

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

Resumidos Consolidados e Informe de Gestión  
Intermedio correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2023



Torre Living (Málaga)



## **Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al período de seis meses finalizado  
al 30 de junio de 2023  
Informe de gestión intermedio consolidado



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Metrovacesa, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2023, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Otras cuestiones**

#### ***Informe de gestión intermedio consolidado***

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes.

#### ***Preparación de este informe de revisión***

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez González

25 de julio de 2023

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/14334

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		2.196	2.274
Inversiones inmobiliarias	6	233.439	240.372
Inversiones en empresas asociadas	7	50.955	54.229
Activos financieros	8 y 10	31.219	30.964
Activos por impuestos diferidos	15	79.104	79.614
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>396.913</b>	<b>407.453</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	9	1.917.125	1.842.927
Activos financieros	8 y 10	4.552	16.021
Administraciones públicas deudoras	15	26.136	25.450
Otros activos financieros	8 y 10	14.001	20.025
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	196.098	202.014
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.157.912</b>	<b>2.106.437</b>
<b>Total activos</b>		<b>2.554.825</b>	<b>2.513.890</b>

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

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>			
Capital social	12	1.092.070	1.092.070
Prima de emisión	12	906.810	956.818
Reserva Legal	12	1.848	1.848
Otras reservas		(795)	(795)
Ganancias acumuladas	12	(291.427)	(256.238)
Acciones en patrimonio propias		(1.875)	(2.556)
Otras aportaciones de socios		12.881	12.881
Otros instrumentos de patrimonio neto		898	1.522
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1.720.411</b>	<b>1.805.550</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones	13	13.241	12.651
Deuda financiera	8 y 14	253.208	273.145
Pasivos financieros	8 y 14	32.353	32.849
Pasivos por impuestos diferidos	15	7.337	7.584
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>306.139</b>	<b>326.229</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Provisiones	13	24.810	26.514
Deuda financiera	8 y 14	159.247	74.381
Pasivos financieros	8 y 14	329.836	261.962
Administraciones públicas acreedoras	15	14.382	19.254
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>528.275</b>	<b>382.111</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>834.413</b>	<b>708.340</b>
<b>Total patrimonio y pasivo</b>		<b>2.554.825</b>	<b>2.513.890</b>

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

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS RESUMIDO CONSOLIDADO**  
(Expresado en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Ingreso por venta de promociones	16.a	163.499	240.811
Coste directo por venta de promociones	16.b	(127.152)	(190.024)
<b>Margen bruto - promociones</b>		<b>36.347</b>	<b>50.787</b>
<b>% margen bruto - promociones</b>		<b>22%</b>	<b>21%</b>
Ingreso por venta de suelos	16.a	1.565	5.793
Coste directo por venta de suelos	16.b	(2.043)	(5.584)
<b>Margen bruto - suelos</b>		<b>(478)</b>	<b>209</b>
<b>% margen bruto - suelos</b>		<b>-31%</b>	<b>3,6%</b>
Ingresos por ventas	16.a	165.064	246.604
Costes directos de ventas	16.b	(129.195)	(195.608)
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>35.869</b>	<b>50.996</b>
<b>% MARGEN BRUTO</b>		<b>21,7%</b>	<b>20,7%</b>
Marketing		(2.998)	(2.260)
Comercialización		(3.870)	(6.683)
Otros gastos directos promociones		(2.227)	(2.011)
Tributos promociones		(1.866)	(2.517)
<b>MARGEN NETO</b>		<b>24.908</b>	<b>37.525</b>
<b>% MARGEN NETO</b>		<b>15%</b>	<b>15,2%</b>
Gastos de personal	16.c	(9.733)	(9.122)
Servicios exteriores		(4.869)	(5.154)
Otros ingresos de gestión		325	584
Otros gastos de gestión		(940)	(652)
<b>EBITDA</b>		<b>9.691</b>	<b>23.181</b>
<b>%EBITDA</b>		<b>5,9%</b>	<b>9,6%</b>
Provisiones y Amortizaciones		(1.470)	(848)
Variación de valor existencias	16.d	(27.816)	(5.862)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(1.983)	3.713
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(21.578)</b>	<b>20.184</b>
Ingresos financieros		2.872	2.080
Gastos financieros	14	(13.512)	(7.180)
Gastos financieros capitalizados		694	1.220
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(9.946)</b>	<b>(3.880)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	(3.448)	344
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(34.972)</b>	<b>16.647</b>
Impuesto sobre las ganancias	15	(264)	(4.622)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>(35.236)</b>	<b>12.025</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<b>(35.236)</b>	<b>12.025</b>

Beneficio / (Pérdida) básica por acción  
(euros)

- Básica	4	<b>(0,2326)</b>	<b>0,0793</b>
- Diluida		<b>(0,2326)</b>	<b>0,0793</b>

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

## ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio 2023	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio 2022
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(35.236)</b>	<b>12.025</b>
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados	-	-
Ganancias de cobertura reclasificadas a resultados	-	-
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Global Total del Ejercicio</b>	<b>(35.236)</b>	<b>12.025</b>
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(35.236)	12.025

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



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022**

*(Expresado en miles de euros)*

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reserva Legal	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2023</b>	1.092.070	956.818	1.848	(795)	(256.238)	(2.556)	12.881	1.522	1.805.550
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	-	(35.236)	-	-	-	(35.236)
<b>Transacciones con los propietarios en su calidad de tales</b>	-	(50.007)	-	-	-	681	-	(624)	(49.950)
Distribución de dividendos	-	(50.007)	-	-	-	-	-	-	(50.007)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	681	-	(624)	57
<b>Otros movimientos</b>	-	-	-	-	47	-	-	-	47
Otros	-	-	-	-	47	-	-	-	47
<b>Saldos al 30 de Junio de 2023</b>	1.092.070	906.811	1.848	(795)	(291.427)	(1.875)	12.881	898	1.720.411

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022**

*(Expresado en miles de euros)*

	Capital Social (Nota 12)	Prima emisión acciones (Nota 12)	Reserva legal (Nota 12)	Otras reservas	Ganancias acumuladas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2022</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.207.846</b>	-	<b>(795)</b>	<b>(230.956)</b>	<b>(2.696)</b>	<b>12.881</b>	<b>1.288</b>	<b>2.079.638</b>
<b>Total resultado global del ejercicio</b>	-	-	-	-	<b>12.025</b>	-	-	-	<b>12.025</b>
<b>Transacciones con los propietarios en su calidad de tales</b>	-	<b>(90.868)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(90.868)</b>
Distribución de dividendos	-	(90.868)	-	-	-	-	-	-	(90.868)
<b>Otros movimientos</b>	-	-	<b>1.848</b>	-	<b>(1.818)</b>	-	-	-	<b>30</b>
Distribución de resultados	-	-	1.848	-	(1.848)	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	30	-	-	-	30
<b>Saldos a 30 de junio de 2022</b>	<b>1.092.070</b>	<b>1.116.978</b>	<b>1.848</b>	<b>(795)</b>	<b>(220.749)</b>	<b>(2.696)</b>	<b>12.881</b>	<b>1.288</b>	<b>2.000.825</b>

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE  
JUNIO DE 2023 Y 2022**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del periodo antes de impuestos		(34.972)	16.647
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Deterioro de existencias	16.d	27.816	5.862
Provisiones y amortizaciones		1.470	848
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarios	6	1.983	(3.713)
Ingresos financieros		(2.871)	(2.080)
Gastos capitalizados		(694)	(1.220)
Gastos financieros	14	13.512	7.180
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		3.448	-
<b>Resultado ajustado</b>		<b>9.692</b>	<b>23.524</b>
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias		(97.333)	61.345
- Cuentas a cobrar		10.832	2.069
- Otros activos financieros		6.296	(1.249)
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		61.541	24.717
- Otros activos y pasivos no corrientes		(3.002)	(3.997)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(11.497)	(5.333)
- Cobros de intereses		2.871	-
- Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(2.471)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>(20.600)</b>	<b>98.604</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones y desinversiones en:</b>			
Inmovilizado material		-	(307)
Inversiones inmobiliarias	6	267	(1.491)
Créditos a empresas asociadas		(174)	(686)
Instrumentos financieros derivados		-	(860)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>93</b>	<b>(3.344)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>			
<u>Emisión</u>			
Emisión deudas con entidades de crédito	14	99.398	57.625
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14	65.998	28.500
<u>Devolución y amortización de:</u>			
Devolución deudas con entidades de crédito		(41.697)	(88.997)
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(59.101)	(32.800)
Otras deudas			
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			
Pago de dividendos		(50.007)	(90.868)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>14.591</b>	<b>(126.540)</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
	11	<b>(5.916)</b>	<b>(31.280)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>202.014</b>	<b>299.554</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo</b>		<b>196.098</b>	<b>268.274</b>

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

# Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2023 (Expresado en miles de euros)

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a) Información General

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

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

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

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

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

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

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

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

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante estados financieros intermedios) han sido preparados por el Consejo de Administración el 25 de julio de 2023. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

b) Hechos relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

- Plan de incentivos a largo plazo

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

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos.

