euros nominales cada una (151.676.341 acciones al portador, de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2018) al portador, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.092.070 miles de euros (1.092.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 y 2018 surge como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A (492.045 miles de euros) y el valor atribuido al patrimonio escindido según escritura (1.039.855 miles de euros), detallada en la Nota 1.c.1, considerando diversos ajustes por importe de (6.733) miles de euros, que asciende 541.077 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (464.198 miles de euros) y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (1.097.324 miles de euros), detallada en la Nota 1.c.1 que asciende a 633.126 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.c.2 que asciende a 48 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (135.737 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. aportadas según escritura (316.728 miles de euros), ajustada por las plusvalías latentes en los activos del Grupo Metrovacesa Promoción y Arrendamiento detallada en la Nota 1.c.3 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 total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (137 miles de euros), detallada en la Nota 1.d que asciende a 84 miles de euros.
- Distribución de prima de emisión durante el mes de mayo de 2019, según acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de 29 de abril de 2019, por importe de 49.974 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019 la prima de emisión asciende a 1.328.323 miles de euros (1.378.298 miles de euros a 2018).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2019			% del Capital
	Acciones			
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Schroders, PLC	-	7.441.468	7.441.468	4,91%
Julius Baer Group, Ltd	-	8.559.937	8.559.937	5,64%
Quasar Investment, S.a.r.l.*	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera	240.847	-	240.847	0,16%
Directivos y Consejeros	145.816	-	145.816	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	22.775.051	-	22.775.051	15,01%
Total	86.143.803	65.502.538	151.646.341	100%

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

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

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

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad Dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas (a)	Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante (b)	Ganancias acumuladas (a) + (b)	Reservas en sociedades puestas en equivalencia	Socios externos
Saldo a 31 de diciembre de 2019	(79.533)	(4.494)	(84.028)	(2.665)	79
Saldo a 31 de diciembre de 2018	(70.418)	(9.105)	(79.523)	(2.675)	83

13. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Provisiones para riesgos		
Litigios y otras provisiones	10.061	10.122
	10.061	10.122

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

a1) Reclamaciones judiciales por valor de 6.316 miles de euros (8.591 miles de euros en 2018).

Dichas reclamaciones, aunque en importe pudieran parecer significativas, son de importes poco relevantes consideradas individualmente. En este sentido el Grupo provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por su área jurídica, principalmente por reclamaciones por vicios ocultos de promociones terminadas.

a2) Durante el ejercicio 2018 se aplicó la provisión por garantías por la cancelación del afianzamiento que tenía el Grupo con la participada Fuente de San Luis, S.L., la Sociedad Dominante pagó 4.250 miles de euros para quedar totalmente liberada de las obligaciones derivadas de dicho afianzamiento. Como

consecuencia de lo anterior se registró un ingreso de 3.900 miles de euros en el epígrafe “Variación de provisiones de tráfico” en el estado de resultados consolidado (Nota 17).

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 las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	10.122	10.122
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas (Nota 16c)	823	823
- Importes no usados revertidos	(139)	(139)
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(745)	(745)
Importe en libros a 31 de diciembre de 2019	10.061	10.061

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2018	8.150	8.444	16.594
Cargo/(Abono) a resultados:			
- Provisiones adicionales reconocidas (Nota 16.c)	-	6.577	6.577
- Importes no usados revertidos	(3.900)	(3.902)	(7.802)
Movimientos sin impacto en resultados			
- Importes usados durante el ejercicio	(4.250)	(997)	(5.247)
Importe en libros a 31 de diciembre de 2018	-	10.122	10.122

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en la cuenta de provisiones corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Provisiones corrientes	19.041	13.815
	19.041	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, los gastos de postventa, así como el importe, correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir y comprometidos por diferentes acuerdos. 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.

El movimiento de las provisiones corrientes durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Terminación obra y otros	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	13.815	13.815
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones / (reversiones) adicionales reconocidas	5.226	5.226
Importe en libros a 31 de diciembre de 2019	19.041	19.041

	Terminación obra y otros	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2018	13.545	13.545
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones / (reversiones) adicionales reconocidas	270	270
Importe en libros a 31 de diciembre de 2018	13.815	13.815

14. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el epígrafe " Otros pasivos corrientes y no corrientes" se recogen, fundamentalmente, los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
No corriente:		
Deudas		
- Deudas con entidades de crédito	60.429	42.933
- Otros pasivos financieros	167	163
Deudas con empresas asociadas y vinculadas		
- Deudas con entidades de crédito	34.554	25.186
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	13.760	6.496
	108.910	74.778

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Corriente:		
Deudas		
- Deudas con entidades de crédito	30.466	1.536
- Otros pasivos financieros	41	1.387
Deudas con empresas asociadas y vinculadas		
- Deudas con entidades de crédito (a)	23.002	11.502
- Otros pasivos financieros	-	4
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	49.540	25.301
- Personal	3.394	2.743
- Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	-	3.097
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	10.252	23.378
- Anticipos de clientes	73.891	24.568
	190.586	93.516

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

a) Deudas con entidades de crédito

a1) Deuda sindicada 2019

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

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo ha dispuesto de 50.000 miles y 90.000 miles de euros, respectivamente, y ha amortizado 24.499 miles de euros y 16.544 miles de euros, respectivamente.

El importe de los intereses devengados asciende a 5.153 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (4.692 en 2018). Asimismo, el impacto del coste amortizado durante el ejercicio 2019 ha ascendido a 1.362 miles de euros (1.399 miles de euros en 2018), quedando pendiente de amortizar un importe de 3.973 miles de euros (5.337 miles de euros en 2018) asociados a este concepto.

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

- Ratio LTV:

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

- Ratio de Cobertura de Garantías:

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

A 31 de diciembre de 2019 todos los ratios se consideran cumplidos.

a2) Otras deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha firmado financiaciones asociadas a los proyectos inmobiliarios que tiene en construcción por importe de 258.991 (74.154 miles de euros en 2018), de los cuales tenía dispuesto 48.823 miles de euros (7.519 miles de euros en 2018).

a) Información sobre periodo medio de pago a proveedores (Disposición Adicional 3ª)

	Días	
	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	43	46
Ratio de operaciones pagadas	29	42
Ratio de operaciones pendientes de pago	72	88

	Miles de euros	
	2019	2018
Total pagos realizados	168.460	122.308
Total pagos pendientes	27.540	10.962

15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC	-	4.978	-	(9.635)
Impuestos diferidos de activo	95.612	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	(384)
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	(233)
Impuesto de Sociedades	-	-	-	-
Impuestos diferidos de pasivo	-	-	(9.481)	-
Otros organismos públicos	-	25	-	-
	95.612	5.003	(9.481)	(10.252)

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC	-	2.410	-	(22.903)
Impuestos diferidos de activo	96.948	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	(304)
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	(171)
Impuesto de Sociedades	-	-	-	(3.097)
Impuestos diferidos de pasivo	-	-	(8.503)	-
Otros organismos públicos	-	9	-	-
	96.948	2.419	(8.503)	(26.475)

Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

	31/12/2019	31/12/2018
Activos por impuestos diferidos	95.612	96.948
Pasivos por impuestos diferidos	(9.481)	(8.503)
	86.131	88.445

Los movimientos habidos durante el ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos, sin tener en cuenta la compensación de saldos referidos a la misma autoridad fiscal, han sido los siguientes:

	Pérdidas fiscales	Diferencias Temporarias	Total
Al 1 de enero de 2019	42.561	54.387	96.948
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	775	775
(cargo) / abono en cuenta de resultados por regularizaciones de ejercicios anteriores	(2)	(1.715)	(1.717)
Movimientos sin impacto en la cuenta de resultados	-	(395)	(395)
Al 31 de diciembre de 2019	42.559	53.052	95.611

Los movimientos del ejercicio corresponden principalmente con el impacto del artículo 11.6 y 20 de la Ley del Impuesto de Sociedades y la no deducibilidad de los gastos financieros.

Pasivos por impuestos diferidos	Revalorización de activos	Total
Al 1 de enero de 2019	8.503	8.503
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	1.390	1.390
Movimientos sin impacto en la cuenta de resultados	(412)	(412)
Al 31 de diciembre de 2019	9.481	9.481

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, la compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo Metrovacesa S.A. dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Ejercicio	Reconocidas	No reconocidas
2007 y anteriores	70	-
2008	20	-
2009	80.099	-
2010	65.134	-
2011	24.911	12.452
2012	-	21.391
2019	-	4.984
	170.234	38.828

Adicionalmente, en base a la provisión calculada para el ejercicio 2019 se han generado 4.984 miles de euros de bases imponibles negativas no reconocidas.

El Grupo ha elaborado un plan de negocio incluyendo hipótesis a futuro que permiten concluir que los créditos fiscales del Grupo se recuperan en su totalidad.

Gasto por impuesto sobre las ganancias

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

El (gasto)/ingreso por impuesto sobre las ganancias de los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 puede desglosarse de la siguiente manera:

	31/12/2019	31/12/2018
Gasto por impuesto sobre las ganancias		
<i>Impuesto corriente:</i>		
Impuesto corriente sobre el beneficio del ejercicio	-	(4.833)
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	275	-
Total (gasto)/ingreso por impuesto corriente	275	(4.833)
<i>Impuesto sobre las ganancias diferido</i>		
(Disminución) incremento en activos por impuestos diferidos	(942)	6.609
Disminución (incremento) en pasivos por impuestos diferidos	(1.390)	(3.061)
Aplicación BINS	-	(8.255)
Total (gasto)/ingreso por impuestos diferidos	(2.332)	(4.707)
Total (gasto)/ingreso por impuesto	(2.057)	(9.540)

La conciliación numérica del gasto por impuesto sobre las ganancias con el impuesto a pagar durante el ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Beneficio / (Pérdida) de las actividades antes de gasto por impuesto	(2.439)	436
Impuesto al tipo impositivo del 25%	-	(109)
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Diferencias Permanentes	275	(4.724)
Diferencias Temporarias	(2.332)	3.548
Reconocimiento de créditos fiscales no reconocidas previamente	-	-
Aplicación de créditos fiscales	-	(8.255)
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	-	-
(Gasto) / ingreso por impuesto sobre las ganancias	(2.057)	(9.540)

Las principales diferencias permanentes en el ejercicio son:

- Aumentos
 - o Reversión de deterioros fiscalmente deducibles procedentes de sus Accionistas mientras sean entidades vinculadas por 15.090 miles de euros (3.772 miles de euros en cuota), derivados de la aplicación de la Disposición Transitoria 16 de la Ley del Impuesto de Sociedades.
- Disminuciones
 - o Reversión de deterioros asociados a créditos con entidades asociadas por importe de 12.040 miles de euros (3.010 miles de euros en cuota), descrita en la nota 10.a (3.010 miles de euros en cuota).

Las principales diferencias temporarias han sido descritas previamente en la presente nota.

La legislación vigente establece que los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre 2019, las sociedades que forman el Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que les son aplicables desde el 1 de enero de 2015.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para las mismas como consecuencia de una eventual inspección.

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	31/12/2019	31/12/2018
Venta de existencias	159.808	189.461
Prestación de servicios	1.268	374
Ingresos por arrendamientos	432	581
	161.508	190.416

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

b) Coste de ventas

	31/12/2019	31/12/2018
Variación de existencias y costes relacionados	(140.044)	(158.348)
Prestación de servicios	(132)	(324)
Costes asociados a arrendamientos	(1.236)	(1.984)
	(141.412)	(160.656)

b) Gastos de personal

	31/12/2019	31/12/2018
Sueldos, salarios y asimilados	(11.920)	(10.893)
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(2.136)	(1.409)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(220)	(162)
Otras cargas sociales	(719)	(378)
	(14.995)	(12.842)

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

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	53	28	81
Administrativos y comerciales	28	35	63
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	98	69	167

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	4	17
Jefes y técnicos	41	18	59
Administrativos y comerciales	15	26	41
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	73	48	121

El número de empleados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	58	30	88
Administrativos y comerciales	32	46	78
Oficios varios y subalternos	4	-	4
	107	82	189

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

c) Variación de provisiones de tráfico

	31/12/2019	31/12/2018
- Reversión de provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	139	7.802
- Dotación a la provisión de riesgos y gastos (Nota 13)	(823)	(6.577)
- Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(23.358)	(25.698)
- Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	18.591	20.774
- Reversión de provisión de créditos a largo plazo con empresas asociadas (nota 10)	12.040	2.633
- Otros	(634)	(557)
	5.955	(1.623)

17. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	70.462	26.168
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	13.152	7.338
Total	83.614	33.506

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

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

18. COMPROMISOS

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

El importe que el Grupo ha incurrido durante el ejercicio 2019 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 586 miles de euros (494 miles de euros en el ejercicio 2018).

Se trata de los contratos de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en las diferentes delegaciones. El contrato de las oficinas situadas en Madrid en la calle Quintanavides, 13 vence en diciembre del ejercicio 2020, y es renovable a su vencimiento en condiciones de mercado.

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Menos de un año	184	195
Entre uno y cinco años	97	180
Más de cinco años	-	-
	281	375

19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los ejercicios 2019 y 2018, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<u>ACTIVO</u>				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	88.254	88.254
Corriente				
Créditos concedidos	-	-	13	13
Otros activos financieros	-	-	3.772	3.772
Activos líquidos equivalentes	76.608	-	-	76.608
	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<u>PASIVO</u>				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	34.554	-	-	34.554
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	23.002	-	-	23.002
Otras deudas	-	-	-	-

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	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 Maritim del Besós, S.L.

	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

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Comisiones e intereses bancarios	(9.693)	-	-	(9.693)
Compra de activos (a)	(12.892)	-	-	(12.892)
Otros gastos	-	-	-	-
Ingresos:				
Aportaciones de socios	1.886	-	-	1.886
Venta de activos (a)	12.892	-	-	12.892
Intereses de créditos	-	-	5	5
Otros ingresos	-	-	412	412

a) Compra de suelo con pago en especie (permuta):

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido de varios suelos por importe de 12.892 miles de euros y le ha transmitido la posesión de diversas viviendas por el mismo importe a accionistas significativos.

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Comisiones e intereses bancarios	(4.511)	-	-	(4.511)
Otros gastos	(207)	-	-	(207)
Ingresos:				
Aportaciones de socios	1.090	-	-	1.090
Otros ingresos	10	-	-	10

20. INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección.

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	1.418	2.182
Retribución en especie	36	35
Dietas	-	-
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	1.159	1.234
Otros beneficios- del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	18	8
Fondos y planes de pensiones	63	63
Directivos:		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	2.145	2.116

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

Tal y como se refleja en la Nota 1.c.4, determinados miembros del Consejo de Administración, así como algunos miembros de la Alta Dirección, tienen derecho a un plan de incentivos basado en entrega de acciones y remuneración en efectivo. El importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 25 miles de euros y los miembros de la Alta Dirección ha ascendido a 32 miles de euros.

b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

Es política común de los miembros del Consejo abstenerse en reuniones del Consejo de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos donde pudiera haber incompatibilidades, en los términos que aparecen reflejados en las actas del ejercicio 2019, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

- Participaciones mayoritarias

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

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Schroders, PLC	-	7.441.468	7.441.468	4,91%
Julius Baer Group, Ltd	-	7.173.161	7.173.161	4,73%
Quasar Investment, S.a.r.l	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	4.619.910	4.619.910	3,05%
Autocartera	240.847	-	240.847	0,16%
Directivos y Consejeros	151.970	-	151.970	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	19.535.763	-	19.535.763	12,87%
Total	82.910.669	68.735.672	151.646.341	100,00%

- Firma de financiaciones

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 72.100 miles de euros, de los que 55.700 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

- Disposición de financiación corporativa

Durante el mes de febrero de 2020, la Sociedad Dominante ha dispuesto parcialmente de la financiación corporativa por importe de 25.000 miles de euros.

- Permuta financiera

Con fecha 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Metrovacesa, S.A. firmó un contrato de permuta financiera ("Equity Swap") con Goldman Sachs International por un importe de hasta 50 millones de euros y con un vencimiento de 27 meses. A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, se habían invertido 2.625 miles de euros de noacional.

22. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por los auditores de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., o por empresas vinculadas a los mismos por control, propiedad común o gestión, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	31/12/2019	31/12/2018
Servicios de auditoría	133	148
Otros servicios de verificación	44	137
Total servicios auditoría y relacionados	177	285
Total otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	177	285

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los honorarios facturados por servicios distintos de auditoría y relacionados, prestados por el auditor ascendieron a 59 miles de euros (12 miles de euros en el ejercicio 2018).

Ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 se han devengado honorarios por trabajos realizados por otras sociedades de la red PwC.

ANEXO I

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2019 (%)	2018 (%)	31.12.2019 (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%	100.691	100.691	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	24.454	24.454	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,99%	99,99%	339.854	339.854	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	-	104	-	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	96	72	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Vailen Management, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	95	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Global Carhuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	16.230	16.230	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.

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

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2019 (%)	2018 (%)	31/12/2019 (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%	2.551	209	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	58.776	58.776	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.

PARTICIPACIONES INDIRECTAS:

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

ANEXO II

	Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	Monteburgos Holding Spain, S.L. (*) (a)	Front Maritim del Besos, S.L. (*)
Información financiera resumida a 31/12/2019						
Activos Corrientes	23.173	23.147	23.136	23.149	646	151.895
Pasivos corrientes	(17)	-	-	-	(11.586)	(33)
Activos netos corrientes	23.156	23.147	23.136	23.149	(10.940)	151.862
Activos no Corrientes	829	831	831	831	42.983	-
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(21.777)	-
Activos netos no corrientes	(23.921)	(23.919)	(23.919)	(23.919)	21.206	-
Activos netos totales	(765)	(772)	(783)	(770)	10.266	151.862
Ingresos ordinarios	5	5	5	5	-	-
Beneficio del ejercicio	(4)	(3)	(3)	(4)	(392)	(270)

(a) Incluye estados financieros consolidados de Monteburgos Holding Spain, S.L. y Las Tablas Propco I, S.L.

	Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	Monteburgos Holding Spain, S.L. (*) (a)	Front Maritim del Besos, S.L. (*)
Información financiera resumida a 31/12/2018						
Activos Corrientes	23.185	23.176	23.165	23.178	511	164.326
Pasivos corrientes	(33)	(32)	(32)	(33)	(743)	(12.189)
Activos netos corrientes	23.152	23.144	23.133	23.145	(232)	152.137
Activos no Corrientes	848	850	850	850	2.321	0
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(1.170)	0
Activos netos no corrientes	(23.902)	(23.900)	(23.900)	(23.900)	1.151	0
Activos netos totales	(750)	(756)	(767)	(755)	919	152.137
Ingresos ordinarios	(4)	(4)	(4)	(4)	-	(3)
Beneficio del ejercicio	(76)	(76)	(76)	(76)	46	(3)

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

(**) Sociedad liquidada

**Informe de gestión consolidado correspondiente al
ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019**



1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

El importe neto de la cifra de negocios han ascendido a 161.508 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (63.182 y 96.626 miles de euros, respectivamente). Adicionalmente se han transmitido suelos por valor de 10.279 miles de euros que se encontraban registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias". Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, los ingresos ascendieron a 190.416 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (189.461 miles de euros).

El margen bruto de la compañía, antes de reversión de deterioros asociados a las entregas, entendido como la diferencia entre el importe de la venta de existencias que ha ascendido a 159.808 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 140.044 miles de euros, ha sido a 19.764 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de la venta de existencias que ascendió a 189.461 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 158.348 miles de euros, fue 31.113 miles de euros.

- [Gastos de Estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 33.931 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 14.995 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. A 31 de diciembre de 2018 los gastos de estructura se sitúan en 29.237 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 12.842 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado consolidado a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ha ascendido a 4.496 miles de euros de pérdidas y 9.104 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

- [Operaciones relevantes del ejercicio](#)

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019:

- [Ventas en contrato privado llave en mano](#): En el mes de julio de 2019, la Sociedad Dominante del Grupo firmó un acuerdo privado con una compañía de seguros médicos, para la construcción de una residencia de mayores en la localidad de Manresa, con fecha estimada de entrega durante el ejercicio 2022.

Asimismo, durante el mes de noviembre de 2019, el Grupo firmó un acuerdo privado con una compañía de seguros para la venta de un edificio de oficinas que se va a desarrollar sobre la parcela denominada "Monteburgos II". El inicio de las obras está previsto para los próximos meses y la entrega durante el ejercicio 2022.

- [Acuerdo comercial con Tishman Speyer](#): Durante el mes de junio de 2019, la sociedad Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. firmó la transmisión de parte del suelo terciario denominado "Monteburgos I" por importe de 30.086 miles de euros a la sociedad Las Tablas Propco, S.L., en la que Tishman Speyer posee el 76% del capital y Metrovacesa el 24%. Dicha transmisión se engloba en el acuerdo comercial firmado en julio de 2018 para el desarrollo inmobiliario de un complejo de oficinas.

Las obras del complejo se han comenzado y se encuentran en fase de ejecución, estimándose la finalización del proyecto entre los meses de diciembre de 2020 y junio de 2021.

- [Firma de contrato de permuta financiera](#): Con fecha 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de permuta financiera ("*Equity Swap*") con Goldman Sachs International por un importe de hasta 50 millones de euros y con un vencimiento de 27 meses.

Como consecuencia de ello, la Sociedad Dominante ha procedido a suspender el contrato de liquidez que tenía suscrito con Banco Sabadell, S.A. para la gestión de la autocartera.

2. Perspectivas Económicas

La economía española ha experimentado un proceso de desaceleración a lo largo de 2019 que parece haberse estabilizado en la parte final del año. En cualquier caso, los ritmos de crecimiento han sido inferiores a los del año anterior y, en el conjunto del año, la economía española creció un 2,0%, perdiendo dinamismo progresivamente. Así, tras comenzar el año con tasas de crecimiento de la actividad del 2,2% interanual, el año terminó con incrementos que rondaron el 1,8%, y que podrían mantenerse en el inicio de 2020. Como resultado de esta desaceleración de la actividad, el empleo también fue perdiendo dinamismo a medida que avanzaba el año: la Encuesta de Población Activa confirmó la creación de 402 mil puestos de trabajo en 2019, frente a los 566 mil del año anterior, y la tasa de paro descendió hasta el 13,8%, 7 décimas menos que a cierre de 2018, fundamentalmente en la primera mitad de 2019.

Desde el punto de vista de los riesgos, las sombras que acechaban a la economía al comienzo de 2019, tanto globales como internas, se hicieron menos alargadas: por un lado, la amenaza proteccionista perdió fuerza en la parte final del año con la firma de la Fase I del acuerdo entre China y EE. UU. Aún lejos de ser una solución definitiva, ha supuesto un avance en la buena dirección. Por otro lado, la amenaza de un Brexit duro parece haberse disipado, aunque todavía queda un año para negociar la futura relación comercial entre ambos bloques. En sentido opuesto, otras nuevas amenazas se ciernen sobre el escenario global: la posible extensión de la epidemia originada en China por el nuevo coronavirus puede tener efectos en la actividad a nivel agregado. A nivel interno, la incertidumbre generada por la ausencia prolongada de un Gobierno estable desapareció en la parte final del año, lo que debería de dar paso a un entorno propicio para el desarrollo tanto de las inversiones que podían estar postergadas como de las reformas estructurales necesarias.

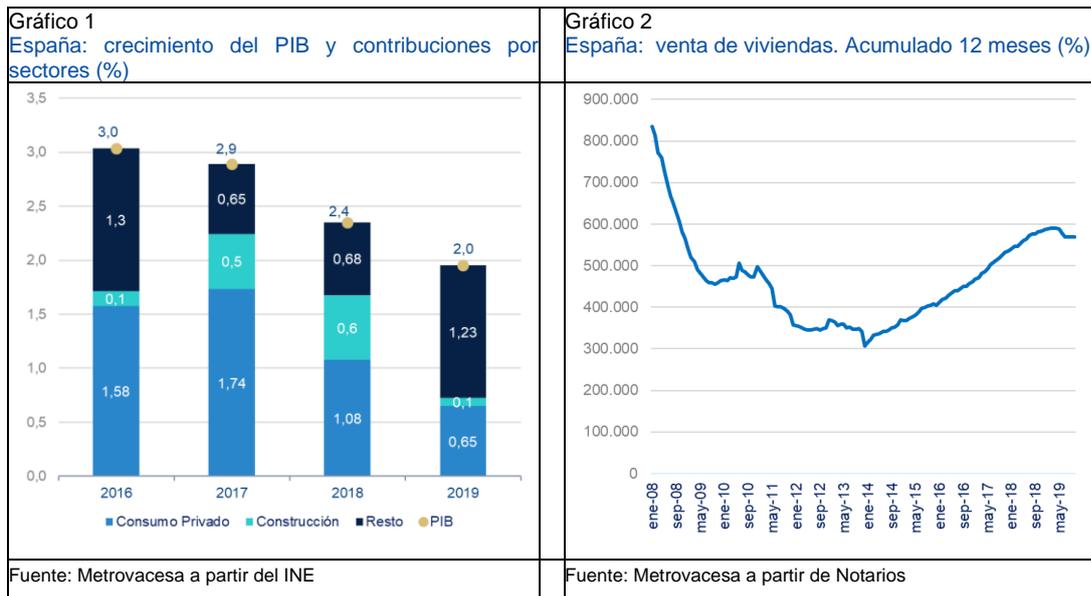
Las perspectivas para 2020 apuntan a que la desaceleración habría terminado, y las tasas de crecimiento experimentadas en la parte final del año se mantendrían relativamente estables en los próximos trimestres, con lo que se estima que el crecimiento anualizado de la actividad podría situarse en el entorno del 1,6%.

En este contexto macroeconómico, el sector residencial ha experimentado un año difícil en 2019 como consecuencia de los efectos de la incertidumbre asociada a distintos factores: por un lado, el inicio del año se mostró dubitativo como consecuencia de las dudas sobre la sentencia del origen pasivo del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), publicada a finales del año anterior. Al igual que sucede con el resto de la economía, el sector ha experimentado una evolución desde un mayor a un menor dinamismo. La ausencia de Gobierno, unida a las dudas generadas por distintas medidas en materia legislativa, entre las que destacan la entrada en vigor de la Nueva Ley Hipotecaria o las medidas relativas al alquiler, generó cierta parálisis en la demanda en la segunda mitad del año. Como resultado, la venta de viviendas, según el Consejo General del Notariado, se desaceleró desde el 4,4% trimestral con la que se abrió el primer trimestre del año, hasta el entorno del 1,0% en el tercer y cuarto trimestre del año, incluyendo un segundo trimestre de fuerte retroceso. Así, en el conjunto del año, la venta de viviendas habría caído cerca de un 3% en el agregado de 2019. La resolución de los distintos elementos de incertidumbre supondrá la progresiva vuelta a tasas de crecimiento positivas del sector y a una situación más acorde con el momento cíclico de la economía.

Por el lado de la oferta, los visados continuaron mostrando cierto dinamismo, aunque, al igual que ocurre con el resto del sector, la evolución ha ido de más a menos a lo largo del año. Así, con datos a noviembre, las previsiones apuntan a que el crecimiento de los visados se situaría cerca del 10% en 2019 pero que, en cualquier caso, los niveles continúan siendo reducidos en términos históricos.

La debilidad de las ventas afectó inevitablemente a la evolución de los precios. Según los datos de TINSA, el crecimiento se habría desacelerado desde el 5,0% en 2018 hasta el 3,6% en 2019. Esto supone que los precios se encuentran todavía un 34% por debajo del nivel máximo de la serie histórica. Las previsiones para 2020 apuntan a que la progresiva recuperación esperada en los ritmos de ventas del sector volverá a generar incrementos de precios, aunque a ritmos más reducidos que los vistos hasta la fecha.

En conjunto, las perspectivas para el sector son moderadamente optimistas, y se asientan en la buena evolución de sus determinantes fundamentales, que continúan siendo positivos, descartando la existencia de problemas estructurales de medio y largo plazo: por un lado, las previsiones de creación de hogares continúan siendo favorables a pesar de las dudas existentes sobre la evolución demográfica en España; la renta bruta disponible continúa marcando máximos históricos trimestre a trimestre en un contexto de desapalancamiento del sector privado. Por otro lado, los ratios de accesibilidad han descendido de manera adicional y continúan por debajo del promedio histórico y, todo esto, en un entorno de liquidez con unos tipos de interés que continuarán en niveles históricamente bajos durante los próximos trimestres.



3. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa

Misión

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

Visión

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

Valores



4. Sistema de gobierno corporativo

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

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

5. Estructura organizativa interna

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

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

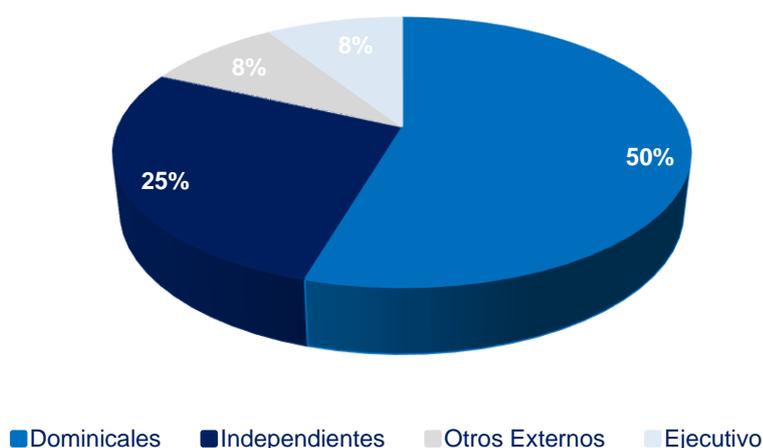
La compañía desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante (Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello cuenta con un total de 189 empleados a cierre del ejercicio, siendo el 43% de los empleados mujeres.

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

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

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

Composición del Consejo de Administración



Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

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

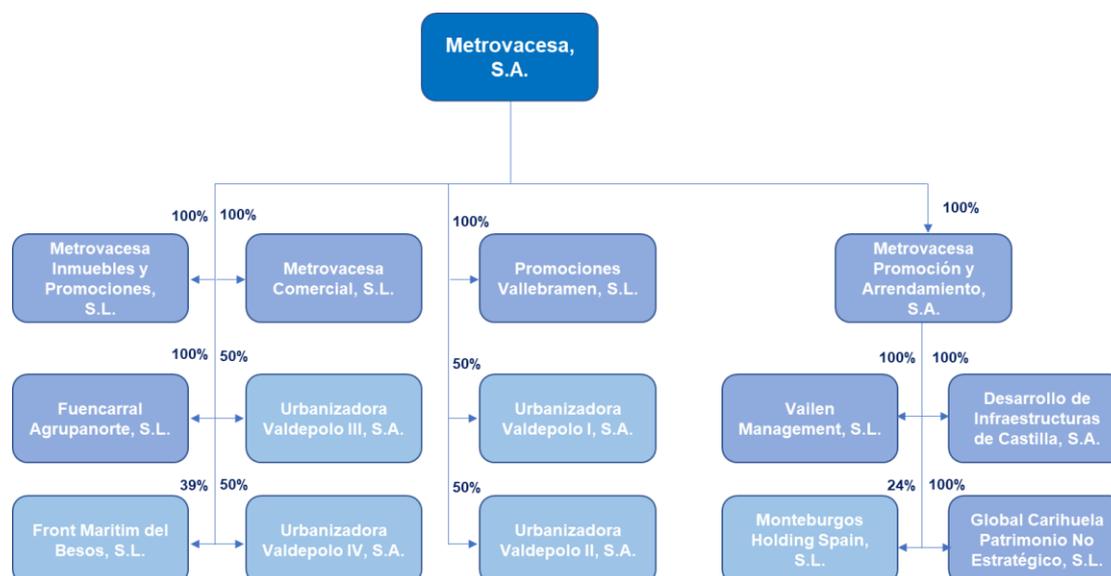
Comisión de Retribuciones y Nombramientos, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos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

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

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

6. Estructura Societaria del Grupo

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



7. Cotización y liquidez de la acción

2019 ha sido un año positivo para los mercados financieros internacionales con elevadas rentabilidades generalizadas en los mercados de acciones y Renta Fija. Por el contrario, no se han cumplido ni las expectativas de una recuperación más sostenida del crecimiento económico mundial, ni la consolidación de políticas monetarias tendentes a la normalización por parte de los principales Bancos Centrales, ni la vuelta a tipos de interés reales positivos. En octubre, el FMI estimaba un crecimiento mundial para 2019 del 3%, seis décimas menos que en 2018 y la tasa más baja de la última década tras la crisis financiera.

En la economía europea, y la Eurozona en particular, la desaceleración ya apreciable a finales de 2018 se ha agudizado con el frenazo de la industria alemana y la incertidumbre generada por el Brexit. En España, la economía ha confirmado la entrada en una fase más madura del ciclo, frenada en gran medida por la desaceleración mundial y europea, las tensiones y la reducción del comercio internacional y la incertidumbre política interna y externa. No obstante, de acuerdo con las previsiones de otoño del FMI, España mantendrá crecimientos esperados superiores a las principales economías europeas: el PIB crecerá casi un 2% en 2019 y un 1,8% en 2020 frente al 1,2% y 1,4%, respectivamente, de la Eurozona.

Las cotizaciones de los valores de la Bolsa española han evolucionado de forma positiva, con el IBEX 35 subiendo un 13% y el IBEX con Dividendos consiguiendo un rendimiento del 13,59%, ambos hasta diciembre. El IBEX Small Cap, compuesto por 30 compañías, gana algo más de un 10% hasta diciembre, donde Metrovacesa tiene una ponderación cercana al 3% del índice.

No obstante, el sector de la promoción inmobiliaria ha sido uno de los más castigados durante el ejercicio por las incertidumbres relativas a subidas de tipo de interés, inestabilidad geopolítica, Brexit en segunda residencia, evolución de la economía global, etc.

El precio de la acción de Metrovacesa comenzó el ejercicio cotizando a 11,10 €/acción, alcanzando su máximo anual de 11,62 €/acción el 5 de marzo de 2019, para finalizar el ejercicio cotizando a 8,75 €/acción, lo que ha significado un descenso interanual de 21,17%, tras haber distribuido un dividendo de 50 millones de euros (0,3297 €/acción).

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 15,03% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2019 se han negociado más de 20.706.000 acciones de la compañía, lo que equivale al 90,80% del mismo (13,65% del total de las acciones).

	2019
Cotización cierre del periodo	8,75
Cotización media del periodo	9,78
Volumen medio diario (acciones)	81.202
Volumen máximo diario (acciones)	1.042.313
Volumen mínimo diario (acciones)	12.433
Capitalización bursátil cierre (Mm€)	1.327
Remuneración al accionista (euros)	0,3297

El día 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha remitido Hecho Relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) informando de la suspensión del contrato de liquidez suscrito con Banco Sabadell, S.A. a raíz de la firma de un contrato de permuta financiera (“*Equity Swap*”) con Goldman Sachs.

Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



8. Hechos Relevantes

Fecha Publicación HR u otra información de interés	Tipo HR	Descripción de la información	Nº Registro
12/02/2020	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2019	49
03/01/2020	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera. - Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el cuarto trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez.	285610
31/12/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Suspensión temporal del contrato de liquidez debido a la suscripción de un contrato de permuta financiera o “ <i>Equity Swap</i> ”	285578
14/11/2019	Información sobre resultados	Resultados 30 de septiembre de 2019	283669

14/11/2019	Información financiera intermedia	Información sobre los resultados del tercer trimestre de 2019	283667
14/11/2019	Información sobre resultados	Resultados a 30 de septiembre de 2019	283665
08/11/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al tercer trimestre de 2019	283465
11/10/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el tercer trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez (Rectificación)	282536
02/10/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el tercer trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez	282248
30/07/2019	Información financiera intermedia	Información sobre los resultados del primer semestre de 2019	280906
30/07/2019	Información sobre resultados	Presentación de resultados 1S2019	280890
29/07/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al segundo trimestre de 2019	280782
05/07/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al segundo trimestre de 2019	279923
04/07/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el segundo trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez	279906
16/05/2019	Información financiera intermedia	Información sobre los resultados del primer trimestre de 2019	278287
15/05/2019	Información sobre resultados	Presentación de resultados 1T2019	278265
13/05/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al primer trimestre de 2019	278195
29/04/2019	Información sobre dividendos	Información sobre fecha prevista para la distribución de dividendos e importe.	277576
29/04/2019	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Información sobre de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas	277574
25/04/2019	Información sobre resultados	Convocatoria de resultados correspondientes al primer trimestre de 2019	277407
05/04/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el primer trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez	276886
20/03/2019	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Convocatoria Junta General de Accionistas de Metrovacesa	276243
28/02/2019	Informe anual de gobierno corporativo	Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2018	275560
28/02/2019	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2018	275304
27/02/2019	Información sobre dividendos	Propuesta de reparto de 50.000.000 € en efectivo, con cargo a la prima de emisión.	275303

27/02/2019	Información sobre resultados	Metrovacesa remite información sobre resultados FY2018	275302
27/02/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al ejercicio 2018	275300
27/02/2019	Información financiera intermedia	Información sobre los resultados de 2018	275299
16/01/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al ejercicio 2018	273865
15/01/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el cuarto trimestre de 2018, al amparo de contrato de liquidez	273828

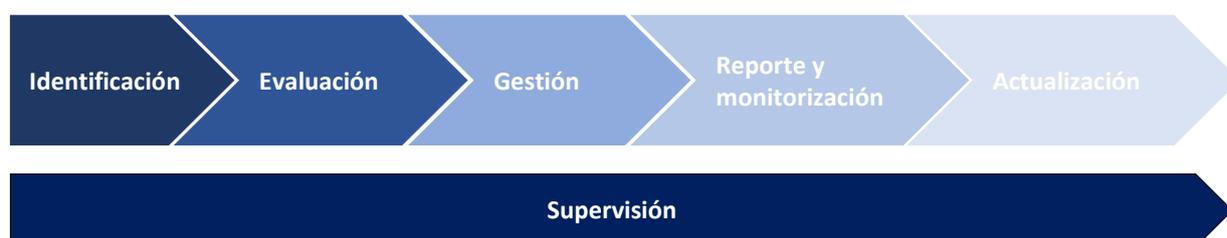
9. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

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

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

- **Estratégicos:** Asociados a los objetivos clave a largo plazo, pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio. Entre los que se incluyen:
 - o Mercado inmobiliario
 - o Cambios regulatorios
 - o Cartera de suelos y proyectos
- **Operacionales:** Relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos y del propio negocio. Entre los que se incluyen:
 - o Planificación y gestión de la producción
 - o Transformación del suelo
 - o Comercialización
- **Financieros:** Relacionados con la gestión económico-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera. Entre los que se incluyen:
 - o Disponibilidad de financiación
 - o Valoración de activos
 - o Fiabilidad de la información financiera, de gestión y sus previsiones.
- **De cumplimiento:** Aquellos que pueden suponer un cumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la dirección o los empleados de la Compañía. Entre los que se incluyen:
 - o Incumplimiento de la normativa penal.
 - o Incumplimiento de otra normativa de naturaleza civil o administrativa.

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



Tomando como base este proceso continuo de control y gestión de riesgos, durante el ejercicio se ha llevado a cabo una actualización del Mapa de Riesgos de la Compañía en la que se ha involucrado a toda la organización, desde el Comité de Dirección a los responsables directos de la gestión de los riesgos.

Para los riesgos de mayor impacto y probabilidad, con especial atención aquellos de carácter estratégico y operacionales, Metrovacesa dispone de mecanismos de identificación de eventos de riesgo que ayudan a tener una monitorización continua y cuenta, además, con planes de gestión para su prevención o mitigación. Adicionalmente, se han definido indicadores de riesgos y controles para cada evento de riesgo identificado y se han definido las directrices a seguir para identificar y mantener los riesgos críticos dentro de los límites de tolerancia aprobados, de modo que el Consejo de Administración pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para la Sociedad en cada momento. A tal efecto, durante el ejercicio 2019 se ha continuado con la identificación y definición de los indicadores cuantitativos y cualitativos de los riesgos de mayor criticidad, facilitando las labores de monitorización, supervisión y fijación de los niveles de tolerancia y reportándose a la Comisión de Auditoría y al Comité de Dirección los respectivos planes de acción.

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

A lo largo de 2019, Metrovacesa ha fortalecido su SCIIF con la implantación de nuevos procedimientos de gestión y controles en los ciclos de Facturación y Cuentas por Cobrar, Tesorería y Financiación, Existencias e Inversiones Inmobiliarias y Valoración de Activos. Asimismo, se han acometido labores de supervisión de la eficacia operativa de los controles que pertenecen a ciclos considerados clave por su relevancia en términos cuantitativos y cualitativo. De este modo la Compañía cuenta con una matriz actualizada de riesgos y controles con responsables definidos, repositorio de evidencias, así como una política del SCIIF ad hoc y procedimientos específicos relativos a la revisión de la información financiera aprobados por el Consejo de Administración

En lo que respecta a los riesgos de cumplimiento, y en concreto los relacionados con la prevención de delitos penales, en el ejercicio 2019 Metrovacesa ha actualizado el modelo para adecuarlo a cambios derivados de la Reforma del código Penal de febrero 2019. Adicionalmente se ha llevado a cabo una revisión en profundidad de la Matriz de riesgos y controles, verificando la eficacia operativa éstos últimos y su debida alineación con los riesgos.

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

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

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

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

Órgano	Funciones y responsabilidades
Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> Determinar la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales. Supervisar los sistemas internos de información y control (SCIIF).
Comisión de Auditoría	<ul style="list-style-type: none"> Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos. Mantener informado al Consejo de Administración de todas aquellas cuestiones que, como resultado de la monitorización y supervisión del sistema, puedan afectar a la gestión de la Compañía.
Dirección	<ul style="list-style-type: none"> Definir un plan que permita identificar y evaluar los riesgos, asignar responsabilidades sobre los riesgos identificados, confirmar los resultados de las evaluaciones con el fin de determinar la criticidad de estos

- Aprobar y ejecutar las acciones propuestas por los responsables de cada riesgo con el fin de evaluar en profundidad e implementar planes de respuesta
- Facilitar las funciones a ejercer por Auditoría Interna, dotándola de los recursos necesarios para ello
- Informar periódicamente a la Comisión de Auditoría sobre la control y gestión de riesgos que se lleva a cabo en la Compañía

Auditoría Interna

- Dar soporte a la Comisión de Auditoría en el cumplimiento de sus responsabilidades a través de las siguientes funciones:
 - Coordinar y supervisar el funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos
 - Homogeneizar y consolidar los informes relativos a la identificación y evaluación de riesgos, y los resultados de los correspondientes planes de gestión, elaborados por cada uno de los responsables de los riesgos
 - Asegurar el correcto funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos dando soporte metodológico a los responsables de riesgos en la identificación y evaluación de los mismos
 - Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos planificada e informar sobre la misma a la Comisión de Auditoría

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

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

10. Política de Sostenibilidad

Metrovacesa entiende la sostenibilidad como una visión que va más allá del cumplimiento de obligaciones jurídicas, fiscales o laborales de aplicación. Por tanto, la identificación de las líneas de actuación están orientadas a crear valor económico, medioambiental y social a corto y largo plazo, de manera que la organización pueda contribuir a la mejora del bienestar de la sociedad y de sus grupos de interés

El **Plan Estratégico de Sostenibilidad** del Grupo persigue varios objetivos, entre los que se encuentran:

- ✓ Contribuir a reforzar los mecanismos de **buen gobierno** y **transparencia** y avanzar en el cumplimiento de las principales recomendaciones y requisitos aplicables en esta materia.
- ✓ Garantizar la **correcta identificación de los riesgos y oportunidades en ESG** y **definir medidas** específicas para gestionarlos.
- ✓ Impulsar la **cultura interna de ESG**, extendiendo los compromisos corporativos y avances a todos los empleados, alineando la estrategia corporativa con los principios adoptados como empresa sostenible y respetuosa con nuestro entorno.
- ✓ **Posicionar la Compañía** a este respecto, anticipando futuras demandas del mundo inversor.



Respecto a las líneas estratégicas, se han identificado, entre otras, como relevantes para Metrovacesa:

- Igualdad y conciliación
- Desarrollo personal
- Comunidades locales
- Colaborar en la vida de las personas
- Confianza de los proveedores
- Cooperación con los proveedores
- Innovación aplicada al producto
- Sistematización de procesos

Asimismo, dentro del plan de sostenibilidad, Metrovacesa se ha marcado los siguientes compromisos:

- ✓ **Mejora continua.** Metrovacesa se compromete a identificar, evaluar y revisar periódicamente sus procesos, evaluando su desempeño y estableciendo mecanismos de control de riesgos para lograr los objetivos estratégicos propuestos. Nos comprometemos, asimismo, a ser autocríticos, anticipándonos a las condiciones cambiantes de nuestro entorno.
- ✓ **Medioambiente.** Metrovacesa, protegerá el medio ambiente, trabajando bajo un enfoque preventivo, con el fin de reducir el impacto negativo de sus operaciones, y tratando de llevar a cabo un uso eficiente de los recursos. Por este motivo, METROVACESA se marcará la obligación de diseñar proyectos que permitan mitigar la contribución al cambio climático y que, además, permitan que la sociedad se pueda adaptar a los posibles efectos de éste, mediante tecnologías limpias y ambientalmente sostenibles.
- ✓ **Innovación.** Metrovacesa apuesta por la innovación tecnológica, mediante la colaboración directa con start ups, con las que se crearán nuevas oportunidades de negocio y nuevos canales de distribución. Así mismo, fomentará iniciativas innovadoras que permitan adaptar nuestra oferta a las nuevas necesidades de los clientes y aplicar nuevos procesos constructivos que nos permitan ser más eficientes.
- ✓ **Transparencia y Comportamiento Ético.** Todas las relaciones con terceros se regirán desde un comportamiento honesto, íntegro y transparente. Así mismo, Metrovacesa asegurará el cumplimiento de los requerimientos legales vigentes, y de aquellos otros que la organización suscriba como requisito o buena práctica, denunciando en cualquier caso posibles conductas ilegales a través del canal habilitado para esta función.

Finalmente, y respecto a los grupos de interés, el Plan de Sostenibilidad va enfocado hacia:

- ✓ **Inversores y accionistas.** Metrovacesa está comprometido a incrementar el valor de la Empresa, y que revierta en retorno a nuestros accionistas e inversores. Para ello desarrollará su actividad optimizando recursos para proporcionar este beneficio, basándose, en cualquier caso, en una política de total transparencia informativa, y la sostenibilidad económica de todos los proyectos que ponga en marcha.
- ✓ **Empleados.** Metrovacesa velará por la igualdad de oportunidades entre sus empleados, la incorporación de talento, y el desarrollo personal y profesional de los mismos. Se compromete a mantener un entorno de trabajo seguro y saludable, tanto en sus instalaciones como en aquellas en las que tiene algún tipo de influencia.
- ✓ **Clientes.** Compromiso para satisfacer las necesidades y superar las expectativas de todos sus clientes, a través de los procesos de experiencia de cliente, y durante toda la cadena de valor del negocio, desde una estrategia de medios y de comunicación honesta y leal.
- ✓ **Proveedores.** Metrovacesa transmitirá sus criterios de desarrollo sostenible a toda la cadena de suministro, requiriéndoles que adopten una política de mejora continua en relación con la integración de criterios de desarrollo sostenible y comportamiento responsable en sus líneas de negocio, incluyendo tanto aspectos medio ambientales, como aspectos relativos al cumplimiento de normativa laboral y derechos humanos.
- ✓ **Desarrollo local de las zonas en las que operamos.** Metrovacesa dispondrá en todos sus proyectos, de medidas para la colaboración con instituciones públicas y privadas locales, así como de las comunidades de las áreas implicadas. Impulsando el desarrollo económico y social de las mismas, poniendo especial atención en los colectivos más desfavorecidos.
- ✓ **Competidores,** de los que la compañía se diferencia por sus capacidades, siempre desde un total respeto basado en el cumplimiento de las leyes de competencia y antimonopolio.

11. Información sobre vinculadas

En la Nota 19 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

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

12. Tesorería

La posición de tesorería disponible del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a 72.328 miles de euros y 120.500 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administraciones de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

13. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante ha realizado operaciones con acciones propias en el marco de un contrato de liquidez firmado con Banco Sabadell, S.A. donde éste actúa como proveedor de liquidez. Con fecha 31 de diciembre de 2019, dicho contrato se ha suspendido como consecuencia de la firma de un contrato de permuta financiera con una entidad internacional, tal y como se ha explicado anteriormente.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante tenía 240.847 acciones propias en autocartera.

14. Distribución de Prima de Emisión

Durante el ejercicio 2019 se ha repartido prima de emisión por importe de 49.975 miles de euros. En el ejercicio 2018 no se distribuyeron dividendos, ni prima de emisión.

Durante el ejercicio 2018 existían limitaciones a la distribución de dividendos asociados a la financiación corporativa firmada el pasado 1 de diciembre de 2017. A partir de 1 de enero de 2019, están autorizadas las distribuciones de dividendos entre los accionistas, siempre que se cumplan determinados *covenants* establecidos en el contrato.

15. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

16. Periodo Medio de Pago a Proveedores

En la Nota 14 de las cuentas anuales se detalla el periodo medio de pago a proveedores.

17. Hechos posteriores

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad Dominante ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 72.100 miles de euros, de los que 55.700 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

Durante el mes de febrero de 2020, la Sociedad Dominante ha dispuesto parcialmente de la financiación corporativa por importe de 25.000 miles de euros.

18. Accionistas significativos

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

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,37%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Schroders, PLC	-	7.441.468	7.441.468	4,91%
Julius Baer Group, Ltd	-	7.173.161	7.173.161	4,73%
Quasar Investment, S.a.r.l	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	4.619.910	4.619.910	3,05%
Autocartera	240.847	-	240.847	0,16%
Directivos y Consejeros	151.970	-	151.970	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	19.535.763	-	19.535.763	12,88%
Total	82.910.669	68.735.672	151.646.341	100,00%

19. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 de las cuentas anuales consolidadas, 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 (Gross Margin)

Definición: Ventas de existencias – Variación de existencias – Aprovisionamientos.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Venta de existencias (Nota 16)	159.808	189.461
Variación de existencias y costes relacionados (Nota 16)	(140.044)	(158.348)
Margen bruto (Gross Margin)	19.764	31.113

Explicación del uso: el resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administraciones 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 neto se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo, por considerarse una parte relevante de la actividad del grupo.

Comparativa: El grupo presenta un margen bruto de 19.764 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, comparado con un margen bruto de 31.113 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, lo que supone una variación negativa de 11.349 miles de euros debido al retraso temporal en la entrega de viviendas.

Margen neto (Net Margin)

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Margen bruto (Gross Margin)	19.764	31.113
Gastos comerciales y de marketing ⁽¹⁾	(10.830)	(8.107)
Margen neto (Net Margin)	8.934	23.006

(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 es considerado por los Administraciones 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 es calculado en base al resultado o margen bruto (Gross Margin), neto de ciertos costes asociados al marketing y venta de las promociones relevantes. Dentro del margen neto se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo, por considerarse una parte relevante de la actividad del grupo.

Comparativa: El grupo presenta un margen neto de 8.934 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, comparado con un margen neto de 23.006 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, lo que supone una variación negativa de 14.072 miles de euros euros debido al retraso temporal en la entrega de viviendas.

EBITDA

Definición: Margen Neto (Net Margin) + 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:

	31/12/2019	31/12/2018
Margen neto de promoción (Net Margin)	8.934	23.006
Prestación de servicios (Nota 16.a)	1.268	374
Ingresos por arrendamientos (Nota 16.a)	432	581
Otros (Nota 16.a)	-	-
Prestación de servicios (Nota 16.b)	(132)	(324)
Costes asociados a arrendamientos (Nota 16.b)	(1.236)	(1.984)
Gastos de personal (Nota 16.c)	(14.995)	(12.842)
Servicios exteriores menos gastos comerciales	(8.106)	(8.288)
Otras ganancias o pérdidas	(6)	(1.222)
EBITDA	(13.841)	(699)

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por los Administraciones 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 13.841 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, comparado con un EBITDA negativo de 699 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, lo que supone una variación negativa de 12.641 miles de euros debido a la inversión en publicidad de los proyectos.

Deuda financiera neta

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Deuda bancaria ⁽¹⁾	(152.424)	(81.157)
(+) Tesorería disponible (Nota 11)	72.328	120.500
(+) Otros activos/pasivos financieros	2.488	7.110
Deuda financiera neta	(77.608)	46.453

(1) Importe neto de los pagos anticipados realizados en el momento de la apertura de la financiación corporativa por importe de 3.973 a 31 de diciembre de 2019 y 5.336 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

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 31 de diciembre de 2019 un total de deuda financiera neta de -77.608 miles de euros comparados con un total de 46.453 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2018., debido principalmente al incremento de proyectos en construcción.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	31/12/2019	31/12/2018
(-) Deuda financiera neta (a)	77.608	(46.453)
Total de Activo (b)	2.678.923	2.593.824
Apalancamiento (a) / (b)	2,90%	(1,79%)

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

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2019 un apalancamiento de 2,90% comparado con un ratio de negativo del 1,79% a 31 de diciembre de 2018, principalmente debido al aumento de actividad del grupo.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 31 de diciembre 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 las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
EBITDA	(13.841)	(699)
Patrimonio neto medio*	2.366.967	2.395.233
Deuda financiera neta media del ejercicio **	62.030	(27.140)
ROCE	(0,06%)	(0,03%)

(*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.340.843 miles de euros y a 2.393.090 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 31 de diciembre de 2019 asciende a 77.608 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 Administraciones 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 31 de diciembre de 2019 un ROCE negativo del 0,06% comparado con un ROCE negativo de 0,03% a 31 de diciembre de 2018, principalmente debido al aumento de capital registrado a principios del ejercicio 2018.