El primer y segundo ciclo del LTIP 1 finalizó el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021 respectivamente, no devengando importe alguno a favor de los beneficiarios.

El tercer ciclo del LTIP 1 finalizó a 31 de diciembre de 2022, habiendo devengado un importe de 984 miles de euros a favor de los beneficiarios. Dicho importe se abonó a través de la asignación de acciones de la Sociedad Dominante durante el mes de mayo del ejercicio 2023.

Asimismo la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante "LTIP2" o "Nuevo Plan"), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 7.300 miles de euros y será abonado en acciones una vez se aprueben las cuentas anuales del ejercicio 2023. El Plan tendrá como propósito: (i) estar alineado con los intereses a largo plazo de los accionistas de la Sociedad dominante; (ii) servir como herramienta de motivación y retención del equipo directivo; (iii) ayudar a crear un sistema retributivo competitivo; (iv) que resulte retador para los beneficiarios y sea, a su vez, realista según la situación del mercado y de la Sociedad dominante; y (v) que esté alineado con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad Dominante.

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

El Nuevo Plan constará de tres ciclos independientes entre sí y contará con tres fechas de concesión del Incentivo Target, cada una de las cuales tendrá lugar en los años 2021, 2022 y 2023, respectivamente. Cada uno de los Ciclos contemplará un periodo de medición de objetivos de tres (3) años de duración cada uno, iniciándose el 1 de enero del año en el que se inicie cada Ciclo y finalizando transcurrido un periodo de tiempo de tres (3) años desde la Fecha de Inicio del Periodo de Medición, esto es, el 31 de diciembre del año de finalización de cada Ciclo.

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

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

El primer ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.801 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 50% generación de caja entregas y iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector. El periodo de irrevocabilidad finaliza el 31 de diciembre de 2023.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 1.030 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio" y "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar".

El segundo ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.846 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 50% generación de caja entregas y iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector. El periodo de irrevocabilidad finaliza el 31 de diciembre de 2024.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 438 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

El tercer ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.966 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 45% generación de caja entregada, iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector y v) 5% al cumplimiento de objetivos ESG marcados en el plan de sostenibilidad. El periodo de irrevocabilidad finaliza el 31 de diciembre de 2025.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 328 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

#### c) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las sociedades dependientes del Grupo a 30 de junio de 2023 y 2022 están detalladas en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

#### d) Venta de suelo terciario

En el mes de marzo de 2020, la Sociedad Dominante del Grupo firmó escritura de venta de una parcela situada en Madrid por 47.676 miles de euros (importe similar al valor de mercado del suelo), habiendo recibido en el momento de la escritura 15.378 miles de euros y dejando aplazado 23.067 miles de euros al mes de agosto de 2020 y 9.231 miles de euros a la aprobación de un estudio de detalle. Como garantía de pago, la Sociedad Dominante exigió la constitución de una condición resolutoria. Llegado el mes de agosto de 2020, el comprador no pudo hacer frente a sus obligaciones de pago, por lo que se iniciaron los trámites para la ejecución de la condición resolutoria, así como una salida pactada.

Los Administradores revirtieron en 2020 la venta de la parcela y registrando nuevamente el suelo en el activo de la Sociedad Dominante.

Desde el momento de incumplimiento de pago por parte del comprador, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo diferentes acciones para recuperar la titularidad registral del suelo y la ejecución de la condición resolutoria.

A 30 de junio de 2023 el suelo se encuentra registrado en el balance de la Sociedad Dominante.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

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

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, que han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad dominante y del resto de las sociedades integradas en el Grupo al 30 de junio 2023, han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y deberán leerse conjuntamente con los estados financieros anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

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

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

## 2.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados se corresponden, salvo mención expresa en esta nota, con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Ninguna de las normas, modificaciones a normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha son de aplicación para el Grupo o tienen un impacto significativo en sus estados financieros.

## 2.2 Cambios en criterios contables y estimaciones realizadas

La preparación de los estados financieros intermedios exige a la dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Valor de mercado	1.889.105	2.063.508	2.012.773	2.173.179	2.372.285	1.931.109	1.764.278	1.557.704
Variación en el valor de mercado	(83.480)	90.923	40.187	200.593	399.699	(41.476)	(208.307)	(414.881)

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

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad	
	1%	-1%
Valor de mercado	522.347	565.301
Variación en el valor de mercado	(20.868)	22.085

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

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

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

### **2.4 Importancia relativa**

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

### **2.5 Empresa en funcionamiento**

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

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

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

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

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

### **2.7 Moneda funcional**

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

### **2.8 Normas de valoración**

Las normas de valoración adoptadas por el Grupo son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

### **2.9 Modificación de la estructura del Grupo**

Adicionalmente, cabe mencionar que se ha modificado la estructura del estado de resultados intermedios resumido consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y su comparativo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, con el objeto de facilitar su comprensión para los inversores del Grupo.

## **3. EXPOSICIÓN AL RIESGO**

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

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.



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

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

<b>Deuda financiera neta (miles de euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
(+) Deuda bancaria	(350.027)	(291.882)
(+) Bono (MARF) (*) (1.c)	(30.000)	(30.000)
(+) Pagarés (MARF) (*)	(35.800)	(29.000)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	114.215	124.062
	(301.612)	(226.820)
Valor de mercado de los activos (GAV) (**)	2.346.593	2.350.745

(\*) Se incluye la deuda por pagarés y bono MARF por considerarse asimilable a deuda bancaria (préstamo promotor).

(\*\*) No incluye el valor de mercado de los activos propiedad de sociedades que consolidan por el método de puesta en equivalencia, que tienen un valor de mercado de 69.208 miles de euros (71.998 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

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

#### **Riesgo de mercado:**

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

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

#### **Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

La posición disponible de tesorería del Grupo al 30 de junio de 2023 asciende a 114.215 miles de euros (124.085 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) (Nota 11).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2023 que ascienden a 547.504 miles de euros (547.117 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al horizonte de 12 meses y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que durante el segundo semestre del ejercicio 2023, la Sociedad dominante será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

## **Riesgo de mercado**

### ***Riesgo de tipo de interés***

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

A 30 de junio de 2023 el Grupo tenía contratados instrumentos derivados tipo “spread cap”, tal y como establece el préstamo corporativo, por importe nominal de 255.000 miles de euros, con el mismo vencimiento que el préstamo asociado y *strikes* de 1,00% y 3,00%.