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:

	31/12/2019	31/12/2018
(-) Deuda financiera neta	77.608	(46.453)
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	334.090	340.092
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.254.153	2.227.826
LTV	3,00%	(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 31 de diciembre de 2019 un Loan to Value del 3,00% comparado con un ratio del -1,81% a 31 de diciembre de 2018, principalmente al incremento de actividad en el grupo durante el ejercicio.

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
(-) Deuda financiera neta	77.608	(46.453)
(+) Existencias (Nota 9)	1.902.343	1.840.671
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(6.354)	(4.268)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	334.090	340.092
LTC	3,48%	(2,13%)

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2019 un LTC del 3,48% comparado con un ratio del -2,13% a 31 de diciembre de 2018, debido al incremento de actividad del grupo durante el ejercicio.

20. Otra información

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

21. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2019, forma parte del Informe de Gestión y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com)

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integrados por el balance consolidado al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, así como las notas explicativas y el informe de gestión consolidado, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 27 de febrero de 2020. Las cuentas anuales consolidadas corresponden al ejercicio el 31 de diciembre de 2020, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

Madrid, 27 de febrero de 2020

V.B. D. Ignacio Moreno Martínez

D. Lucas Osorio Iturmendi

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

D. Mariano Olmeda Sarrión

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo D. Ignacio Moreno Martínez
Vocal

Fdo D. Mariano Olmeda Sarrión
Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren
Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea
Vocal

Fdo D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas
Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras
Vocal

Fdo D. Jose Ferris Monera
Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso
Vocal

Fdo Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle
Vocal

Fdo. D. Juan Béjar Ochoa
Vocal

Fdo D. Vicente Moreno García-Mansilla
Vocal

Fdo D. Carlos Manzano Cuesta
Vocal

Metrovacesa, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Valoración de las existencias</p> <p>La Sociedad posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, distribuidas por todo el territorio nacional, registradas bajo el epígrafe de existencias cuyo valor a 31 de diciembre de 2019 es de 1.655.101 miles de euros, que representan aproximadamente el 62% del total de los activos de la Sociedad.</p> <p>La Sociedad valora sus existencias al menor de su coste, calculado éste tal y como se dispone en la nota 3.5, y el valor neto de realización a partir del valor razonable de las existencias, dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.</p> <p>El valor razonable de las existencias de la Sociedad se calcula en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados a la Sociedad, que son realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) (véase notas 2biii y 3.5).</p> <p>En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha registrado un deterioro neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 6.057 miles de euros (véase nota 10).</p> <p>El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor razonable y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, fundamentalmente el método residual dinámico, utilizando comparables de mercado a modo de contraste, hace que la valoración de las existencias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.</p>	<p>Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las existencias.</p> <p>Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las existencias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre las que hemos realizando, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada y que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS. • Realización de pruebas selectivas para contrastar que los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones sean conformes con las características urbanísticas de los activos valorados. • Comprobación de la adecuación de las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y contrastando con comparables. <p>Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales sobre esta materia.</p> <p>Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que los resultados del ejercicio de valoración de las existencias realizado por la dirección se encuentran en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado.</p>

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 5% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.1 y 5. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 138.796 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, de los cuales el 71% corresponden con terrenos.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor entre el valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad ha registrado un deterioro neto de 359 miles de euros sobre sus terrenos y propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 3.1 de las cuentas anuales adjuntas.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado, y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Hemos validado los procedimientos de control interno más relevantes que sustentan el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada y que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar que los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones sean conformes con las características urbanísticas de los activos valorados.
- Comprobación de la adecuación de las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, contrastando con comparables.

Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales sobre esta materia.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que los resultados del ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por la dirección se encuentran dentro de un rango razonable respecto a las condiciones del mercado.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 27 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2019 nos nombró como auditores por un período de un año, para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada y a sus sociedades dependientes se describen en la nota 24 de la memoria de las cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

27 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01110

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

mvc.

METROVACESA, S.A.

Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019



METROVACESA, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		831.308	845.123
Inmovilizado intangible		740	578
Inmovilizado material		521	352
Inversiones inmobiliarias	5	138.796	152.009
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		584.029	584.616
Instrumentos de patrimonio	6	521.446	522.032
Créditos a empresas	7,8 y 21	62.583	62.584
Inversiones financieras a largo plazo		6.916	3.884
Instrumentos de patrimonio	9	-	2
Créditos a terceros		-	129
Derivados		10	215
Otros activos financieros	7	6.906	3.538
Activos por impuestos diferidos	16	100.306	103.684
ACTIVO CORRIENTE		1.857.613	1.700.935
Existencias	10	1.655.101	1.530.667
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	19.056	5.954
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		14.243	3.207
Cientes, empresas del grupo y asociadas		54	-
Deudores varios		274	655
Otros créditos con las Administraciones Públicas		4.485	2.092
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,8 y 21	75.278	56.650
Créditos a empresas		25.203	24.517
Otros activos financieros		50.075	32.133
Inversiones financieras a corto plazo	7, 8	6.607	8.046
Créditos a empresas		-	931
Otros activos financieros		6.607	7.115
Periodificaciones a corto plazo		6.355	1.106
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	95.216	98.512
TOTAL ACTIVO		2.688.921	2.546.058

METROVACESA, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO	12	2.287.180	2.364.554
Fondos propios	12	2.287.955	2.365.123
Capital social		1.092.070	1.092.070
Prima de emisión		1.328.680	1.378.654
Reservas		(735)	(542)
(Acciones y participaciones en patrimonio)		(2.801)	(3.732)
Resultados de ejercicios anteriores		(111.012)	(105.028)
Otras aportaciones de socios		10.995	9.109
Resultado del ejercicio		(29.629)	(5.983)
Otros instrumentos de patrimonio neto		387	575
Ajustes cambio valor		(775)	(569)
PASIVO NO CORRIENTE		117.832	86.449
Provisiones a largo plazo	14	12.030	12.191
Deudas a largo plazo	7, 15	95.134	68.271
Deudas con entidades de crédito		94.983	68.119
Otros pasivos financieros		151	152
Acreedores comerciales no corrientes	7, 15	10.668	5.987
PASIVO CORRIENTE		283.909	95.055
Provisiones a corto plazo	14	16.809	12.753
Deudas a corto plazo	7, 15	47.256	10.612
Deudas con entidades de crédito		47.210	9.669
Otros pasivos financieros		46	943
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 15 y 21	99.840	4.755
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7, 15	120.004	66.935
Proveedores		46.209	23.027
Acreedores varios		-	1.508
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		3.394	2.743
Pasivos por impuesto corriente		-	3.097
Otras deudas con las Administraciones Públicas		9.569	22.758
Anticipos de clientes		60.832	13.802
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.688.921	2.546.058

METROVACESA, S.A.
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocios	17	74.712	161.677
Ventas		74.189	161.354
Prestaciones de servicios		523	323
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	17	291.463	94.866
Trabajos realizados por la empresa para su activo		(7.073)	(7.305)
Aprovisionamientos	17	(346.969)	(209.067)
Consumo de mercaderías			
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(186.971)	(118.757)
Trabajos realizados por otras empresas		(159.203)	(81.140)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(795)	(9.170)
Otros ingresos de explotación		866	356
Gasto de personal	17	(14.775)	(12.842)
Sueldos, salarios y asimilados		(11.757)	(10.893)
Cargas sociales		(3.018)	(1.949)
Otros gastos de explotación	17	(19.405)	(17.855)
Servicios exteriores		(19.057)	(17.373)
Tributos		(348)	(129)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(353)
Otros gastos de gestión corriente		-	-
Amortización del inmovilizado		(788)	(624)
Excesos/(Dotaciones) de provisiones	14	(3.936)	(2.682)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	5	3.565	1.501
Deterioros y pérdidas		(359)	(2.148)
Resultados por enajenaciones y otras		3.924	3.649
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(22.340)	8.025
Ingresos financieros		1.902	1.658
Gastos financieros		(8.952)	(7.417)
Diferencias de cambio		-	(1)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(170)	-
RESULTADO FINANCIERO		(7.220)	(5.760)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(29.560)	2.265
Impuestos sobre beneficios	18	(69)	(8.248)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(29.629)	(5.983)

METROVACESA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.

	2019	2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(29.629)	(5.983)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por coberturas de flujos de efectivo.	(275)	(759)
- Efecto impositivo	69	190
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(29.835)	(6.552)

METROVACESA, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2018	1.092.017	1.378.214	357	-	(17.625)	-	(87.403)	-	-	2.365.560
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(5.983)	-	(569)	(6.552)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliaciones de capital	53	83	-	-	-	-	-	-	-	136
- Plan de participación de empleados	-	-	-	-	-	-	-	575	-	575
- Aportaciones de patrimonio	-	-	-	-	-	9.109	-	-	-	9.109
- Adquisición de acciones propias	-	-	-	(3.732)	-	-	-	-	-	(3.732)
Otras variaciones del patrimonio neto:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	-	-	(87.403)	-	87.403	-	-	-
- Otras variaciones	-	357	(899)	-	-	-	-	-	-	(542)
SALDO FINAL DEL AÑO 2018	1.092.070	1.378.654	(542)	(3.732)	(105.028)	9.109	(5.983)	575	(569)	2.364.554
SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2019	1.092.070	1.378.654	(542)	(3.732)	(105.028)	9.109	(5.983)	575	(569)	2.364.554
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(29.629)	-	(206)	(29.835)
Operaciones con socios o propietarios	-	(49.974)	-	931	-	-	-	(188)	-	(49.231)
- Ampliaciones de capital	-	26	-	-	-	-	-	-	-	26
- Plan de participación de empleados	-	-	-	-	-	-	-	(188)	-	(188)
- Distribución de dividendos	-	(50.000)	-	-	-	-	-	-	-	(50.000)
- Adquisición de acciones propias	-	-	-	931	-	-	-	-	-	931
Otras variaciones del patrimonio neto:	-	-	(193)	-	(5.984)	1.886	5.983	-	-	1.692
- Distribución de resultados	-	-	-	-	(5.983)	-	5.983	-	-	-
- Otras variaciones	-	-	(193)	-	(1)	1.886	-	-	-	1.692
SALDO FINAL DEL AÑO 2019	1.092.070	1.328.680	(735)	(2.801)	(111.012)	10.995	(29.629)	387	(775)	2.287.180

METROVACESA, S.A.
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2019	2018
Resultado del periodo antes de impuestos	(29.560)	2.265
Ajustes al resultado:	3.117	3.203
Deterioro de existencias	(5.092)	5.738
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(542)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(569)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(3.565)	(1.501)
Variación de otras provisiones	3.936	(6.882)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	575
Amortización del inmovilizado	788	624
Ingresos financieros	(1.902)	(1.658)
Gastos financieros	8.952	7.417
Diferencias en cambio	-	1
Resultado ajustado	(26.443)	5.468
Cambios en el capital circulante:		
- Existencias	(111.968)	26.667
- Cuentas a cobrar	(13.102)	16.012
- Cuentas a pagar	45.041	27.401
- Otros pasivos corrientes	(5.249)	(9.860)
- Otros activos y pasivos no corrientes	3.936	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses (-)	(8.487)	(7.417)
- Cobros de intereses	16	1.658
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(3.097)	(5.533)
- Otros cobros (pagos)	-	(5.185)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	(119.353)	49.211
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por Inversiones en:	(3.252)	(31.378)
Inmovilizado material e intangible	(717)	(583)
Inversiones inmobiliarias	(635)	(16.659)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	(101)	-
Otros activos financieros	(1.799)	(14.136)
Cobros por desinversiones:	105.801	13.924
Otros activos financieros	96.163	-
Inversiones inmobiliarias	9.638	13.924
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	102.549	(17.454)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Emisión de instrumentos de patrimonio	439	94
Distribución prima de emisión	(49.974)	-
Otras aportaciones de socios	-	10.141
Amortización de deudas con entidades de crédito	(47.107)	(64.161)
Amortización de deudas con empresas de grupo	-	(5.813)
Emisión de deuda con entidades de crédito	110.150	100.612
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	13.508	40.873
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(3.296)	72.630
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	98.512	25.882
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	95.216	98.512

1. INTRODUCCIÓN

a) Información General

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

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

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

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

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

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

La Sociedad tiene principalmente como objeto social según el artículo 2º de sus Estatutos Sociales:

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

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 27 de febrero de 2020.

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

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

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

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

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

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

c) Operaciones relevantes del ejercicio 2019

- Plan de Incentivo a largo plazo

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

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en la cuenta de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto será abonado en acciones de la Sociedad, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. En febrero de 2019 la Sociedad ha procedido al abono de 12.279 acciones entre los beneficiarios.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

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

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha registrado una provisión de 70 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del LTIP (1.180 miles de euros en 2018, de los cuales 1.150 miles de euros corresponden al MIP).

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 100 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio".

- Aportaciones de Socios

A 31 de diciembre de 2019 se ha registrado un derecho de cobro con los Accionistas mayoritarios por el cual aportarán efectivo por importe de 3.772 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.886 miles de euros han sido registrados en la cuenta de resultados.

- 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 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.342 miles de euros (209 miles de euros en 2018).

- Compra de suelo con pago en especie (permuta):

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad ha adquirido de varios suelos por importe de 12.892 miles de euros y le ha transmitido la posesión de diversas viviendas por el mismo importe a accionistas significativos.

d) Operaciones relevantes del ejercicio 2018

c.1) Ampliación de capital no dineraria

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

c.2) Contrasplit

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

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

c.3) Aportaciones de Socios

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

c.4) Salida a bolsa

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

c.5) Plan de Incentivos

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

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad. El importe acordado a ser distribuido ascendía a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe registrado en la cuenta de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto fue abonado en febrero de 2019 por el 25% del importe acordado y el otro y el otro 25% debía ser abonado en febrero de 2020. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, dicho importe no ha sido abonado, estimándose que se realizará durante el primer trimestre del ejercicio 2020. La Sociedad ha registrado de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

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

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha registrado una provisión de 70 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del LTIP (1.180 miles de euros en 2018, de los cuales 1.150 miles de euros corresponden al MIP).

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 100 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio”.

c.6) Variaciones en el perímetro societario

El 20 de diciembre de 2019 se ha producido la compraventa del 100% de las participaciones de la sociedad Metrovacesa Comercial, S.L. (anteriormente denominada Global Ferida, S.L.) por importe de 3.600 euros.

El 28 de febrero de 2019 se ha producido la liquidación de la sociedad dependiente “Avenida das Inmobiliarias Novas, S.L.”, con un impacto negativo en resultados de 6 miles de euros.

El 3 de diciembre de 2018 se constituyó la sociedad Front Maritim del Besós, S.L, con un total de 300.000 participaciones con un valor de 0,01 euros cada una, siendo Metrovacesa, S.A. Socio Único en ese momento.

El objetivo de la sociedad es principalmente el de gestión y promoción de suelo y bienes inmuebles. Con fecha 18 de diciembre de 2018, Metrovacesa transmite 184.110 participaciones de la sociedad a Endesa Generación, S.A. Ese mismo día la Junta de Accionistas, a propuesta del Consejo de Administración aprobó una ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias por importe de 150.050 miles de euros (3 miles euros de capital social y 150.047 miles de euros de prima de ascunción). Estas operaciones surgen como consecuencia del interés común de ambas sociedades en desarrollar un proyecto en el municipio de Sant Adriá de Besós que permita la posterior promoción y venta de los activos aportados.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

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

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 27 de febrero de 2019 y se espera que sean aprobadas sin modificación.

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

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

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

i. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando es probable que una obligación presente, fruto de sucesos pasados, dé lugar a una salida de recursos y el importe de la obligación se puede estimar de forma fiable.

Para cumplir con los requisitos de la norma contable se hacen necesarias estimaciones significativas. La Dirección de la Sociedad realiza estimaciones, evaluando toda la información y los hechos relevantes, de la probabilidad de ocurrencia de las contingencias así como del importe del pasivo a liquidar a futuro.

ii. Impuesto sobre las ganancias

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

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

Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados de la Sociedad previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, las sinergias que se deriven de la consolidación fiscal, así como la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios de la Sociedad. Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de ingresos y márgenes asociados durante los próximos 5 años, generados principalmente por el desarrollo de la cartera de suelo de la Sociedad (aproximadamente 89% del suelo es residencial y el 11% comercial), y la venta de promociones hasta 2023. A fecha de formulación la Sociedad cuenta con un banco de suelos con capacidad para 37.500 viviendas y se esperan crecimientos anuales de las ventas que se verán acentuadas a partir del año 2020, alcanzando facturaciones que oscilarán entre los 1.000 y 1.300 millones de euros.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con inmuebles en régimen de arrendamiento cuya valoración a 31 de diciembre de 2019 asciende a 44.000 miles de euros (42.000 miles de euros en 2018).

iii. Estimación de valores razonables de activos inmobiliarios

El valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2019. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

iv. Clasificación de los activos inmobiliarios

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

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

d) Agrupación de partidas

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

e) Corrección de errores

En las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019 no se han producido correcciones de errores significativos.

f) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

g) Importancia relativa

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

h) Moneda funcional

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la mayoría de las inversiones inmobiliarias se corresponden con suelos destinados a ser promocionados y posteriormente arrendados, a excepción de un edificio en arrendamiento y un campo de golf por importe de 41.041 miles de euros (Nota 5). Los terrenos no se encuentran sujetos a amortización. El porcentaje de amortización de los edificios es del 2% anual (50 años). El gasto por amortización registrado durante el ejercicio asciende a 401 miles de euros (401 miles de euros en 2018).

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

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

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

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

Valoración

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

En línea con lo anterior, Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, para el caso de los terrenos residenciales clasificados como inversiones inmobiliarias, el método residual dinámico siguiendo la misma metodología que la descrita en la Nota 3.5 y para el caso de los activos en explotación y terrenos de uso comercial, la metodología adoptada ha sido el método de descuento de flujos de caja, además del método de comparación como método de contraste para la determinación del valor final.

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de flujo de caja (DFC) se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Para aquellos terrenos terciarios clasificados como inversiones inmobiliarias se ha estimado las rentas que se podrían obtener cuando el inmueble fuera desarrollado. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de re-alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento de descuento (TIR).

Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificadora y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables exactos se usarán aquellos sitios en otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamiento y servicios, etc. Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración.

En estos casos, se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estados de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

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

- Permuta

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

3.2 Costes por intereses

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

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

3.4 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

c) Activos financieros disponibles para la venta

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

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

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

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas

acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

3.5 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

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

El importe activado de gastos financieros a 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 2.197 miles de euros (1.124 miles en 2018), y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

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

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

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

El valor de mercado de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados a la Sociedad, "Savills Consultores Inmobiliarios" y "CBRE Group". Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin

tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

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

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

A 31 de diciembre de 2019, en el marco de la elaboración de su plan de negocio y en función de la estrategia acordada por los administradores, la Sociedad ha realizado un estudio pormenorizado de sus activos acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad con premisas conservadoras que han traído consigo dotaciones adicionales y que se encuentran dentro de los rangos admisibles sectorialmente aceptados de oscilación posible en las valoraciones realizadas por terceros que habían sido tomadas como referencia en periodos anteriores.

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

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

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

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

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

Para uno de los ámbitos, los valoradores han asumido un supuesto especial para la valoración del suelo de ese ámbito. Por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente. Se ha establecido la hipótesis especial de que se apruebe un nuevo plan general con contenidos y desarrollos semejantes al declarado nulo. La dirección considera esta hipótesis razonable con base en el hecho de que la declaración de nulidad proviene de defectos formales y no materiales, así como en base al ámbito temporal estimado. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 15.793 miles de euros (15.682 miles de euros en 2018)

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

3.6 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.7 Pasivos Financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante.

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

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

3.11 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

4. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios:

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

b) Riesgo de tipo de interés

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

A 31 de diciembre de 2019 la dirección de la Sociedad considera que no existe tal riesgo debido a que los activos y pasivos afectados no son significativos.

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

La Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

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

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

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

La posición disponible de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 asciende a 35.798 miles de euros, 82.930 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2019 que ascienden a 400.780 miles de euros (Nota 14) (238.335 miles a 31 de diciembre de 2018).

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

2019	Miles de euros			
	Terrenos	Construcciones	Obra en curso	Total
Saldo a 01-01-2019:				
Coste	133.597	41.041	-	174.638
Amortización acumulada	-	(567)	-	(567)
Deterioros	(22.062)	-	-	(22.062)
Valor contable	111.535	40.474	-	152.009
Otras Altas – Coste	635	-	-	635
Bajas – Coste	(9.260)	-	-	(9.260)
Trasposos a existencias	(7.073)	-	-	(7.073)
Otros Trasposos a Coste	(804)	804	-	-
Dotación para amortización	-	(401)	-	(401)
Bajas – Amortización	-	-	-	-
(Dotación) / Reversión de Deterioro	(359)	-	-	(359)
Bajas-Deterioros	2.945	-	-	2.945
Trasposos a existencias- Deterioro	300	-	-	300
Saldo a 31-12-2019:				
Coste	117.095	41.845	-	158.940
Amortización acumulada	-	(968)	-	(968)
Deterioros	(19.176)	-	-	(19.176)
Valor contable	97.919	40.877	-	138.796

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

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

Del total de los activos registrados como inversiones inmobiliarias un 86% (73% en 2018) corresponden con suelos, de los cuales 49% (46% en 2018) se corresponden con suelos finalistas, el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

Los traspasos del ejercicio 2019 y 2018 se corresponden con reclasificaciones a existencias de suelos cuya finalidad es la promoción y posterior venta y que se encuentran actualmente en curso, o en proceso de iniciar obras destinadas a la promoción residencial.

El valor de mercado de los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 asciende a 156.312 miles de euros y 174.345 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

6. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

a) Participaciones en empresas del Grupo

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

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

(*) Sociedad liquidada en el ejercicio 2019.

(**) Sociedad comprada en el ejercicio 2019.

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

2019	Miles de euros				
	Patrimonio neto			Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas		
Promociones Vallebramen, S.L. (**)	3.019	(22.792)	-	1.308	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (**)	6.721	93.387	-	3.151	100.005
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. (**)	3	24.399	-	148	24.454
Metrovacesa Comercial, S.L.	4	-	100	-	104
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	307.528	21.130	-	4.302	339.861
					464.424

(*) Resultados del ejercicio antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

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

2018	Miles de euros				
	Patrimonio neto			Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas		
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (**)	10.603	(2.438)	-	(5)	6
Promociones Vallebramen, S.L. (**)	3.019	(22.135)	-	(813)	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (**)	6.721	95.306	-	(1.969)	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. (**)	3	24.451	-	(69)	24.454
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	307.528	15.267	-	5.862	339.858
					465.009

(**) Sociedades no auditadas

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

Sociedad	Miles de Euros				Valor en libros de la participación 2019
	Valor en libros de la participación 2018	Altas	Bajas	Deterioros	
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	6	-	(6)	-	-
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	-	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.691	-	-	(686)	100.005
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	24.454	-	-	-	24.454
Metrovacesa Comercial, S.L.	-	104	-	-	104
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	339.858	3	-	-	339.861
	465.009	107	(6)	(686)	464.424

Sociedad	Miles de Euros				Valor en libros de la participación 2018
	Valor en libros de la participación 2017	Altas por aportación no dineraria	Bajas	Deterioros	
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	2.996	-	(2.990)	-	6
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	-	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.691	-	-	-	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	24.455	-	-	-	24.454
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	339.700	158	-	-	339.858
	467.842	158	(2.990)	-	465.009

b) Participaciones en empresas asociadas

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

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹
			Directo
			%
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Front Maritim del Besós, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	39,00%

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹
			Directo %
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
Front Maritim del Besós, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	39,00%

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

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

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

Sociedad	Miles de Euros				
	Patrimonio neto			Resultado ejercicio (*)	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas		
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (**)	786	(1.555)	-	4	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (**)	786	(1.561)	-	3	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (**)	786	(1.572)	-	3	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (**)	786	(1.560)	-	4	-
Front Maritim del Besós, S.L. (**)	6	150.028	2.098	(270)	57.023
					57.023

(*) Resultado antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

Durante el 2019 no se han producido movimientos en las participaciones en empresas sociedades vinculadas.

2018	Miles de Euros				
Sociedad	Patrimonio neto			Resultado ejercicio (*)	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas		
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (**)	786	(1.612)	-	(76)	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (**)	786	(1.618)	-	(76)	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (**)	786	(1.629)	-	(76)	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (**)	786	(1.617)	-	(76)	-
Front Maritim del Besós, S.L. (**)	6	150.057	2.098	(3)	57.023
					57.023

(**) Sociedad no auditada

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

c) Correcciones valorativas por deterioro

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas en la participación de Fuencarral Agruparte, S.L. por importe de 686 (0 miles de euros en 2018).

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros					
	Activos financieros no corrientes					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	69.489	66.251	69.489	66.251
Instrumentos financieros derivados	-	-	10	215	10	215
Inversiones disponibles para la venta	-	2	-	-	-	2
	-	2	69.499	66.466	69.499	66.466

	Miles de euros					
	Activos financieros corrientes					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	96.456	68.558	96.456	68.558
	-	-	96.456	68.558	96.456	68.558

	Miles de euros					
	Pasivos financieros no corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a pagar (*) (Nota 15)	94.983	68.119	10.819	6.139	105.802	74.258
	94.983	68.119	10.819	6.139	105.802	74.258

	Miles de euros					
	Pasivos financieros corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a pagar (*) (Nota 15)	47.210	9.669	149.489	32.976	196.699	42.645
	47.210	9.669	149.489	32.976	196.699	42.645

(*) Excluyendo anticipos y saldos con administraciones públicas.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2019, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 21):						
- Créditos a empresas	25.203	62.583	-	-	-	87.786
- Otros activos financieros	50.075	-	-	-	-	50.075
	75.278	62.583	-	-	-	137.861
Inversiones financieras:						
- Otros activos financieros	6.607				6.906	13.513
	6.607	-	-	-	6.906	13.513
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	14.243					14.243
- Clientes empresas de grupo	54					54
- Deudores varios	274					274
	14.571	-	-	-	-	14.571
	96.456	62.583	-	-	6.906	165.945

	Miles de Euros					
	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito (*)	12.415	60.444	-	-	-	72.859
- Otros pasivos financieros	46	-	-	-	151	197
	12.461	60.444	-	-	151	73.056
Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas (Nota 21)						
- Deudas con entidades de crédito (*)	34.795	34.539	-	-	-	69.334
- Otros pasivos financieros	99.840	-	-	-	-	99.840
	134.635	34.539	-	-	-	169.174
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	46.209	-	-	-	10.668	56.877
- Acreeedores varios	-	-	-	-	-	-
- Personal	3.394	-	-	-	-	3.394
	49.603	-	-	-	10.668	60.271
	196.699	94.983	-	-	10.819	302.501

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

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 21):						
- Créditos a empresas	24.517	-	62.584	-	-	87.101
- Otros activos financieros	32.133	-	-	-	3.884	36.017
	56.650	-	62.584	-	3.884	123.118
Inversiones financieras:						
- Créditos a empresas	931	-	-	-	-	931
- Otros activos financieros	7.115	-	-	-	-	7.115
	8.046	-	-	-	-	8.046
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	3.862	-	-	-	-	3.862
- Deudores varios	-	-	-	-	-	-
	3.862	-	-	-	-	3.862
	68.558	-	62.584	-	3.884	135.026

	Miles de Euros					
	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito (*)	-	-	43.348	-	1.071	44.419
- Otros pasivos financieros	943	-	-	-	152	1.095
	943	-	43.348	-	1.223	45.514
Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas (Nota 21)						
- Deudas con entidades de crédito (*)	4.645	-	24.771	-	3.953	33.369
- Otros pasivos financieros	4.755					4.755
	9.400	-	24.771	-	3.953	38.124
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	23.027	-	-	-	5.987	29.014
- Acreeedores varios	1.508	-	-	-	-	1.508
- Personal	2.743	-	-	-	-	2.743
	27.278	-	-	-	5.987	33.265
	37.621	-	68.119	-	11.163	116.903

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

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

Los préstamos y partidas a cobrar incluyen:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
No corriente:		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 21)	62.583	62.584
- Créditos a empresas (a)	62.583	62.584
Inversiones financieras a largo plazo	6.906	3.538
- Otros activos financieros	6.906	3.538
	69.489	66.122

Se excluye el saldo de instrumentos derivados por importe de 10 y 215 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Corriente:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.056	5.954
- Clientes y efectos a cobrar (b)	14.243	3.207
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	54	-
- Deudores varios	274	655
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.485	2.092
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 21)	75.278	56.650
- Créditos a empresas	25.203	24.517
- Otros activos financieros	50.075	32.133
Inversiones financieras	6.607	8.046
- Créditos a empresas de grupo	-	931
- Otros activos financieros	6.607	7.115
	100.941	70.650
	170.430	137.118

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

- a) El epígrafe "Créditos a empresas asociadas" incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad a las sociedades participadas "Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L" por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante los ejercicios 2019 y el ejercicio 2018 no se devengaron intereses. De los 90.000 miles de euros, 2.940 miles de euros han sido transformados en préstamos participativos para restituir la situación patrimonial de las sociedades participadas.

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

- b) La variación del epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye 8.526 miles de euros asociados a la venta de determinadas parcelas.

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han producido movimientos de la provisión por pérdidas por deterioro de valor.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

Análisis de antigüedad

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

	31/12/2019	31/12/2018
Hasta 3 meses	14.041	3.207
Entre 3 y 6 meses	202	-
Más de 6 meses	-	-
	14.243	3.207

9. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

El coste de las participaciones en empresas donde la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce una influencia significativa se encuentran registradas en el epígrafe de "Activos financieros disponibles para la venta". El detalle de las inversiones disponibles para la venta a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2019		
	Inversión inicial	Ganancias/Pérdidas registradas	Valor a 31.12.2019
Participación Urb. Fuente San Luis, S.A.	-	-	-
	-	-	-

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

10. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe de existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Solares y terrenos	1.160.247	1.321.184
Obra en curso de construcción	534.385	305.899
Inmuebles terminados	87.322	38.085
Anticipos a proveedores	6.320	3.937
Otros	104	576
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(119.507)	(126.610)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(11.442)	(7.652)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(2.328)	(4.752)
	1.655.101	1.530.667

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha activado intereses financieros en existencias por importe de 2.197 miles de euros (2018: 1.124 miles de euros)

Al 31 de diciembre del 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 196.962 miles de euros (2018: 42.248 miles de euros), hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, los cuales presentan saldo al 31 de diciembre de 2019 por importe de 42.565 miles de euros (4.970 miles de euros en 2018) (Nota 15)

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

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 573.939 miles de euros (2018: 227.753 miles de euros), de los cuales 58.028 miles de euros, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2019 (2018: 13.802 miles de euros).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2019 y 2018 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras.

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

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 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 2.012.913 miles de euros (1.918.157 miles de euros en diciembre de 2018).

El 13% de la cartera de existencias corresponde a suelos comerciales, estos han sido valorados tal y como se dispone en la Nota 6, donde se ha identificado como hipótesis claves las tasas de descuento y las exit yields.

a) Deterioro de valor de las existencias

La composición del deterioro de valor de las existencias al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Deterioro de valor de las existencias		
- Deterioro de terrenos y solares	(119.507)	(126.610)
- Deterioro de obra en curso	(11.442)	(7.652)
- Deterioro de inmuebles terminados	(2.328)	(4.752)
	(133.277)	(139.014)

El movimiento del valor bruto de las existencias y el deterioro de valor de las mismas durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					Total
	Terrenos y solares	Otros Aprov.	Obra en curso	Inmuebles Terminados	Anticipos a proveedores	
Valor bruto de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	1.321.184	576	305.899	38.085	3.937	1.669.681
Altas	28.454	(472)	143.673	11.240	2.383	185.278
Bajas	(27.860)	-	-	(45.793)	-	(73.653)
Trasposos	(161.531)	-	84.813	83.790	-	7.072
Importe en libros al final del ejercicio 2019	1.160.247	104	534.385	87.322	6.320	1.788.378
Deterioro de valor de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	(126.610)	-	(7.652)	(4.752)	-	(139.014)
Provisiones adicionales reconocidas	(13.686)		(5.699)	(1.004)	-	(20.389)
Reversiones adicionales reconocidas	7.003		4.250	3.079	-	14.332
Aplicaciones	7.000			5.095	-	12.095
Trasposos	6.786		(2.341)	(4.746)	-	(301)
Importe en libros al final del ejercicio 2019	(119.507)	-	(11.442)	(2.328)	-	(133.277)
	1.040.740	104	522.943	84.994	6.320	1.655.101

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

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Caja	1	2
Bancos y otros activos líquidos equivalentes	95.215	98.510
	95.216	98.512

A 31 de diciembre de 2019 existen restricciones de disponibilidad por importe de 59.418 miles de euros (2018: 15.582 miles de euros)

12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

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

Como consecuencia de las operaciones detalladas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales, el capital social de la Sociedad Metrovacesa S.A. están representado por 151.676.341 acciones a 31 de diciembre de 2019 de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una (151.676.341 acciones de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2018) al portador, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a

31 de diciembre de 2019 asciende a 1.092.070 miles de euros (1.092.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2019			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,37%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Schroders, PLC	-	7.441.468	7.441.468	4,91%
Julius Baer Group, Ltd	-	8.559.937	8.559.937	5,64%
Quasar Investment, S.a.r.l.**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera	240.847	-	240.847	0,16%
Directivos y Consejeros	145.816	-	145.816	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	22.775.051	-	22.775.051	15,02%
Total	86.143.803	65.502.538	151.646.341	100%

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

(*) Banco Popular Español pertenece al Grupo Santander

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

b) Prima de emisión de acciones

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.328.680 miles de euros (1.378.654 miles de euros en 2018).

Durante el ejercicio 2019 se ha repartido prima de emisión por importe de 49.974 miles de euros. En el ejercicio 2018 no se distribuyeron dividendos, ni prima de emisión.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

a) Propuesta de distribución del resultado

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	(29.629)	(5.983)
	(29.629)	(5.983)
<u>Aplicación</u>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(29.629)	(5.983)
	(29.629)	(5.983)

14. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Provisiones no corrientes		
- Litigios y otras provisiones	12.030	12.191
	12.030	12.191

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

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

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

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	-	12.191	12.191
Cargo/(Abono) a resultados:			
- Provisiones adicionales reconocidas	-	723	723
- Importes no usados revertidos	-	(139)	(139)
Movimientos sin impacto en resultados			
- Importes usados durante el ejercicio	-	(745)	(745)
Importe en libros al final del ejercicio 2019	-	12.030	12.030

Durante el ejercicio 2019, no se han producido movimientos significativos.