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

### ***Riesgo de crédito***

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2023, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

## **Estimación de valores razonables**

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

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

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

de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

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

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

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

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

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

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

	30/06/2023	30/06/2022
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(35.236)	12.025
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.463	151.676
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	<b>(0,2326)</b>	<b>0,0793</b>

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

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

Durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de junio de 2023 y 2022, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

#### 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

##### a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura - organizativa del Grupo en vigor al 30 de junio de 2023 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos (producto residencial, comercial y otros) y los clientes a los que van dirigidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	30/06/2023			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	246.652	59.338	90.923	396.913
Activo corriente	1.534.420	401.001	222.491	2.157.912
Pasivo no corriente	(43.730)	(1.864)	(260.545)	(306.139)
Pasivo corriente	(445.342)	(2.861)	(80.072)	(528.275)
<b>Activos netos</b>	<b>1.292.000</b>	<b>455.614</b>	<b>(27.203)</b>	<b>1.720.411</b>

	31/12/2022			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	228.087	87.427	91.939	407.453
Activo corriente	1.420.360	449.024	237.053	2.106.437
Pasivo no corriente	(18.635)	(26.865)	(280.729)	(326.229)
Pasivo corriente	(296.470)	(27.159)	(58.482)	(382.111)
<b>Activos netos</b>	<b>1.333.342</b>	<b>482.427</b>	<b>(10.219)</b>	<b>1.805.550</b>

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023					
OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Residencial	Terciario	Otros	Total
Ingreso por venta de promociones	16.a	163.499	-	-	163.499
Coste directo por venta de promociones	16.b	(127.152)	-	-	(127.152)
<b>Margen bruto - promociones</b>		<b>36.347</b>	-	-	<b>36.347</b>
<b>% margen bruto - promociones</b>					
Ingreso por venta de suelos	16.a	1.565	-	-	1.565
Coste directo por venta de suelos	16.b	(2.043)	-	-	(2.043)
<b>Margen bruto - suelos</b>		<b>(478)</b>	-	-	<b>(478)</b>
<b>% margen bruto - suelos</b>					
Ingresos por ventas	16.a	165.064	-	-	165.064
Costes directos de ventas	16.b	(129.195)	-	-	(129.195)
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>35.869</b>	-	-	<b>35.869</b>
<b>% MARGEN BRUTO</b>					
Marketing		(2.998)	-	-	(2.998)
Comercialización		(3.870)	-	-	(3.870)
Otros gastos directos promociones		(2.227)	-	-	(2.227)
Tributos promociones		(1.866)	-	-	(1.866)
<b>MARGEN NETO</b>		<b>24.908</b>	-	-	<b>24.908</b>
<b>% MARGEN NETO</b>					
Gastos de personal	16.c	(5.353)	(876)	(3.504)	(9.733)
Servicios exteriores		-	-	(4.869)	(4.869)
Otros ingresos de gestión		-	-	325	325
Otros gastos de gestión		-	-	(940)	(940)
<b>EBITDA</b>		<b>19.555</b>	<b>(876)</b>	<b>(8.988)</b>	<b>9.691</b>
<b>%EBITDA</b>					
Provisiones y Amortizaciones		-	-	(1.470)	(1.470)
Variación de valor existencias	16.d	(13.976)	(13.840)	-	(27.816)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(731)	(1.252)	-	(1.983)
<b>Resultado de explotación</b>		<b>4.848</b>	<b>(15.968)</b>	<b>(10.458)</b>	<b>(21.578)</b>
Ingresos financieros		-	-	2.872	2.872
Gastos financieros		-	-	(13.512)	(13.512)
Gastos financieros capitalizados		-	-	694	694
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		-	-	<b>(9.946)</b>	<b>(9.946)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	(2.879)	(569)	-	(3.448)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.969</b>	<b>(16.537)</b>	<b>(20.404)</b>	<b>(34.972)</b>
Impuesto sobre las ganancias	15	-	-	(264)	(264)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>1.969</b>	<b>(16.537)</b>	<b>(20.668)</b>	<b>(35.236)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<b>1.969</b>	<b>(16.537)</b>	<b>(20.668)</b>	<b>(35.236)</b>

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022					
OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Residencial	Terciario	Otros	Total
Ingreso por venta de promociones	16.a	240.811	-	-	240.811
Coste directo por venta de promociones	16.b	(190.024)	-	-	(190.024)
<b>Margen bruto - promociones</b>		<b>50.787</b>	-	-	<b>50.787</b>
<b>% margen bruto - promociones</b>					
Ingreso por venta de suelos	16.a	5.793	-	-	5.793
Coste directo por venta de suelos	16.b	(5.584)	-	-	(5.584)
<b>Margen bruto - suelos</b>		<b>209</b>	-	-	<b>209</b>
<b>% margen bruto - suelos</b>					
Ingresos por ventas	16.a	246.604	-	-	246.604
Costes directos de ventas	16.b	(195.608)	-	-	(195.608)
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>50.996</b>	-	-	<b>50.996</b>
<b>% MARGEN BRUTO</b>					
Marketing		(2.260)	-	-	(2.260)
Comercialización		(6.683)	-	-	(6.683)
Otros gastos directos promociones		(2.011)	-	-	(2.011)
Tributos promociones		(2.517)	-	-	(2.517)
<b>MARGEN NETO</b>		<b>37.525</b>	-	-	<b>37.525</b>
<b>% MARGEN NETO</b>					
Gastos de personal	16.c	(5.276)	(863)	(2.983)	(9.122)
Servicios exteriores		-	-	(5.154)	(5.154)
Otros ingresos de gestión		-	-	584	584
Otros gastos de gestión		-	-	(652)	(652)
<b>EBITDA</b>		<b>32.249</b>	<b>(863)</b>	<b>(8.205)</b>	<b>23.181</b>
<b>%EBITDA</b>					
Provisiones y Amortizaciones		-	-	(848)	(848)
Variación de valor existencias	16.d	(2.837)	(3.025)	-	(5.862)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	4.172	(459)	-	3.713
<b>Resultado de explotación</b>		<b>33.515</b>	<b>(4.347)</b>	<b>(8.984)</b>	<b>20.184</b>
Ingresos financieros		-	-	2.080	2.080
Gastos financieros		-	-	(7.180)	(7.180)
Gastos financieros capitalizados		-	-	1.220	1.220
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		-	-	<b>(3.880)</b>	<b>(3.880)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	-	-	344	344
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>33.515</b>	<b>(4.347)</b>	<b>(12.520)</b>	<b>16.647</b>
Impuesto sobre las ganancias	15	-	-	(4.622)	(4.622)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>33.515</b>	<b>(4.347)</b>	<b>(17.142)</b>	<b>12.025</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<b>33.515</b>	<b>(4.347)</b>	<b>(17.142)</b>	<b>12.025</b>

#### Otra información

Durante el primer semestre de los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido transacciones entre los distintos segmentos del Grupo.

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2023</b>	<b>240.372</b>
Altas	556
Traspasos a existencias	(5.506)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias	(1.983)
<b>Saldo a 30 de junio de 2023</b>	<b>233.439</b>

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2022</b>	<b>417.023</b>
Altas	2.119
Trasposos a existencias	(178.217)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias	(553)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>240.372</b>

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias:

A 30 de junio de 2023, el Grupo ha registrado unas rentas procedentes de inversiones inmobiliarias que ascienden a 225 miles de euros y unos gastos asociados por importe de 233 miles de euros.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

El importe que el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2023 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 387 miles de euros (344 miles de euros durante el mismo periodo del ejercicio 2022).

c) Cargas y garantías

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

d) Retiros

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 no se han registrado ventas de inversiones inmobiliarias.

e) Trasposos

Los trasposos se corresponden con suelos que han sido lanzados y cuya actividad comercial comenzará en próximos meses

f) Valoración:

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo (Nota 2.8). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 233.439 miles de euros y 240.372 miles de euros, respectivamente.

El valor de mercado por naturaleza y estado urbanístico registrado en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	30/06/2023		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	139.818	464	140.282
Finalista	18.196	74.961	93.157
<b>Total</b>	<b>158.014</b>	<b>75.425</b>	<b>233.439</b>

	31/12/2022		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	141.456	436	141.892
Finalista	21.536	76.944	98.480
<b>Total</b>	<b>162.992</b>	<b>77.380</b>	<b>240.372</b>

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración de las cuentas anuales consolidadas de 2022, las inversiones inmobiliarias han sido ajustadas a su valor razonable de acuerdo con las valoraciones realizadas por el experto independiente.