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

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

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

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

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones corrientes en el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
	Provisiones corrientes	
- Otras provisiones corrientes	16.809	12.753
	16.809	12.753

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

El movimiento de las provisiones corrientes durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2019	12.753	12.753
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	9.462	9.462
- Importes no usados revertidos	-	-
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(5.406)	(5.406)
Importe en libros al final del ejercicio 2019	16.809	16.809

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

15. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
No corriente:		
Deudas a largo plazo	60.594	43.500
- Préstamos con entidades de crédito (a)	60.444	43.348
- Fianzas	151	152
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	34.539	24.771
- Préstamos con entidades de crédito (a) y (Nota 21)	34.539	24.771
Acreedores comerciales no Corrientes	10.668	5.987
- Acreedores varios	10.668	5.987
	105.802	74.258

	Miles de euros	
	2019	2018
Corriente:		
Deudas a corto plazo	12.462	1.071
- Préstamos con entidades de crédito	12.415	1.071
- Otros pasivos financieros	47	-
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo	134.635	14.296
- Otros pasivos financieros (Nota 21)	99.840	5.698
- Préstamos con entidades de crédito (b) y (Nota 21)	34.795	8.598
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	120.004	66.935
- Proveedores	46.209	23.027
- Acreedores varios	-	1.508
- Personal	3.394	2.743
- Pasivos por impuesto corriente	-	3.097
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.569	22.758
- Anticipos a clientes	60.832	13.802
Total Corriente	267.100	82.302
Total No Corriente y Corriente	372.902	156.560

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

a) Deudas con entidades de crédito

a1) Deuda sindicada 2019

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

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

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha dispuesto de 50.000 miles de euros y ha amortizado anticipadamente 24.499 miles de euros.

El importe de los intereses devengados asciende a 5.153 miles de euros a 31 de diciembre de 2019. (4.692 en 2018). Asimismo, el impacto del coste amortizado durante el ejercicio 2019 ha ascendido a 1.362 miles de euros negativos, quedando pendiente de amortizar un importe de 3.974 miles de euros asociados a este concepto.

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

- Ratio LTV:

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

- Ratio de Cobertura de Garantías:

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 todos los ratios se consideran cumplidos.

a2) Deuda sindicada 2018

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

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

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

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	58	46
Ratio de operaciones pagadas	57	42
Ratio de operaciones pendientes de pago	64	98

	Miles de euros	
	Total pagos realizados	(155.233)
Total pagos pendientes	(24.219)	(9.106)

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Activos por impuestos diferidos		
- Diferencias temporarias	64.453	67.824
- Créditos por bases imponibles negativas	35.853	35.860
	100.306	103.684

Bajo el epígrafe de “Diferencias temporarias” se incluyen principalmente el impacto del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades por importe de 40.479 miles de euros y provisiones de cartera no deducibles por importe de 19.145 miles de euros.

2019	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
Activos por impuestos diferidos.			
Saldo a 1 de enero de 2019	67.824	35.860	103.684
Otros movimientos	-	-	-
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	(3.371)	(7)	(3.378)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	64.453	35.853	100.306

Los movimientos del ejercicio corresponden principalmente con el impacto del artículo 11.6 y 20 de la Ley del Impuesto de Sociedades, deterioros de cartera no deducibles y la no deducibilidad de los gastos financieros.

17. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	Miles de euros	
	2019	2018
- Ventas de promociones	51.350	137.425
- Venta de suelo	22.839	23.928
- Servicios prestados y otros	523	324
	74.712	161.677

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

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

El detalle de la variación de existencias y de los gastos por aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	2.019	2.018
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	291.463	94.866
- Variación de existencias de obra en curso	278.503	85.253
- Variación de existencias de inmuebles terminados	7.073	6.181
- (Deterioro)/reversión de productos en curso y terminados	5.887	3.432
Aprovisionamientos	(346.969)	(209.067)
- Compras de materias primas y otras materias consumibles	(20.488)	(17.026)
- Variación de existencias de solares y terrenos	(166.483)	(101.731)
- Trabajos realizados por otras empresas	(159.203)	(81.140)
- Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(795)	(9.170)
	(55.506)	(114.201)

c) Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
- Sueldos salarios y asimilados	(11.757)	(10.893)
- Cargas sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(2.083)	(1.409)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(220)	(162)
Otras cargas sociales	(715)	(378)
	(14.775)	(12.842)

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	53	28	81
Administrativos y comerciales	27	32	59
	93	66	159

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

El número de plantilla a cierre a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	57	30	87
Administrativos y comerciales	31	43	74
	101	79	180

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

c) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2019	2018
Servicios exteriores		
- Servicios profesionales independientes (*)	(9.786)	(10.974)
- Otros gastos de gestión corriente	(9.271)	(6.399)
Tributos	(348)	(129)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(353)
	(19.405)	(17.855)

18. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2019 y la base imponible del impuesto sobre beneficios se explica de la siguiente manera:

En miles de euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(29.560)
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes	22.547	(5.781)	16.766
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	3.792	(8.118)	(4.326)
- con origen en ejercicios anteriores	-	(9.162)	(9.162)
- Compensación bases imponibles negativas	-	-	-
Total base imponible (previa a ajustes de consolidación fiscal)			(26.282)

Las principales diferencias permanentes en el ejercicio son:

- Aumentos
 - Reversión de deterioros fiscalmente deducibles procedentes de sus Accionistas mientras sean entidades vinculadas por 15.090 miles de euros, derivados de la aplicación de la Disposición Transitoria 16 de la Ley del Impuesto de Sociedades.
- Disminuciones
 - Provisiones fiscalmente no deducibles por importe de 5.653 miles de euros.

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

	31/12/2019	31/12/2018
(Gasto) / ingreso por impuesto corriente	-	(4.933)
(Gasto) / ingreso por impuesto diferido (Nota 16)	(3.372)	2.301
Compensación de créditos fiscales	-	(4.183)
Ajustes Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	(7)	-
Otros ajustes (*)	3.310	(1.433)
Total (gasto) / ingreso por impuesto	(69)	(8.248)

(*) Grupo de consolidación fiscal:

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Promociones Vallebramen, S.L.	1.751	(627)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	4.203	(200)
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	6.235	765
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	(4)	(2)
Vailén Management, S.L.	(164)	(200)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(34)	(52)
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	149	(69)
Total	12.136	(385)

La base Imponible previa del grupo de consolidación asciende a 4.984 miles euros (negativa) (18.241 miles de euros positiva en 2018)

Cuota a pagar a la Administración Pública

La cuota a pagar a la Administración Pública en concepto de impuesto de sociedades es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Cuota líquida del grupo fiscal	-	4.835
Retenciones y pagos a cuenta	(14)	(1.738)
Cuota a pagar / (devolver)	(14)	3.097

Otra información

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

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

El detalle de los créditos fiscales del grupo de consolidación fiscal previos a la provisión del impuesto de sociedades del presente ejercicio es el siguiente:

	Reconocidas	No reconocidas
2007 y anteriores	69	-
2008	20	-
2009	27.607	-
2010	65.134	-
2011	29.216	-
2012	21.366	23
	143.412	23

Adicionalmente, en base a la provisión calculada para el ejercicio 2019 se han generado 4.984 miles de euros de bases imponibles negativas no reconocidas.

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

	Reconocidas	No reconocidas
2009	19.601	-
2011	16.379	-
	35.980	-

19. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	31.12.2019	31.12.2018
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	60.727	12.795
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	12.700	6.841
Total	73.427	19.636

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

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

20. COMPROMISOS

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

El importe que la Sociedad ha incurrido durante el ejercicio 2019 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 636 miles de euros (494 miles de euros en el ejercicio 2018).

Se trata de los contratos de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en las diferentes delegaciones. El más significativo es el contrato de las oficinas situadas en Madrid en la calle Quintanavides 13, con vencimiento en el ejercicio 2020.

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Menos de un año	184	195
Entre uno y cinco años	97	180
Más de cinco años		-
	281	375

21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A continuación, se indican las transacciones realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2019 con las partes vinculadas a ésta, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad, y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado.

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Compra de activos (a)	(12.892)	-	-	(12.892)
Comisiones e intereses bancarios	(9.565)	-	-	(9.565)
Otros gastos	-	-	-	-
Ingresos:				
Venta de activos (a)	12.892	-	-	12.892
Intereses de créditos	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	412	412

a) Compra de suelo con pago diferido a sociedades vinculadas:

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad ha adquirido de varios suelos por importe de 12.892 miles de euros y ha transmitido la posesión de diversas viviendas por el mismo importe a accionistas significativos. El pago se materializará con los fondos obtenidos por la venta de viviendas.

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

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

Ejercicio 2019	Activo		Pasivo		Total
	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	
Empresa del grupo, asociada o parte vinculada					
Promociones Vallebramen, S.L.	259	18.278	-	(4.603)	13.934
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	24.943	8.265	-	(9.833)	23.375
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	796	-	(2.546)	(1.750)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	366	-	(88)	78
Vailén Management, S.L.	-	152	-	(91)	61
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	-	65	-	(1)	64
Front Maritim del Besós, S.L.	-	-	-	-	-
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.648
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.648
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.648
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.648
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A	-	17.898	-	(82.609)	(64.711)
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	-	4.255	(69.334)	(69)	(65.148)
	87.786	50.075	(69.334)	(99.840)	(31.313)

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

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

a) Dentro del epígrafe Socios, accionistas y otras partes vinculadas”, se registran principalmente las deudas con entidades de crédito recibidas de los accionistas mayoritarios de la Sociedad detalladas en la Nota 15.

Adicionalmente y en línea con la financiación recibida, el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance de la Sociedad incluye un total de 76.608 miles de euros (67.308 en 2018) de tesorería procedentes de liquidez con los accionistas mayoritarios.

Créditos con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

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

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

Por el mismo motivo que en el préstamo anterior, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2011 un préstamo participativo a largo plazo a Habitatrix, S.L. por importe total de 600 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento era el 30 de junio de 2014 y que fue renovado fijando la nueva fecha de vencimiento el 30 de junio de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, partiendo desde el beneficio neto que la empresa obtuvo en 2010. Como consecuencia de la operación de fusión detallada en las cuentas anuales del ejercicio 2017 y 2018, dicho importe fue compensado con el crédito de Metrovacesa, S.A.

Adicionalmente, la Sociedad presenta dos créditos con Fuencarral Agrupanorte, S.L. por importe de 13.729 y 9.708 miles de euros respectivamente, y que procede del préstamo participativo que en el ejercicio 2006 Alqlunia 8, S.R.L. y Habitatrix, S.L. concedieron de manera conjunta a Alqlunia 13, S.L. (actual Fuencarral Agrupanorte,

S.L.) por importe total de 24.300 miles de euros, aportando las sociedades prestamistas el 58% y 42% del capital del préstamo respectivamente. El objetivo de dichos préstamos consistió en financiar gran parte de la adquisición de los terrenos de Clesa y en atender a las necesidades económicas y financieras de la entidad prestataria. Tras la escisión parcial de Metrovacesa, S.A. ocurrida el 18 de febrero de 2016, la Sociedad adquirió el derecho correspondiente al 58% del capital aportado originalmente por Alqlunia 13, S.L. Dichos préstamo, el cual se renuevan automáticamente por periodos de un año, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 5% del beneficio neto que obtenga la empresa prestamista en el ejercicio de su actividad, con la condición de no poder superar nunca al 10% del principal del préstamo pendiente de amortizar. El crédito de 9.708 miles de euros se integra en la Sociedad como consecuencia de la operación de una operación de fusión del ejercicio 2017. El interés devengado a 31 de diciembre de 2019 ha sido de 0 miles de euros (251 miles de euros en 2018).

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

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio los ejercicios 2019 y 2018 los siguientes importes derivados de las aportaciones que cada sociedad ha realizado en el impuesto de sociedades consecuencia de la existencia de grupo fiscal. (Nota 18).

	31/12/2019	31/12/2018
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.L.	(1.559)	179
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	1	(1)
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	(37)	(17)
Vailén Management, S.L.	41	(50)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(1.051)	(50)
Promociones Vallebramen, S.L.	(438)	(157)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	9	(13)
	(3.034)	(109)

Las cuentas corrientes que la Sociedad dispone con otras empresas vinculadas no han devengado intereses durante los ejercicios 2019 y 2018.

22. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del órgano de administración

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	1.418	2.182
Retribución en especie	36	35
Dietas	-	-
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	1.159	1.234
Otros beneficios- del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	18	8
Fondos y planes de pensiones	63	63
Directivos:		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección(*)	2.145	2.116

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

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

Tal y como se refleja en la Nota 1.c.5, determinados miembros del Consejo de Administración, así como algunos miembros de la alta dirección, tienen derecho a un plan de incentivos basado en entrega de acciones y remuneración en efectivo. El importe devengado por los miembros del consejo de administración ha ascendido a 25 miles de euros (769 miles de euros en 2018) y los miembros de la dirección 32 miles de euros (411 miles de euros en 2018).

b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

Es política común del Consejo abstenerse en diversas ocasiones en reuniones del Consejo de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos en los términos que aparecen reflejadas en las actas del ejercicio 2019, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

- Firma de financiaciones

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 72.100 miles de euros, de los que 55.700 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

- Disposición de financiación corporativa

Durante el mes de febrero de 2020, la Sociedad ha dispuesto parcialmente de la financiación corporativa por importe de 25.000 miles de euros.

- Participaciones mayoritarias

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

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,37%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Schroders, PLC	-	7.441.468	7.441.468	4,91%
Julius Baer Group, Ltd	-	7.173.161	7.173.161	4,73%
Quasar Investment, S.a.r.l	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	4.619.910	4.619.910	3,05%
Autocartera	240.847	-	240.847	0,16%
Directivos y Consejeros	151.970	-	151.970	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	19.535.763	-	19.535.763	12,88%
Total	82.910.669	68.735.672	151.646.341	100,00%

- Permuta financiera

Con fecha 31 de diciembre de 2019, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera ("*Equity Swap*" con Goldman Sachs International por un importe de hasta 50 millones de euros y con un vencimiento de 27 meses. A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, se habían invertido 2.625 miles de euros de nocional.

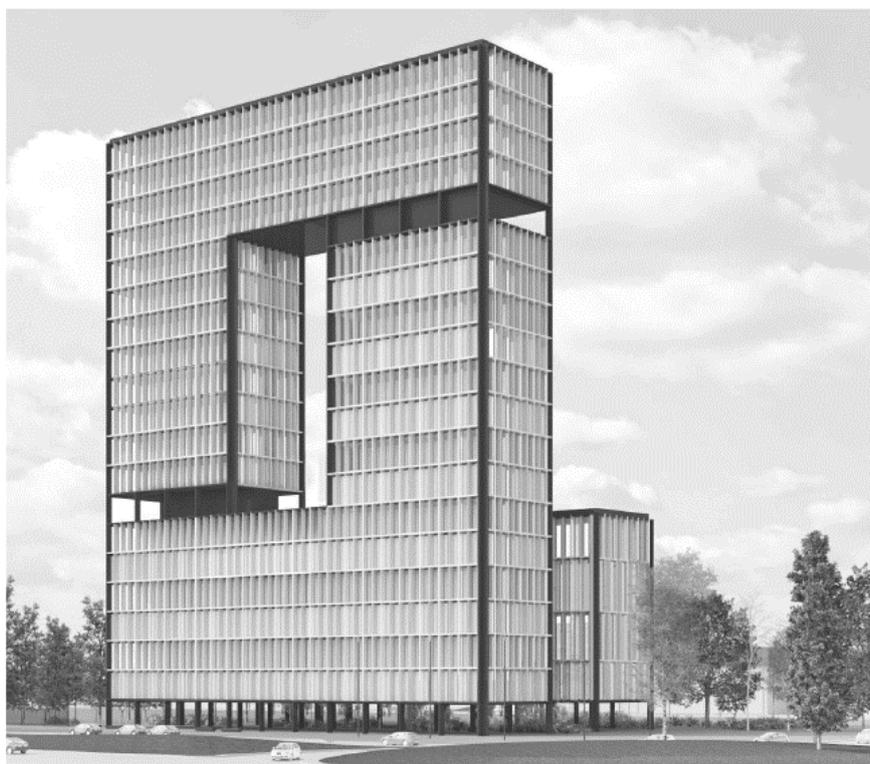
24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por los auditores de las cuentas anuales de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales de la Sociedad han sido los siguientes:

	2019	2018
Servicios de auditoría	122	90
Otros servicios de verificación	45	137
Total servicios auditoría y relacionados	167	227
Total otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	167	227

Ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 se han devengado honorarios por trabajos realizados por otras sociedades de la red PwC.

**Informe de gestión correspondiente al
ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019**



METROVACESA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

1. Aspectos significativos del periodo

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

- [Ventas y margen](#)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, las ventas han ascendido a 74.712 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (51.350 miles de euros y 22.839 miles de euros, respectivamente). Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, las ventas ascendieron a 161.677 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias por importe de 137.425 miles de euros y las ventas de suelos por importe de 23.928 miles de euros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 el margen bruto de la compañía, antes de reversión de deterioros asociados a las entregas, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ha ascendido a 74.189 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 55.507 miles de euros, ha sido a 18.683 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ascendió a 161.354 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 52.891 miles de euros, ha sido a 52.891 miles de euros.

- [Gastos de Estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 34.180 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 14.775 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. A 31 de diciembre de 2018 los gastos de estructura se sitúan en 30.216 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 12.843 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ha ascendido a 29.629 miles de euros de pérdidas y 5.983 miles de euros de pérdida, respectivamente.

- [Ventas en contrato privado llave en mano:](#)

En el mes de julio de 2019, la Sociedad firmó un acuerdo privado con una compañía de seguros médicos, para la construcción de una residencia de mayores en la localidad de Manresa, con fecha estimada de entrega durante el ejercicio 2022.

Asimismo, durante el mes de noviembre de 2019, la Sociedad filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. firmó un acuerdo privado con una compañía de seguros para la venta de un edificio de oficinas que se va a desarrollar sobre la parcela denominada "Monteburgos II". El inicio de las obras está previsto para los próximos meses y la entrega durante el ejercicio 2022.