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

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

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, para el caso de los terrenos residenciales clasificados como inversiones inmobiliarias, el método residual dinámico siguiendo la misma metodología que la descrita en la Nota 2.8 de las cuentas anuales consolidadas de 2022 y para el caso de los activos en explotación y terrenos de uso comercial, la metodología adoptada ha sido el método de descuento de flujos de caja, además de comparable como método de contraste para la determinación del valor final.

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de flujo de caja (DFC) se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Para aquellos terrenos terciarios clasificados como inversiones inmobiliarias se ha estimado las rentas que se podrían obtener cuando el inmueble fuera desarrollado. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de re-alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento de descuento (TIR). Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificadora y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración.

En el caso de no disponer de comparables exactos se usarán aquellos sitios en otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamiento y servicios, etc. Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. En estos casos, se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estados de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

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

## 7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

El movimiento bruto que ha tenido lugar en los seis primeros meses del ejercicio 2023 en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial bruto</b>	<b>54.229</b>	<b>57.091</b>
Participación en resultados del ejercicio	(3.448)	(3.456)
Otras variaciones	174	594
<b>Saldo final bruto</b>	<b>50.954</b>	<b>54.229</b>

Al 30 de junio de 2023, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.



## 8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	21.595	20.913
Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado	9.624	10.051
	<b>31.219</b>	<b>30.964</b>

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)*	201.479	228.030
<b>Total activos financieros</b>	<b>201.479</b>	<b>258.994</b>

(\*) Excluyendo 13.173 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2023 (10.030 miles de euros en 2022).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	30/06/2023	31/12/2022
	Pasivos a coste amortizado (Nota 14)	285.561
	<b>285.561</b>	<b>305.994</b>

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a corto plazo y otros	
	Créditos y otros	
	30/06/2023	31/12/2022
Pasivos a coste amortizado* (Nota 14)	272.546	160.499
	<b>272.546</b>	<b>160.499</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>558.107</b>	<b>466.493</b>

(\*) Excluyendo 216.537 miles de euros de anticipos de clientes (180.243 miles de euros en 2022).

## 9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Solares y terrenos	1.292.179	1.276.475
Obra en curso de construcción	1.049.544	949.352
Inmuebles terminados	76.984	92.941
Anticipos a proveedores	901	549
Otros	227	1.029
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(419.870)	(392.879)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(74.046)	(74.551)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(8.794)	(9.989)
	<b>1.917.125</b>	<b>1.842.927</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales. Adicionalmente, el Grupo se encuentra desarrollando un proyecto de oficinas en Madrid.

Durante los seis primeros meses de los ejercicios 2023 y 2022, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 691 y 929 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 481.667 miles de euros y de 441.287 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, cuyo importe dispuesto al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 ascienden a 64.953 y 21.604 miles de euros, respectivamente (Nota 14).

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

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 ascienden a 1.123.668 y 990.238 miles de euros, respectivamente, de los cuales 188.376 y 155.540 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 (Nota 14).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años, el Grupo no ha considerado impacto alguno en los estados financieros resumidos consolidados correspondientes a los seis primeros meses del ejercicio 2023 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2023, 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 2.213.186 miles de euros (2.110.373 miles de euros en diciembre de 2022).

El valor de mercado por naturaleza y estado urbanístico registrado en existencias es el siguiente:

	30/06/2023		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	276.272	9.490	285.762
Finalista	1.491.401	436.023	1.927.424
<b>Total</b>	<b>1.767.673</b>	<b>445.513</b>	<b>2.213.186</b>

	31/12/2022		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	241.535	9.794	251.329
Finalista	1.151.843	439.206	1.591.049
<b>Total</b>	<b>1.393.378</b>	<b>449.000</b>	<b>1.842.378</b>

En general, el valor razonable de los activos en existencias del grupo al 30 de junio de 2023 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, principalmente suelos en desarrollo presentan minusvalías en su valoración en relación con su coste de adquisición. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro de existencias por valor de 39.117 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2023 (5.862 miles de euros en el primer semestre de 2022) (Nota 16.d).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2023 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

La Dirección de la Sociedad dominante del Grupo estima que el valor neto contable de las existencias a realizar en los 12-18 próximos meses asciende a 551.825 miles de euros.

## 10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>No corriente:</b>		
<b>Otros activos financieros a coste amortizado</b>		
- Otros activos financieros	15.686	15.468
- Créditos a empresas asociadas (a)	5.909	5.445
	<b>21.595</b>	<b>20.913</b>

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Corriente:</b>		
<b>Otros activos financieros a coste amortizado</b>		
- Créditos a empresas	578	385
- Otros activos financieros	250	9.610
<b>Deudores comerciales cuentas a cobrar:</b>		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar (b)	7.882	19.367
- Provisión por deterioro de clientes	(3.489)	(3.489)
- Deudores varios	160	143
- Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 11)	196.098	202.014
	<b>201.479</b>	<b>228.030</b>
<b>Total No corriente y Corriente</b>	<b>223.074</b>	<b>248.943</b>

(\*) Excluyendo 13.173 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2023 (10.030 miles de euros en 2022).

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Caja	4	2
Cuentas corrientes	196.094	202.012
	<b>196.098</b>	<b>202.014</b>

A 30 de junio de 2023 existen restricciones de disponibilidad por importe de 81.883 miles de euros (a 31 de diciembre de 2022 existían restricciones de disponibilidad por importe de 77.929 miles de euros) que corresponden con importes recibidos y asociados a promociones que se depositan en cuentas especiales, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de dichas promociones.

## 12. CAPITAL Y RESERVAS

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

### Capital y prima de emisión

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

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

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

La prima de emisión a 30 de junio de 2022 surge principalmente como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. (492.045 miles de euros) y el valor atribuido al patrimonio escindido según escritura (1.039.855 miles de euros), detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020, considerando diversos ajustes por importe de 6.733 miles de euros, que asciende a 541.077 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (464.198 miles de euros) y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (1.097.324 miles de euros) detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020 que asciende a 633.125 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (36 miles de euros) y el valor total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (84 miles de euros), detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020 que asciende a 48 miles de euros.

- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (135.737 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. aportadas según escritura (316.728 miles de euros), es decir 180.991 miles de euros, ajustada adicionalmente por las plusvalías latentes en los activos del Grupo Metrovacesa Promoción y Arrendamiento detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020 que asciende a 22.972 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (53 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa promoción y Arrendamiento S.A (137 miles de euros) en la adquisición a minoritarios.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 20 de mayo de 2019 por importe 49.975 miles de euros, equivalente a 0,33 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2019.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 20 de mayo de 2021 por importe 60.579 miles de euros, equivalente a 0,40 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 5 de mayo de 2021.
- Distribución de prima de emisión durante el mes de diciembre de 2021, según acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de 30 de noviembre de 2021, por importe de 59.898 miles de euros
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 20 de mayo de 2022 por importe 90.869 miles de euros, equivalente a 0,60 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 5 de mayo de 2022.
- Distribución de prima de emisión durante el mes de diciembre de 2022, según acuerdo de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante de 29 de noviembre, por importe de 159.260 miles de euros, equivalente a 1,05 euros por acción, más otros gastos asociados a la operación por 899 miles de euros. Por todo lo anterior, el importe total registrado contra prima de emisión ascendió a 160.159 miles de euros.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad dominante el día 19 de mayo de 2023 por importe 50.007 miles de euros, equivalente a 0,33 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 25 de abril de 2023.

A 30 de junio de 2023 la prima de emisión asciende a 906.810 miles de euros (956.818 miles de euros a cierre de 2022).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

Desde el 6 de febrero de 2018 las acciones de la Sociedad dominante cotizan en la bolsa de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao con un precio de salida de 16,50 euros por acción.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta.

	30 de junio de 2023			
	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%
Control Empresarial de Capitales, S.A. DE .C.V.	6.045.235	24.659.064	30.704.299	20,24%
Quasar Investment, S.a.r.l	-	5.990.548	5.990.548	3,95%
Directivos y Consejeros	431.764	-	431.764	0,28%
Autocartera	182.587	-	182.587	0,12%
Resto de accionistas (bolsa)	7.874.469	-	7.874.469	5,20%
<b>Total</b>	<b>77.298.755</b>	<b>74.377.586</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

### Ganancias acumuladas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022, 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)	Reservas en sociedades puestas en equivalencia (c)	Ganancias acumuladas (a) + (b) + (c)
Saldo a 30 de junio de 2023	(247.652)	(35.236)	(8.537)	(291.425)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	(227.680)	(23.477)	(5.081)	(256.238)

### Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada con conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a esta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

## 13. PROVISIONES

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

### a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Provisiones para riesgos</b>		
Litigios y otras provisiones	13.241	12.651
	<b>13.241</b>	<b>12.651</b>

El epígrafe "Litigios y otras provisiones" recoge principalmente reclamaciones judiciales por vicios constructivos, contenciosos administrativos y reclamaciones de cantidades.

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

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

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Provisiones corrientes*	24.810	26.514
	<b>24.810</b>	<b>26.514</b>

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

#### 14. PASIVOS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>No corriente:</b>		
<b>Deuda financiera</b>		
- Deudas con entidades de crédito	155.330	164.122
- Deudas con entidades de crédito con empresas asociadas (Nota 19)	97.878	109.022
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</b>		
- Otros pasivos financieros (b)	743	743
- Proveedores por retenciones	31.610	32.107
	<b>285.561</b>	<b>305.994</b>

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Corriente:</b>		
<b>Deuda financiera</b>		
- Deudas con entidades de crédito	59.808	40.795
- Deudas con entidades de crédito con empresas asociadas	13.135	4.586
- Otros pasivos financieros (b)	35.898	29.000
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas (Nota 19)</b>		
- Deudas con entidades de crédito (a)	50.406	23.653
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	108.177	56.906
- Personal	5.122	5.559
- Administraciones públicas acreedoras	14.382	19.254
- Anticipos de clientes	216.537	180.243
	<b>503.465</b>	<b>359.996</b>

a) Deudas con entidades de crédito

Con fecha 28 de julio de 2021, la Sociedad Dominante firmo un acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada, inicialmente firmada el 1 de diciembre de 2017, mediante la cual se incrementaba el importe nominal hasta 260.000 miles de euros y se extendía el plazo de vencimiento hasta el 28 de julio de 2026. El tipo de interés acordado se vincula al Euribor 3M más un variable vinculado a la evolución del “Loan to Value” del grupo, siendo a 30 de junio de 2023 un 3,35%.

En el momento de la firma de la adenda se establece un nuevo calendario de pagos con amortizaciones trimestrales por un importe equivalente al 3,75% del principal desde el 30 de septiembre de 2023 hasta el 30 de junio del 2025. Desde ese momento se establece un periodo de carencia que se extiende hasta la fecha de vencimiento, con la amortización del principal pendiente hasta el momento.

Dentro de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras, se encuentra la transformación del préstamo senior sindicado en préstamo sostenible y para ello la Sociedad dominante se ha comprometido a cumplir determinados KPIs vinculados a:

- Porcentaje de proyectos con calificación energética A o B.
- Número de jornadas de trabajo ejecutadas por trabajadores contratados en los proyectos por empresas locales.
- Horas de formación a empleados del grupo Metrovacesa.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 se ha llevado a cabo la verificación del cumplimiento de los KPIs por un tercero independiente, con un resultado satisfactorio en todos ellos. Esto ha conllevado una ligera mejora en el diferencial que el grupo debe pagar por la financiación corporativa.

Los costes de formalización de la deuda pendientes de amortizar a 30 de junio de 2023 ascienden a 3.470 miles de euros, habiéndose amortizado 568 miles de euros durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 30 de junio de 2023.

El importe de los intereses devengados asciende a 7.520 miles de euros a 30 de junio de 2023 (9.389 miles de euros en 2022).

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 27,5%.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

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

A 30 de junio de 2023 todos los ratios se consideran cumplidos.

b) Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se recogen 35.800 miles de euros relativos al programa de pagarés detallado en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 (29.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

## 15. IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el ejercicio terminado es del 20%.

### Impuestos diferidos



Activos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado una disminución en el epígrafe de 510 miles de euros, consecuencia principal de i) 523 miles de euros negativos derivados de la aplicación de los artículos 11.6 y 20 del Impuesto sobre Sociedades, y ii) otros diferidos de consolidación por importe de 13 miles de euros.

Pasivos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado una disminución en el epígrafe de 247 miles de euros por variaciones de valor en ciertos activos del Grupo.

#### Inspecciones fiscales

En la actualidad el grupo no se encuentra incurso en ningún proceso de inspección fiscal respecto a los impuestos estatales que le son de aplicación.

## 16. INGRESOS Y GASTOS

### a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	30/06/2023	30/06/2022
Ingreso por venta de promociones	163.499	240.811
Ingreso por venta de suelos	1.565	5.793
	<b>165.064</b>	<b>246.604</b>

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

Dentro de los ingresos por venta de suelo de ambos ejercicios no se han transmitido suelos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

### b) Coste de ventas

	30/06/2023	30/06/2022
Coste directo por venta de promociones	(127.152)	(190.024)
Coste directo por venta de suelos	(2.043)	(5.584)
	<b>(129.195)</b>	<b>(195.608)</b>

Dentro de los costes por venta de suelo de ambos ejercicios no se han transmitido suelos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

### c) Gastos de personal

	30/06/2023	30/06/2022
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	(7.539)	(7.246)
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.687)	(1.334)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(164)	(144)
Otras cargas sociales	(343)	(398)
	<b>(9.733)</b>	<b>(9.122)</b>

Asimismo, el grupo ha devengado gastos de personal por importe de 574 miles de euros (471 miles de euros a 30 de junio de 2022), de los que 450 miles de euros (358 miles de euros a 30 de junio de 2022) se encuentran registrados en el epígrafe "gastos de comercialización" por ser gastos atribuibles a costes de comercialización de fuerza comercial interna y 124 miles de euros (113 miles de euros a 30 de junio de 2022) se encuentran registrados en el epígrafe "otros ingresos de gestión netos" ya que se encuentran vinculados con gastos del personal vinculado a la gestión del campo de golf de Aldeamayor.

La plantilla media del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022:

	2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	73	33	106
Administrativos y comerciales	24	49	73
	<b>112</b>	<b>85</b>	<b>197</b>

Adicionalmente el grupo ha tenido contratado 27 empleados medios (12 hombres y 15 mujeres), de los cuales 18 corresponden a fuerza comercial interna para la venta de promociones (6 hombres y 12 mujeres) todos ellos con categoría "Administrativos y comerciales". Asimismo tiene contratado 9 empleados medios (6 hombres y 3 mujeres) para la gestión del campo de golf de Aldeamayor, con categorías "Jefes y técnicos" (1 hombre), "Administrativos y comerciales" (1 hombre y 3 mujeres) y "Oficios varios y subalternos" (4 hombres).

	2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	66	29	95
Administrativos y comerciales	25	47	72
	<b>106</b>	<b>79</b>	<b>185</b>

Adicionalmente el grupo ha tenido contratado 23 empleados medios (13 hombres y 10 mujeres), de los cuales 14 corresponden a fuerza comercial interna para la venta de promociones (6 hombres y 8 mujeres) todos ellos con categoría "Administrativos y comerciales". Asimismo, tiene contratado 9 empleados medios (7 hombres y 2 mujeres) para la gestión del campo de golf de Aldeamayor, con categorías "Jefes y técnicos" (1 hombre), "Administrativos y comerciales" (2 hombre y 2 mujeres) y "Oficios varios y subalternos" (4 hombres).

#### d) Variación de valor existencias

	30/06/2023	30/06/2022
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(39.117)	(17.737)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	11.301	11.875
	<b>(27.816)</b>	<b>(5.862)</b>

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

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2023, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad dominante del Grupo y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

En el epígrafe "gastos financieros" con accionistas significativos, se incluyen, entre otros, los intereses y comisiones de la financiación corporativa vigente.