- [Acuerdo comercial con Tishman Speyer:](#)

Durante el mes de junio de 2019, la sociedad filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. firmó la transmisión de parte del suelo terciario denominado "Monteburgos I" por importe de 30.086 miles de euros a la sociedad Las Tablas Propco, S.L., en la que Tishman Speyer posee el 76% del capital y Metrovacesa el 24%. Dicha transmisión se engloba en el acuerdo comercial firmado en julio de 2018 para el desarrollo inmobiliario de un complejo de oficinas.

Las obras del complejo se han comenzado y se encuentran en fase de ejecución, estimándose la finalización del proyecto entre los meses de diciembre de 2020 y junio de 2021.

- [Firma de contrato de permuta financiera:](#)

Con fecha 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Metrovacesa, S.A. ha firmado un contrato de permuta financiera (“*Equity Swap*” con Goldman Sachs International por un importe de hasta 50 millones de euros y con un vencimiento de 27 meses.

Como consecuencia de ello, la Sociedad ha procedido a suspender el contrato de liquidez que tenía suscrito con Banco Sabadell, S.A. para la gestión de la autocartera.

- [Situación financiera](#)

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda neta (definida esta como la tesorería menos la deuda con terceros clasificada como deuda bancaria), sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV). A este respecto el Grupo tiene la previsión para el largo plazo de no sobrepasar un endeudamiento de 25% para este ratio. A 31 de diciembre de 2019 el ratio es del 4,35%.

	31/12/2019	31/12/2018
(-) Deuda bancaria	(142.193)	(77.788)
(+) Tesorería disponible (Nota 4)	35.798	82.930
(+) Otros activos/pasivos financieros	3.772	7.115
Deuda financiera neta	(102.623)	12.257

Valor de mercado de los activos (GAV) 2.169.225 miles de euros (no incluye el valor de mercado de los activos propiedad de las sociedades filiales que consolidan por el método de puesta en equivalencia cuyo valor atribuido es 107.202 miles de euros).

De los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 destacan los siguientes hechos:

2. Perspectivas Económicas

La economía española ha experimentado un proceso de desaceleración a lo largo de 2019 que parece haberse estabilizado en la parte final del año. En cualquier caso, los ritmos de crecimiento han sido inferiores a los del año anterior y, en el conjunto del año, la economía española creció un 2,0%, perdiendo dinamismo progresivamente. Así, tras comenzar el año con tasas de crecimiento de la actividad del 2,2% interanual, el año terminó con incrementos que rondaron el 1,8%, y que podrían mantenerse en el inicio de 2020. Como resultado de esta desaceleración de la actividad, el empleo también fue perdiendo dinamismo a medida que avanzaba el año: la Encuesta de Población Activa confirmó la creación de 402 mil puestos de trabajo en 2019, frente a los 566 mil del año anterior, y la tasa de paro descendió hasta el 13,8%, 7 décimas menos que a cierre de 2018, fundamentalmente en la primera mitad de 2019.

Desde el punto de vista de los riesgos, las sombras que acechaban a la economía al comienzo de 2019, tanto globales como internas, se hicieron menos alargadas: por un lado, la amenaza proteccionista perdió fuerza en la parte final del año con la firma de la Fase I del acuerdo entre China y EE. UU. Aún lejos de ser una solución definitiva, ha supuesto un avance en la buena dirección. Por otro lado, la amenaza de un Brexit duro parece haberse disipado, aunque todavía queda un año para negociar la futura relación comercial entre ambos bloques. En sentido opuesto, otras nuevas amenazas se ciernen sobre el escenario global: la posible extensión de la epidemia originada en China por el nuevo coronavirus puede tener efectos en la actividad a nivel agregado. A nivel interno, la incertidumbre generada por la ausencia prolongada de un Gobierno estable desapareció en la parte final del año, lo que debería de dar paso a un entorno propicio para el desarrollo tanto de las inversiones que podían estar postergadas como de las reformas estructurales necesarias.

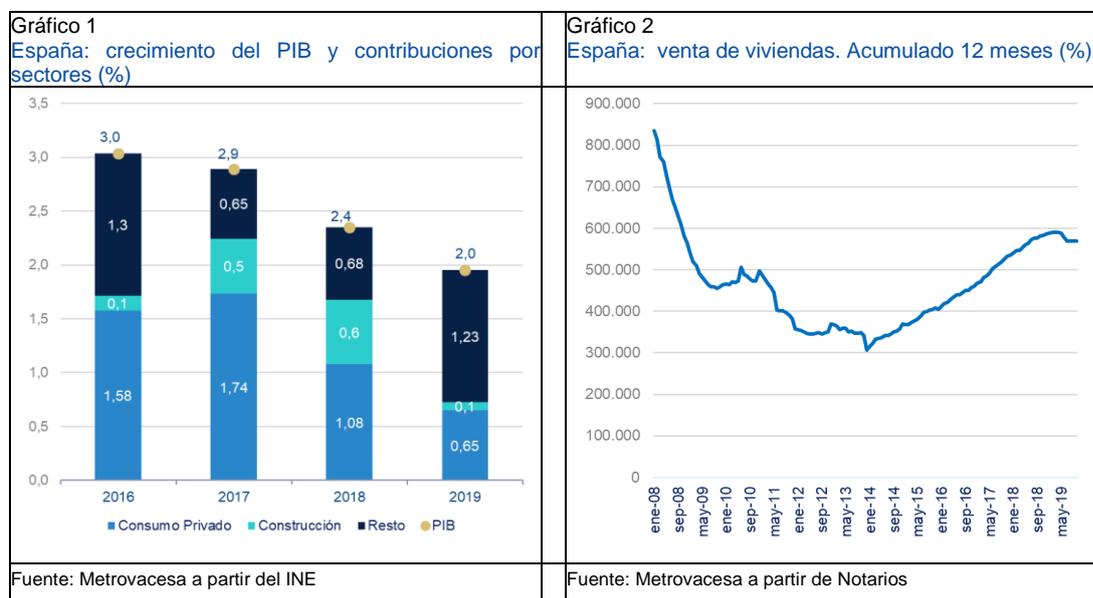
Las perspectivas para 2020 apuntan a que la desaceleración habría terminado, y las tasas de crecimiento experimentadas en la parte final del año se mantendrían relativamente estables en los próximos trimestres, con lo que se estima que el crecimiento anualizado de la actividad podría situarse en el entorno del 1,6%.

En este contexto macroeconómico, el sector residencial ha experimentado un año difícil en 2019 como consecuencia de los efectos de la incertidumbre asociada a distintos factores: por un lado, el inicio del año se mostró dubitativo como consecuencia de las dudas sobre la sentencia del origen pasivo del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), publicada a finales del año anterior. Al igual que sucede con el resto de la economía, el sector ha experimentado una evolución desde un mayor a un menor dinamismo. La ausencia de Gobierno, unida a las dudas generadas por distintas medidas en materia legislativa, entre las que destacan la entrada en vigor de la Nueva Ley Hipotecaria o las medidas relativas al alquiler, generó cierta parálisis en la demanda en la segunda mitad del año. Como resultado, la venta de viviendas, según el Consejo General del Notariado, se desaceleró desde el 4,4% trimestral con la que se abrió el primer trimestre del año, hasta el entorno del 1,0% en el tercer y cuarto trimestre del año, incluyendo un segundo trimestre de fuerte retroceso. Así, en el conjunto del año, la venta de viviendas habría caído cerca de un 3% en el agregado de 2019. La resolución de los distintos elementos de incertidumbre supondrá la progresiva vuelta a tasas de crecimiento positivas del sector y a una situación más acorde con el momento cíclico de la economía.

Por el lado de la oferta, los visados continuaron mostrando cierto dinamismo, aunque, al igual que ocurre con el resto del sector, la evolución ha ido de más a menos a lo largo del año. Así, con datos a noviembre, las previsiones apuntan a que el crecimiento de los visados se situaría cerca del 10% en 2019 pero que, en cualquier caso, los niveles continúan siendo reducidos en términos históricos.

La debilidad de las ventas afectó inevitablemente a la evolución de los precios. Según los datos de TINSA, el crecimiento se habría desacelerado desde el 5,0% en 2018 hasta el 3,6% en 2019. Esto supone que los precios se encuentran todavía un 34% por debajo del nivel máximo de la serie histórica. Las previsiones para 2020 apuntan a que la progresiva recuperación esperada en los ritmos de ventas del sector volverá a generar incrementos de precios, aunque a ritmos más reducidos que los vistos hasta la fecha.

En conjunto, las perspectivas para el sector son moderadamente optimistas, y se asientan en la buena evolución de sus determinantes fundamentales, que continúan siendo positivos: por un lado, las previsiones de creación de hogares continúan siendo favorables a pesar de las dudas existentes sobre la evolución demográfica en España; la renta bruta disponible continúa marcando máximos históricos trimestre a trimestre en un contexto de desapalancamiento del sector privado. Por otro lado, las ratios de accesibilidad han descendido de manera adicional y continúan por debajo del promedio histórico y, todo esto, en un entorno de liquidez con unos tipos de interés que continuarán en niveles históricamente bajos durante los próximos trimestres.



3. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa

Misión

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

Visión

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

Valores



4. Sistema de gobierno corporativo

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

El compromiso con el buen gobierno corporativo y con la transparencia se recoge en la Misión, Visión y Valores del grupo Metrovacesa, cuyos pilares en el ámbito del gobierno corporativo son la involucración de los accionistas de la Sociedad en la vida social y el mantenimiento del liderazgo en la aplicación de las mejores prácticas y en transparencia. La Política general de gobierno corporativo contiene un resumen de los principios básicos que

rigen el gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo y de los elementos más relevantes que lo configuran todos ellos disponibles en www.metrovacesa.com

5. Estructura organizativa interna

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

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

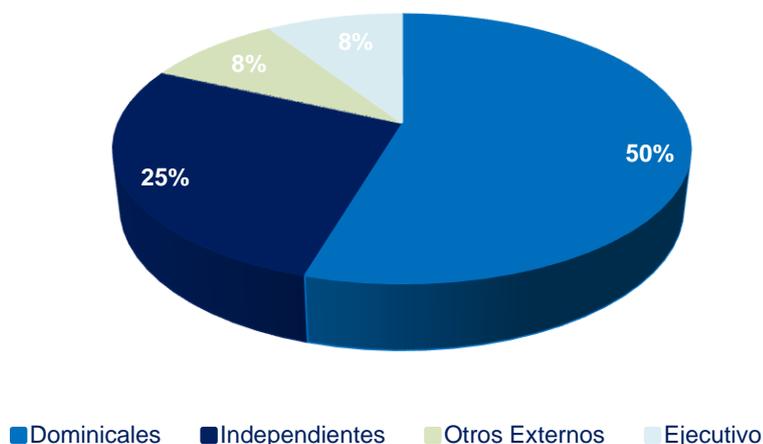
La compañía desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante (Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello cuenta con un total de 189 empleados a cierre del ejercicio, siendo el 43% de los empleados mujeres.

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

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

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

Composición del Consejo de Administración



Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

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

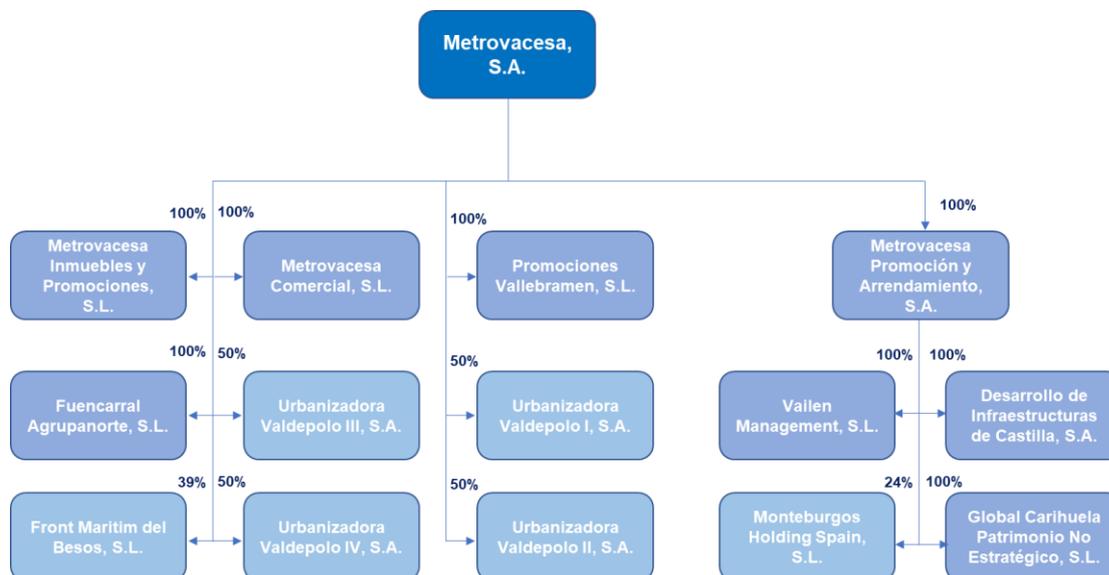
Comisión de Retribuciones y Nombramientos, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos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

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

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

6. Estructura Societaria del Grupo

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



7. Cotización y liquidez de la acción

2019 ha sido un año positivo para los mercados financieros internacionales con elevadas rentabilidades generalizadas en los mercados de acciones y Renta Fija. Por el contrario, no se han cumplido ni las expectativas de una recuperación más sostenida del crecimiento económico mundial, ni la consolidación de políticas monetarias tendentes a la normalización por parte de los principales Bancos Centrales, ni la vuelta a tipos de interés reales positivos. En octubre, el FMI estimaba un crecimiento mundial para 2019 del 3%, seis décimas menos que en 2018 y la tasa más baja de la última década tras la crisis financiera.

En la economía europea, y la Eurozona en particular, la desaceleración ya apreciable a finales de 2018 se ha agudizado con el frenazo de la industria alemana y la incertidumbre generada por el Brexit. En España, la economía ha confirmado la entrada en una fase más madura del ciclo, frenada en gran medida por la desaceleración mundial y europea, las tensiones y la reducción del comercio internacional y la incertidumbre política interna y externa. No obstante, de acuerdo con las previsiones de otoño del FMI, España mantendrá crecimientos esperados superiores a las principales economías europeas: el PIB crecerá casi un 2% en 2019 y un 1,8% en 2020 frente al 1,2% y 1,4%, respectivamente, de la Eurozona.

Las cotizaciones de los valores de la Bolsa española han evolucionado de forma positiva, con el IBEX 35 subiendo un 13% y el IBEX con Dividendos consiguiendo un rendimiento del 13,59%, ambos hasta diciembre. El IBEX Small Cap, compuesto por 30 compañías, gana algo más de un 10% hasta diciembre, donde Metrovacesa tiene una ponderación cercana al 3% del índice.

No obstante, el sector de la promoción inmobiliaria ha sido uno de los más castigados durante el ejercicio por las incertidumbres relativas a subidas de tipo de interés, inestabilidad geopolítica, Brexit en segunda residencia, evolución de la economía global, etc.

El precio de la acción de Metrovacesa comenzó el ejercicio cotizando a 11,10 €/acción, alcanzando su máximo anual de 11,62 €/acción el 5 de marzo de 2019, para finalizar el ejercicio cotizando a 8,75 €/acción, lo que ha significado un descenso interanual de 21,17%, tras haber distribuido un dividendo de 50 millones de euros (0,3297 €/acción).

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 15,03% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2019 se han negociado más de 20.706.000 acciones de la compañía, lo que equivale al 90.80% del mismo (13,65% del total de las acciones).

	2019
Cotización cierre del periodo	8,75
Cotización media del periodo	9,78
Volumen medio diario (acciones)	81.202
Volumen máximo diario (acciones)	1.042.313
Volumen mínimo diario (acciones)	12.433
Capitalización bursatil cierre (Mm€)	1.327
Remuneración al accionista (euros)	0,3297

El día 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha remitido Hecho Relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) informando de la suspensión del contrato de liquidez suscrito con Banco Sabadell, S.A. a raíz de la firma de un contrato de permuta financiera ("*Equity Swap*") con Goldman Sachs.

Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



8. Hechos Relevantes

Fecha Publicación HR	Tipo HR	Descripción de la información	Nº Registro
12/02/2020	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2019	49
03/01/2020	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera. - Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el cuarto trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez.	285610
31/12/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Suspensión temporal del contrato de liquidez debido a la suscripción de un contrato de permuta financiera o "Equity Swap"	285578
14/11/2019	Información sobre resultados	Resultados 30 de septiembre de 2019	283669
14/11/2019	Información financiera intermedia	Información sobre los resultados del tercer trimestre de 2019	283667
14/11/2019	Información sobre resultados	Resultados a 30 de septiembre de 2019	283665
08/11/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al tercer trimestre de 2019	283465
11/10/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el tercer trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez (Rectificación)	282536
02/10/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el tercer trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez	282248
30/07/2019	Información financiera intermedia	Información sobre los resultados del primer semestre de 2019	280906
30/07/2019	Información sobre resultados	Presentación de resultados 1S2019	280890
29/07/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al segundo trimestre de 2019	280782
05/07/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al segundo trimestre de 2019	279923

04/07/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el segundo trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez	279906
16/05/2019	Información financiera intermedia	Información sobre los resultados del primer trimestre de 2019	278287
15/05/2019	Información sobre resultados	Presentación de resultados 1T2019	278265
13/05/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al primer trimestre de 2019	278195
29/04/2019	Información sobre dividendos	Información sobre fecha prevista para la distribución de dividendos e importe.	277576
29/04/2019	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Información sobre de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas	277574
25/04/2019	Información sobre resultados	Convocatoria de resultados correspondientes al primer trimestre de 2019	277407
05/04/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el primer trimestre de 2019, al amparo de contrato de liquidez	276886
20/03/2019	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Convocatoria Junta General de Accionistas de Metrovacesa	276243
28/02/2019	Informe anual de gobierno corporativo	Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2018	275560
28/02/2019	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2018	275304
27/02/2019	Información sobre dividendos	Propuesta de reparto de 50.000.000 € en efectivo, con cargo a la prima de emisión.	275303
27/02/2019	Información sobre resultados	Metrovacesa remite información sobre resultados FY2018	275302
27/02/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al ejercicio 2018	275300
27/02/2019	Información financiera intermedia	Información sobre los resultados de 2018	275299
16/01/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de resultados correspondientes al ejercicio 2018	273865

15/01/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones de compra y venta ejecutadas durante el cuarto trimestre de 2018, al amparo de contrato de liquidez	273828
------------	---------------------------------------	---	--------

9. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

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

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

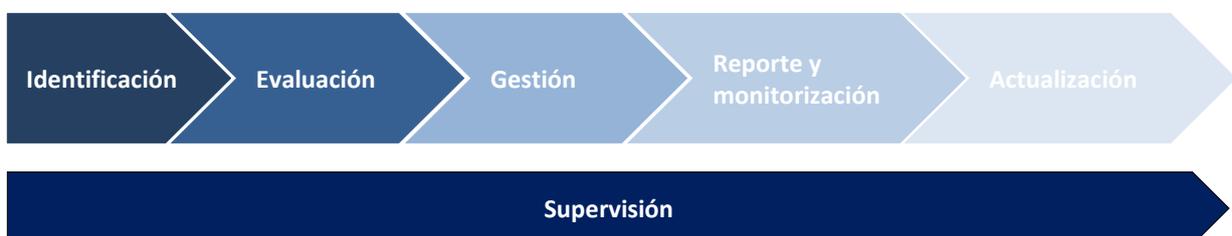
- **Estratégicos:** Asociados a los objetivos clave a largo plazo, pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio. Entre los que se incluyen:
 - o Mercado inmobiliario
 - o Cambios regulatorios
 - o Cartera de suelos y proyectos

- **Operacionales:** Relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos y del propio negocio. Entre los que se incluyen:
 - o Planificación y gestión de la producción
 - o Transformación del suelo
 - o Comercialización

- **Financieros:** Relacionados con la gestión económico-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera. Entre los que se incluyen:
 - o Disponibilidad de financiación
 - o Valoración de activos
 - o Fiabilidad de la información financiera, de gestión y sus previsiones.

- **De cumplimiento:** Aquellos que pueden suponer un cumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la dirección o los empleados de la Compañía. Entre los que se incluyen:
 - o Incumplimiento de la normativa penal.
 - o Incumplimiento de otra normativa de naturaleza civil o administrativa.

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



Tomando como base este proceso continuo de control y gestión de riesgos, durante el ejercicio se ha llevado a cabo una actualización del Mapa de Riesgos de la Compañía en la que se ha involucrado a toda la organización, desde el Comité de Dirección a los responsables directos de la gestión de los riesgos.

Para los riesgos de mayor impacto y probabilidad, con especial atención aquellos de carácter estratégico y operacionales, Metrovacesa dispone de mecanismos de identificación de eventos de riesgo que ayudan a tener una monitorización continua y cuenta, además, con planes de gestión para su prevención o mitigación. Adicionalmente, se han definido indicadores de riesgos y controles para cada evento de riesgo identificado y se han definido las directrices a seguir para identificar y mantener los riesgos críticos dentro de los límites de tolerancia aprobados, de modo que el Consejo de Administración pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para la Sociedad en cada momento. A tal efecto, durante el ejercicio 2019 se ha continuado con la identificación y definición de los indicadores cuantitativos y cualitativos de los riesgos de mayor criticidad, facilitando las labores de monitorización, supervisión y fijación de los niveles de tolerancia y reportándose a la Comisión de Auditoría y al Comité de Dirección los respectivos planes de acción.

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

A lo largo de 2019, Metrovacesa ha fortalecido su SCIIF con la implantación de nuevos procedimientos de gestión y controles en los ciclos de Facturación y Cuentas por Cobrar, Tesorería y Financiación, Existencias e Inversiones Inmobiliarias y Valoración de Activos. Asimismo, se han acometido labores de supervisión de la eficacia operativa de los controles que pertenecen a ciclos considerados clave por su relevancia en términos cuantitativos y cualitativo. De este modo la Compañía cuenta con una matriz actualizada de riesgos y controles con responsables definidos, repositorio de evidencias, así como una política del SCIIF ad hoc y procedimientos específicos relativos a la revisión de la información financiera aprobados por el Consejo de Administración

En lo que respecta a los riesgos de cumplimiento, y en concreto los relacionados con la prevención de delitos penales, en el ejercicio 2019 Metrovacesa ha actualizado el modelo para adecuarlo a cambios derivados de la Reforma del código Penal de febrero 2019. Adicionalmente se ha llevado a cabo una revisión en profundidad de la Matriz de riesgos y controles, verificando la eficacia operativa éstos últimos y su debida alineación con los riesgos.

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

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

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

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

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

10. Política de Sostenibilidad

Metrovacesa entiende la sostenibilidad como una visión que va más allá del cumplimiento de obligaciones jurídicas, fiscales o laborales de aplicación. Por tanto, la identificación de las líneas de actuación están orientadas a crear valor económico, medioambiental y social a corto y largo plazo, de manera que la organización pueda contribuir a la mejora del bienestar de la sociedad y de sus grupos de interés

El [Plan Estratégico de Sostenibilidad](#) del Grupo que se presenta en este documento persigue varios objetivos, entre los que se encuentran:

- ✓ Contribuir a reforzar los mecanismos de [buen gobierno](#) y [transparencia](#) y avanzar en el cumplimiento de las principales recomendaciones y requisitos aplicables en esta materia.
- ✓ Garantizar la [correcta identificación de los riesgos y oportunidades en ESG](#) y [definir medidas](#) específicas para gestionarlos.
- ✓ Impulsar la [cultura interna de ESG](#), extendiendo los compromisos corporativos y avances a todos los empleados, alineando la estrategia corporativa con los principios adoptados como empresa sostenible y respetuosa con nuestro entorno.
- ✓ [Posicionar la Compañía](#) a este respecto, anticipando futuras demandas del mundo inversor.



Respecto a las líneas estratégicas, se han identificado, entre otras, como relevantes para Metrovacesa:

- Igualdad y conciliación
- Desarrollo personal
- Comunidades locales
- Colaborar en la vida de las personas
- Confianza de los proveedores
- Cooperación con los proveedores
- Innovación aplicada al producto
- Sistematización de procesos

Asimismo, dentro del plan de sostenibilidad, Metrovacesa se ha marcado los siguientes compromisos:

- ✓ **Mejora continua.** Metrovacesa se compromete a identificar, evaluar y revisar periódicamente sus procesos, evaluando su desempeño y estableciendo mecanismos de control de riesgos para lograr los objetivos estratégicos propuestos. Nos comprometemos, asimismo, a ser autocríticos, anticipándonos a las condiciones cambiantes de nuestro entorno.
- ✓ **Medioambiente.** Metrovacesa, protegerá el medio ambiente, trabajando bajo un enfoque preventivo, con el fin de reducir el impacto negativo de sus operaciones, y tratando de llevar a cabo un uso eficiente de los recursos. Por este motivo, METROVACESA se marcará la obligación de diseñar proyectos que permitan mitigar la contribución al cambio climático y que, además, permitan que la sociedad se pueda adaptar a los posibles efectos de éste, mediante tecnologías limpias y ambientalmente sostenibles.
- ✓ **Innovación.** Metrovacesa apuesta por la innovación tecnológica, mediante la colaboración directa con start ups, con las que se crearán nuevas oportunidades de negocio y nuevos canales de distribución. Así mismo, fomentará iniciativas innovadoras que permitan adaptar nuestra oferta a las nuevas necesidades de los clientes y aplicar nuevos procesos constructivos que nos permitan ser más eficientes.
- ✓ **Transparencia y Comportamiento Ético.** Todas las relaciones con terceros se regirán desde un comportamiento honesto, íntegro y transparente. Así mismo, Metrovacesa asegurará el cumplimiento de los requerimientos legales vigentes, y de aquellos otros que la organización suscriba como requisito o buena práctica, denunciando en cualquier caso posibles conductas ilegales a través del canal habilitado para esta función.

Finalmente, y respecto a los grupos de interés, el Plan de Sostenibilidad va enfocado hacia:

- ✓ **Inversores y accionistas.** Metrovacesa está comprometido a incrementar el valor de la Empresa, y que revierta en retorno a nuestros accionistas e inversores. Para ello desarrollará su actividad optimizando recursos para proporcionar este beneficio, basándose, en cualquier caso, en una política de total transparencia informativa, y la sostenibilidad económica de todos los proyectos que ponga en marcha.
- ✓ **Empleados.** Metrovacesa velará por la igualdad de oportunidades entre sus empleados, la incorporación de talento, y el desarrollo personal y profesional de los mismos. Se compromete a mantener un entorno de trabajo seguro y saludable, tanto en sus instalaciones como en aquellas en las que tiene algún tipo de influencia.

- ✓ **Clientes.** Compromiso para satisfacer las necesidades y superar las expectativas de todos sus clientes, a través de los procesos de experiencia de cliente, y durante toda la cadena de valor del negocio, desde una estrategia de medios y de comunicación honesta y leal.
- ✓ **Proveedores.** Metrovacesa transmitirá sus criterios de desarrollo sostenible a toda la cadena de suministro, requiriéndoles que adopten una política de mejora continua en relación con la integración de criterios de desarrollo sostenible y comportamiento responsable en sus líneas de negocio, incluyendo tanto aspectos medio ambientales, como aspectos relativos al cumplimiento de normativa laboral y derechos humanos.
- ✓ **Desarrollo local de las zonas en las que operamos.** Metrovacesa dispondrá en todos sus proyectos, de medidas para la colaboración con instituciones públicas y privadas locales, así como de las comunidades de las áreas implicadas. Impulsando el desarrollo económico y social de las mismas, poniendo especial atención en los colectivos más desfavorecidos.
- ✓ **Competidores,** de los que la compañía se diferencia por sus capacidades, siempre desde un total respeto basado en el cumplimiento de las leyes de competencia y antimonopolio.

11. Información sobre vinculadas

En la Nota 21 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, así como de operaciones financieras con otras sociedades del grupo.

12. Tesorería

La posición de tesorería disponible al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a 35.798 miles de euros y 82.930 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administradores de la Sociedad confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

13. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha realizado operaciones con acciones propias en el marco de un contrato de liquidez firmado con Banco Sabadell, S.A. donde éste actúa como proveedor de liquidez. Con fecha 31 de diciembre de 2019, dicho contrato se ha suspendido como consecuencia de la firma de un contrato de permuta financiera con una entidad internacional, tal y como se ha explicado anteriormente.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía 240.847 acciones propias en autocartera.

14. Distribución de Prima de Emisión

Durante el ejercicio 2019 se ha repartido prima de emisión por importe de 49.974 miles de euros. En el ejercicio 2018 no se distribuyeron dividendos, ni prima de emisión.

Durante el ejercicio 2018 existían limitaciones a la distribución de dividendos asociados a la financiación corporativa firmada el pasado 1 de diciembre de 2017. A partir de 1 de enero de 2019, están autorizadas las distribuciones de dividendos entre los accionistas, siempre que se cumplan determinados *covenants* establecidos en el contrato.

15. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

16. Periodo Medio de Pago a Proveedores

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

17. Hechos posteriores

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 72.100 miles de euros, de los que 55.700 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

Durante el mes de febrero de 2020, la Sociedad ha dispuesto parcialmente de la financiación corporativa por importe de 25.000 miles de euros.

18. Accionistas significativos

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

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,37%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Schroders, PLC	-	7.441.468	7.441.468	4,91%
Julius Baer Group, Ltd	-	7.173.161	7.173.161	4,73%
Quasar Investment, S.a.r.l	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	4.619.910	4.619.910	3,05%
Autocartera	240.847	-	240.847	0,16%
Directivos y Consejeros	151.970	-	151.970	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	19.535.763	-	19.535.763	12,88%
Total	82.910.669	68.735.672	151.646.341	100,00%

19. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2019, forma parte del Informe de Gestión y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com)

20. Medidas alternativas de rendimiento

La Sociedad presenta algunas Medidas Alternativas de Rendimiento ("APMs" por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo. Las APMs deben ser consideradas por el usuario de la información financiera como complementarias de las magnitudes presentadas conforme a las bases de presentación de las cuentas anuales, pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto (Gross Margin)

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Venta de existencias (Nota 17)	74.189	161.653
Variación de existencias y costes relacionados (Nota 17)	(55.507)	(114.200)
Margen bruto (Gross Margin)	18.682	47.453

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

Comparativa: La Sociedad presenta un Margen bruto de 18.682 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, comparado con un margen bruto de 47.453 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, lo que supone una variación negativa de 28.769 miles de euros debido al retraso en la entrega de algunas promociones.

Margen neto (Net Margin)

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Margen bruto (Gross Margin)	18.683	47.453
Gastos comerciales y de marketing(1)	(11.005)	(6.742)
Margen neto (Net Margin)	7.678	40.711

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

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

Comparativa: El grupo presenta un margen neto positivo de 7.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, comparado con un margen neto negativo de 40.711 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, lo que supone una variación negativa de 33.033 miles de euros debido al retraso en la entrega de algunas promociones.

EBITDA

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Margen neto (Net Margin)	7.678	40.711
Prestación de servicios (Nota 17.a)	523	324
Gastos de personal (Nota 17.c)	(14.775)	(12.842)
Servicios exteriores menos gastos comerciales	(8.052)	(10.631)
Tributos (Nota 17.d)	(348)	(129)
Otras ganancias o pérdidas	-	(353)
EBITDA	(14.974)	17.080

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

Comparativa: La Sociedad presenta un EBITDA negativo de 14.974 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, comparado con un EBITDA positivo de 17.080 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, lo que supone una variación negativa de 32.054 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía.

Deuda financiera neta

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
(-) Deuda bancaria	(142.193)	(77.788)
(+) Tesorería disponible (Nota 6)	35.798	82.930
(+) Otros activos/pasivos financieros	3.772	7.115
Deuda financiera neta	(102.623)	12.257

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

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2019 un total de deuda financiera neta de -102.623 miles de euros comparados con un total de 12.257 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, debido principalmente al aumento de endeudamiento de la Sociedad por el comienzo de las obras de los proyectos.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	31/12/2019	31/12/2018
(-) Deuda financiera neta (a)	102.623	(12.257)
Total de Activo (b)	2.688.921	2.546.058
Apalancamiento (a) / (b)	3,82%	0,48%

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

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2019 un apalancamiento del 3,82% comparado con un ratio negativo del 0,48% a 31 de diciembre de 2018, debido principalmente al aumento de endeudamiento de la Sociedad por el comienzo de las obras de los proyectos.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 31 de diciembre 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 las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
EBITDA	(14.974)	17.080
Patrimonio neto*	2.325.867	2.362.872
Deuda financiera neta media del ejercicio **	59.440	9.487
ROCE	-0,66%	0,72%

(*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.287.180 miles de euros, 2.364.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 de resultando por tanto el saldo medio de la media entre dichos importes.

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 31 de diciembre de 2019 asciende a 106.622 miles de euros y -12.257 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 Administraciones de la Sociedad como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que mide la rentabilidad de una compañía tomando en consideración una cuestión especialmente relevante y es la eficiencia con que se emplea el capital. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar la rentabilidad real de una compañía.

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2019 un ROCE del -0,66% comparado con un ratio del -0,72% a 31 de diciembre de 2018, principalmente debido al retraso en la entrega de varios proyectos.

Loan to Value (LTV)

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
(-) Deuda financiera neta	102.623	(12.257)
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias	156.312	174.345
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 10)	2.012.913	1.918.157
LTV	4,73%	-0,59%

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

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2019 un Loan to Value del 4,73% comparado con un ratio negativo del 0,59% a 31 de diciembre de 2018, principalmente debido a la nuevas financiaciones firmadas para hacer frente a los costes de los proyectos.

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
(-) Deuda financiera neta	106.623	(12.257)
(+) Existencias (Nota 10)	1.655.101	1.530.667
(-) Anticipos a proveedores (Nota 10)	(6.320)	(3.937)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	138.796	152.009
LTC	5,96%	-0,73%

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2019 un LTC del 5,96% comparado con un ratio negativo del 0,73% a 31 de diciembre de 2018, principalmente debido a la nuevas financiaciones firmadas para hacer frente a los costes de los proyectos.

21. Otra información

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

METROVACESA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CON Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Las cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2019 de Metrovacesa, S.A., integradas por el balance al 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, correspondientes al ejercicio 2019 en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 27 de febrero de 2020. Las cuentas anuales individuales corresponden al ejercicio 2019, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

Madrid, 27 de febrero de 2020

V.B. D. Ignacio Moreno Martínez

D. Lucas Osorio Iturmendi

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

D. Mariano Olmeda Sarrión

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo D. Ignacio Moreno Martínez

Vocal

Fdo D. Mariano Olmeda Sarrión

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea

Vocal

Fdo D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras

Vocal

Fdo D. Jose Ferris Monera

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

Fdo Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. D. Juan Béjar Ochoa

Vocal

Fdo D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL
INFORME FINANCIERO ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO SOCIAL 2019**

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. (la "**Sociedad**") declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento:

- I. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2019, tanto individuales como consolidadas, formuladas por el Consejo de Administración en su sesión de 27 de febrero de 2020 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto.
- II. Los informes de gestión, individuales y consolidados, incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, a 27 de febrero de 2020.

D. Ignacio Moreno Martínez

D. Javier García Carranza Benjumea

D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

D. Mariano Olmeda Sarrión

D. José Ferris Monera

D.ª Ana Bolado Valle

D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

D. Carlos Manzano Cuesta

Dña. Beatriz Puente Ferreras

Dña. Emma Fernández Alonso

D. Vicente Moreno García-Mansilla

D. Juan Béjar Ochoa