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2023			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	(5.104)	-	-	(5.104)
Otros gastos	(24)	-	-	(24)
<b>Ingresos:</b>				
Intereses de créditos	-	-	(168)	(168)
Otros ingresos	541	-	(45)	496

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2022			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos e Ingresos</b>				
<b>Gastos:</b>				
Gastos Financieros	(2.961)	-	-	(2.961)

	Miles de euros			
	30 de junio de 2023			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>ACTIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	5.909	5.909
<b>Corriente</b>				
Activos líquidos equivalentes	64.989	-	-	64.989

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2022			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>ACTIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	5.445	5.445
<b>Corriente</b>				
Cientes por servicios empresas asociadas	-	-	588	588
Activos líquidos equivalentes	71.979	-	-	71.979

	Miles de euros			
	30 de junio de 2023			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>PASIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	97.878	-	-	97.878
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	50.406	-	-	50.406
Proveedores por servicios empresas asociadas	-		481	481

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2022			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>PASIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	109.198	-	-	109.198
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	23.653	-	-	23.653

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

A 30 de junio de 2023 el grupo tiene firmado préstamos promotores con accionistas significativos, con los siguientes límites:

	Miles de euros
Banco Santander, S.A.	157.405
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	87.384
<b>Total</b>	<b>244.789</b>

#### Otras operaciones con empresas vinculadas

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

- Avales financieros de clientes: 362.488 miles de euros, de los cuales 37.055 miles de euros corresponden al Banco Santander, y 16.248 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.
- Avales técnicos: 44.717 miles de euros, de los cuales 8.066 miles de euros corresponden al Banco Santander, 6.338 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

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

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022:

	Miles de euros	
	30/06/2023	30/06/2022
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo		
Retribución fija y variable	815	844
Retribución en especie	19	19
Atenciones estatutarias	470	473
<b>Otros beneficios- del Consejo de Administración</b>		
Primas de seguros de vida	25	12
Fondos y planes de pensiones	32	32
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	1.405	1.400

\*No incluye Plan Pensiones ni Seguro de vida:

- Plan de pensiones: 20 y 18 miles de euros a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, respectivamente.
- Primas de seguros de vida: 20 y 9 miles de euros a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, respectivamente.

Incluidas en las remuneraciones variables, se han registrado 246 miles de euros atribuibles a miembros del Consejo de Administración referentes a los diferentes planes de incentivos descritos en la Nota 1 y 326 miles de euros correspondientes a la Alta Dirección por el mismo concepto.

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

## 19. HECHOS POSTERIORES

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad dominante ha emitido pagarés MARF por importe de 15.000 miles de euros y ha procedido al repago de 8.800 miles de euros.

**Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo semestral terminado al 30 de junio de 2023**



## 1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 165.064 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (163.499 y 1.565 miles de euros, respectivamente). Durante el mismo periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los ingresos ascendieron a 246.604 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos 240.811 y 5.793 miles de euros, respectivamente.

El margen bruto del grupo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, entendido como la diferencia entre los ingresos por venta de promociones y suelos con los costes asociados a ingresos ha ascendido a 35.869 miles de euros (50.996 miles de euros para el mismo periodo del ejercicio 2022).

- [Gastos de estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 14.602 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 9.733 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. En el mismo periodo de 2022 los gastos de estructura se sitúan en 14.275 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 9.122 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado consolidado a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 ha ascendido a 35.236 miles de euros de pérdidas y 12.025 miles de euros de beneficio, respectivamente.

- [Hechos relevantes del ejercicio](#)

Los hechos relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023 son aquellos descritos en la Nota 1 de los estados financieros intermedios.

## 2. [Perspectivas Económicas](#)

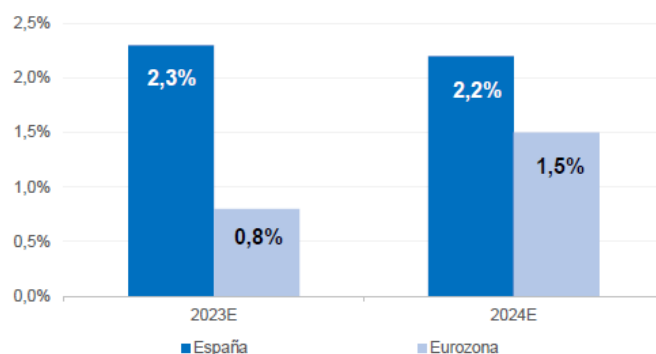
### 1.- Evolución macroeconómica

La mejor inercia durante el final de 2022 y un dinamismo mayor que el esperado en el 1T23 y 2T23 explican la mitad de la mejora en la previsión de crecimiento de 2023. Por un lado, el INE revisó al alza el PIB del segundo semestre del año pasado en casi medio punto porcentual. Por otro, se estima que la economía podría mostrar un avance del 0,7% en el segundo trimestre de 2023, cuatro décimas más de lo que se preveía hace tres meses. El empleo y los precios también muestran un comportamiento más positivo que el esperado en marzo: las empresas están creando puestos de trabajo a un ritmo que supondría añadir casi 500.000 empleos en el año, el doble de lo que se preveía en marzo. Asimismo, desde febrero y hasta mayo, la inflación ha mostrado datos consistentes con un descenso que puede sostenerse en el tiempo, alcanzando promedios de 3,4% en 2023 y 3,2% en 2024.

El pronóstico de crecimiento del PIB según el Banco de España para 2023 se ha ajustado al alza, pasando del 1,6% al 2,3%, mientras que para 2024 se ha revisado a la baja al 2,2%, en lugar del 2,3% previsto en marzo. Parte de esta mejora se atribuye a las revisiones estadísticas, pero también a un comportamiento muy positivo de las exportaciones. Aunque se espera que varios factores ayuden a revertir la reciente disminución de la demanda interna, existen incertidumbres sobre si el actual ritmo de expansión y creación de empleo es sostenible hacia 2024, dada la incertidumbre para el próximo año sobre la economía global. Aunque se prevé que los aumentos de las tasas de interés estén cerca de su fin, los efectos de la política monetaria se materializan con retraso. Las proyecciones de una inflación en la eurozona algo mayor a lo esperado y la persistencia de su componente subyacente sugieren que las tasas de interés del BCE podrían permanecer altas durante un período más prolongado. Sectores clave como la construcción de viviendas, el turismo y el agroalimentario podrían ver limitado su progreso debido a restricciones de oferta. La inversión en capital fijo muestra una cierta debilidad, a pesar del apoyo de los fondos NGEU. Por otra parte, la incertidumbre en torno a la política económica ha aumentado en un contexto en el que se deberá acelerar la reducción del déficit público en 2024.



### Previsión crecimiento PIB: España vs Eurozona (BdE, OCDE; % var. anual)



El rendimiento económico robusto se debe principalmente a las exportaciones, en particular, a los servicios. Las ventas globales están un 13% por encima de los niveles previos a la pandemia. El consumo de no residentes en España ha impulsado la economía, con gastos que podrían superar en un 60% los niveles del mismo período en 2019 en el segundo trimestre. Los principales beneficiarios son los destinos de playa y las ciudades con tráfico turístico. Sin embargo, las exportaciones de servicios no turísticos han contribuido más al crecimiento, con un aumento del 30% desde finales de 2019 y representando casi el 9% del PIB. Los servicios empresariales, tecnológicos y de transporte son los principales, con Europa y América como principales mercados. Las exportaciones de bienes también superan en un 5,5% los niveles prepandémicos.

A pesar de esto, la demanda interna ha sido débil. El gasto de consumo de los hogares ha disminuido casi un 3% en el último trimestre de 2022 y el primero de 2023, en línea con las expectativas de recesión en lugar de la expansión de la demanda agregada observada. La inversión sigue un 2% por debajo de las cifras del tercer trimestre del año anterior. Este declive se debe al aumento de los precios de la energía y los alimentos, que han disminuido la competitividad de las empresas y el poder adquisitivo de los hogares; el aumento de las tasas de interés, que ha elevado los costos de financiamiento para el sector privado; y una tasa de ahorro de los hogares por debajo del promedio histórico en 2022, lo que presagia una futura corrección del consumo.

#### 2.- Coste financiación ajena

Durante la primera mitad de 2023, los bancos centrales, entre ellos el Banco Central Europeo (BCE) y la Reserva Federal de Estados Unidos (FED), implementaron varias alzas en las tasas de interés. La FED ha incrementado las tasas de interés a lo largo de 2023, alcanzando el 5,25% y se espera que supere el 5,5% a finales de año. Por otro lado, el BCE ha elevado las tasas hasta el 4,0% en junio durante el primer trimestre de 2023. El propósito de estas medidas por parte de los bancos centrales es moderar la economía hasta que la inflación regrese a los niveles objetivo del 2%. Por lo tanto, se anticipa que continuarán elevando las tasas en los meses venideros.

Existe incertidumbre sobre la duración de la actual etapa de inflación alta y costos de financiación elevados. Es posible que la recuperación del consumo se vea restringida en los próximos meses debido a la intención de los hogares de aumentar sus ahorros, ya sea debido a la percepción de necesidad de restaurar su riqueza tras la significativa pérdida de poder adquisitivo, o por los incentivos que proporcionará el incremento en los intereses de los depósitos bancarios. Hasta ahora, los cambios en la política monetaria han tenido un mayor impacto en los costos de financiación y un efecto más lento en los intereses que los bancos ofrecen. En los próximos meses, podríamos ver una convergencia a medida que la alta liquidez disminuya y se vuelva rentable para el sector financiero atraer recursos de los ahorradores. Además, tanto las empresas como los hogares han utilizado parte de los fondos acumulados durante la pandemia para reducir sus costos financieros. Esto podría explicar el aumento en el pago anticipado de las hipotecas y la baja actividad en las nuevas operaciones de financiación empresarial, a pesar del entorno de altos costos y crecimiento económico. Sin embargo, a diferencia de las familias, las empresas aún tienen necesidades de liquidez a corto plazo y, eventualmente, agotarán sus ahorros y tendrán que recurrir al crédito bancario, con un costo más elevado.

#### 3.- Mercado inmobiliario

En el primer trimestre de 2023, las inversiones se mantuvieron en paridad con el 1T de 2022, merced al sólido desempeño de los segmentos residencial y retail, que vieron alzas de 30% (1.200M€) y 178% (177M€) respectivamente, contrarrestando declinaciones en otros sectores. Sin embargo, tras la implementación de la nueva Ley de Vivienda, la inversión institucional podría verse reducida. Los segmentos de oficinas y logística han sido particularmente golpeados por el ascenso en los costos financieros, mostrando elevaciones en sus yields de 90pbs y 70pbs desde el inicio de 2022. Simultáneamente, hay señales de una demanda en descenso para el alquiler de



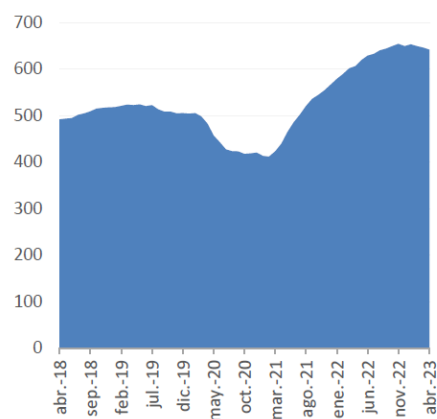
oficinas, que muestra una contracción del 21% (46K m2) en el espacio contratado durante el Q1 de 2023, con Barcelona liderando este retroceso con una reducción del 33% (30K m2)

Durante 2022, la inversión en proyectos de construcción para alquiler (BTR) en España alcanzó aproximadamente 1.500 millones de euros, con un total de cerca de 6.000 unidades transaccionadas. En este escenario, grandes fondos de inversión han invertido significativamente en desarrollos de construcción para alquiler. Se prevé que más de 97.000 viviendas de alquiler serán construidas bajo la fórmula BTR en los próximos 5 años, con una participación destacada del inversor privado en la provisión de capital. A pesar de los desafíos regulatorios y del aumento del coste de financiación, el interés de los fondos internacionales en las viviendas de alquiler en España sigue siendo elevado a pesar de que se haya ralentizado el ritmo de inversión experimentado en 2021 y 2022. Además, se están realizando esfuerzos conjuntos con administraciones públicas para aumentar el volumen de viviendas asequibles, como es el caso de la iniciativa del Ayuntamiento de Madrid.

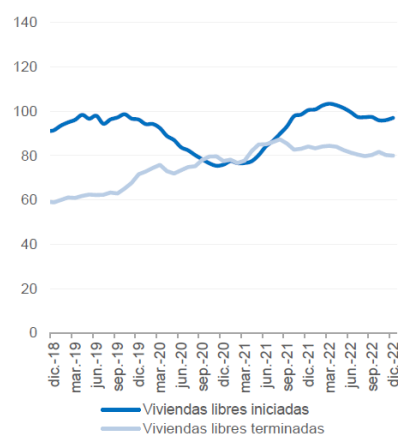
La inversión en vivienda se mantendrá restringida debido a las limitaciones de la oferta y los cambios regulatorios. Actualmente, la inversión en vivienda está un 8% por debajo de los niveles pre-covid a pesar del notable aumento en la demanda. La nueva Ley de Vivienda no promueve la construcción de nuevas viviendas, ya sea para alquiler o compra. Por el contrario, desalienta la inversión al permitir la regulación de precios, aumentar la incertidumbre y la regulación, especialmente para los grandes propietarios, y al añadir rigidez a los contratos de alquiler. No se anticipa que los cambios fiscales aprobados modifiquen significativamente esta situación, ya que la falta de seguridad jurídica para los propietarios seguirá siendo el principal factor detrás de una oferta limitada de viviendas en alquiler. Los anuncios para aumentar el volumen de vivienda pública son positivos. Sin embargo, existen cuestionamientos sobre la suficiencia de los recursos asignados y la adecuación de la ubicación de los activos adquiridos o donde se realizará la construcción pública. Por ejemplo, la acumulación de inventarios por parte de los gobiernos regionales será discrecional y dependerá del espacio fiscal de cada región. Si no se realizan cambios que permitan un aumento significativo del suelo urbano cerca de los principales centros urbanos, es probable que la presión sobre los precios persista en los próximos años.

El inicio del año ha demostrado ser muy activo en el mercado inmobiliario español, con un total de 206.000 transacciones realizadas hasta abril. Esta cifra, aunque es un 4% inferior a la del mismo periodo en 2022, es un 19% superior a la de 2021. Se percibe una leve disminución en los primeros meses de 2023 en términos absolutos, aunque el nivel de demanda se mantiene notablemente alto. No obstante, la tendencia a partir de abril indica una desaceleración marcada, manifestada en tres meses consecutivos de descensos en comparación interanual

**Transacciones de vivienda**  
(INE; suma 12 meses k uds)



**Número de viviendas iniciadas y terminadas**  
(MITMA; suma 12 meses #k)



La oferta de visados de obra nueva ha experimentado pocas variaciones en los últimos meses, con un descenso interanual del 4% en marzo, aunque muestra un incremento del 0,4% en comparación con marzo de 2022 y un alza del 19,6% respecto a marzo de 2021. La oferta anualizada de nuevas viviendas, con 80.000 terminadas y 97.000 iniciadas, se mantiene estable, aunque por debajo del umbral de las 100.000 unidades. En cuanto al acumulado en el primer trimestre, el número de permisos de construcción se ha mantenido en línea con el primer trimestre de 2022, mostrando un incremento en comparación con años anteriores.

Se observa una disminución más marcada en la emisión de nuevas hipotecas en comparación con el número de transacciones inmobiliarias, que se mantienen debido a un crecimiento en la demanda de aquellos compradores que, en mayor medida que antes, no dependen de financiación. Paralelamente, las entidades bancarias no están trasladando completamente el aumento de las tasas de interés en las hipotecas, manteniendo así una oferta competitiva. Según los datos del INE, se estima que actualmente existen 9 millones de hogares cuyos ingresos mensuales (superiores a 2.100€/mes) les permiten acceder a la compra de una vivienda promedio, siempre y cuando mantengan un nivel de esfuerzo financiero razonable (inferior al 35% de sus ingresos).

Desde el inicio de las subidas de las tasas de interés del BCE, se ha observado un aumento significativo en las renegociaciones de hipotecas. A finales de diciembre de 2022, los hogares mantenían una tasa de esfuerzo financiero razonable, en torno al 36%. No obstante, si las hipotecas subieran a niveles similares al Euribor (alrededor del 4%), la tasa de esfuerzo se elevaría a niveles poco sostenibles, lo cual podría poner en riesgo la demanda de hipotecas.

El mercado inmobiliario en España presenta una tendencia heterogénea en cuanto a la evolución de los precios, según indican las fuentes más robustas como el INE y el MITMA. Ambas instituciones coinciden en que el crecimiento se ha desacelerado hasta aproximadamente el 3%. Esta desaceleración es especialmente notoria en el sector de las viviendas de segunda mano, donde el crecimiento anual fue del 3% en el primer trimestre de 2023, en contraste con el 8% y 11% registrados en el último y penúltimo trimestre de 2022, respectivamente. En contraposición, los precios de las viviendas de obra nueva muestran una desaceleración más suave, con un crecimiento anual del 5% en el primer trimestre de 2023, similar a los índices registrados en los dos últimos trimestres del año anterior.

Por otra parte, se observa una polarización en precios en el mercado inmobiliario entre las principales provincias y el resto de España, con las primeras experimentando un crecimiento más acelerado en comparación con las últimas. Notablemente, Baleares ha superado los precios máximos del ciclo anterior con un incremento del 15%, mientras que Madrid y Guipúzcoa también muestran una tendencia al alza, acercándose a los niveles del ciclo anterior.

A nivel internacional, países como EE.UU., Nueva Zelanda, Suecia, Australia y Canadá han experimentado ya ajustes en los precios de la vivienda, fluctuando entre un 5% y un 10% de disminución en el último año, y se prevé algo más de corrección en los próximos trimestres. Sin embargo, en España el precio de la vivienda no está descendiendo, y no se prevén caídas, sobre todo en lo que respecta a la vivienda de obra nueva. Respecto a la producción de vivienda, España se sitúa entre los países con los índices más bajos, solo superando a Italia, con 2,3 permisos de obra nueva por cada 1.000 habitantes. Este dato adquiere relevancia cuando se contrasta con el hecho de que, a diferencia de otros países, España sufrió una reducción muy significativa de la oferta de viviendas después de la crisis financiera de 2008.

Aunque el ambiente económico general muestra signos de optimismo, los informes más recientes anticipan una desaceleración en el sector inmobiliario de España para el año 2023. Este pronóstico de ralentización es el resultado de varios factores económicos y sectoriales que se están desarrollando. Uno de los principales factores es un incremento en los tipos de interés mayor al inicialmente esperado. Esta alza en los tipos de interés puede incrementar el costo de los préstamos hipotecarios, lo que a su vez puede disminuir la demanda de viviendas y ralentizar el mercado inmobiliario. A esto se suma la persistencia de una inflación elevada, que erosiona el poder adquisitivo de los hogares, lo que podría resultar en un menor gasto en vivienda.

Además, el sector inmobiliario se enfrenta a desafíos particulares que amenazan su capacidad para mantener el ritmo de crecimiento. Por un lado, la escasez de suelo finalista limita la cantidad de nuevas viviendas que pueden ser construidas y por lo tanto la oferta total del mercado. Asimismo, la falta y el coste de la mano de obra en el sector de la construcción también limita la capacidad para desarrollar nuevos proyectos habitacionales. No obstante, estos mismos desafíos que limitan la oferta de nuevas viviendas pueden actuar como un amortiguador frente a una caída abrupta de los precios en el sector inmobiliario. Al haber menos viviendas disponibles en el mercado debido a las limitaciones en la construcción, los precios pueden mantenerse estables, proporcionando un cierto equilibrio en el mercado inmobiliario a pesar de la desaceleración prevista.

### **3. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa**

#### *Misión*

- ✓ Proporcionar a la **sociedad 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.
- ✓ Combinar la utilización de las **tendencias del sector** de la promoción y construcción de bienes inmobiliarios con el **know-how** que le proporciona su dilatada **experiencia**.

#### *Visión*

- ✓ **Convertirse en empresa líder del mercado residencial**, siendo el promotor elegido por clientes, empleados, comunidades y accionistas, y con una mejora continua de los resultados financieros y operativos, respetando al mismo tiempo los más altos estándares de conducta empresarial.

#### *Valores*

- ✓ **Enfoque centrado en el cliente:** tener en cuenta a los clientes en cualquier iniciativa, ya que su satisfacción es la meta de Metrovacesa. De esta forma, se busca cumplir con sus expectativas y acompañarlos durante todo el ciclo de vida del proyecto, manteniendo la relación incluso una vez entregada y finalizada la vivienda.
- ✓ **Cuidar de las comunidades:** un aspecto diferencial de Metrovacesa proviene de las ventajas facilitadas a las comunidades donde se opera, a través de soluciones urbanísticas que mejoran el día a día de las personas.
- ✓ **Productos de máxima calidad:** ofrecer productos de alta calidad que combinan innovación y armonía con el medioambiente. La ambición es la búsqueda continua de nuevas modalidades de trabajo, elección de nuevos materiales e incorporación de nuevas tecnologías que supongan siempre una innovación en el ámbito del sector inmobiliario.
- ✓ **Retorno para los accionistas:** trabajar para maximizar el retorno a largo plazo de los accionistas, enfocado en la gestión de riesgos y siendo consciente de las responsabilidades de la compañía.
- ✓ **Equipo comprometido:** poner esfuerzo en proporcionar un entorno seguro y gratificante para los empleados, alineados con la estrategia de la compañía, cuidando el desarrollo de los trabajadores y su bienestar, considerándolos en la toma de decisiones y respetándolos como personas.
- ✓ **Gobierno Corporativo impecable:** operar de una manera socialmente responsable y ética. Respetar la ley, proteger el medioambiente y cuidar la integridad. Además, divulgar la igualdad de género y la integración de los colectivos más vulnerables en la sociedad.

#### **4. Tendencias en materia de sostenibilidad**

Metrovacesa continúa trabajando en la consecución de los objetivos recogidos en su **Estrategia de Sostenibilidad General 2022-2024 (ESG24)**, un marco de actuación común ambicioso alineado con la actividad y que centra su objetivo en el desarrollo de un modelo de negocio responsable y sostenible.

##### **Dimensión ambiental: Iniciativas sostenibles y respetuosas con el medio ambiente**

El avance en el desarrollo de promociones sostenibles se ve reflejado en los proyectos lanzados en el primer semestre de 2023, con las siguientes cifras:

- 100% de promociones lanzadas con Certificado de Eficiencia Energética (CEE) objetivo AA
- 100% de las promociones lanzadas con certificación de sostenibilidad en gestión
- 100% de promociones lanzadas con evaluación de impacto ambiental mediante Análisis de Ciclo de Vida (ACV)

De forma complementaria, Metrovacesa aplica en todas sus promociones la marca propia de calidad y compromiso sostenible, **domum**, que recoge buenas prácticas aplicadas a nuestras promociones en aspectos como, eficiencia energética, economía circular, características climáticas y paisajísticas.

##### **Dimensión social: Contribución al desarrollo económico y bienestar social**

Metrovacesa es referente en la **gestión sostenible del suelo** mediante la implantación de procesos de participación que involucran a la ciudadanía desde el diseño y el planeamiento a la gestión, ejecución y consolidación de nuestros proyectos urbanísticos. Así, la Compañía está desarrollando diagnósticos participativos y planes de acción en 7 grandes ámbitos en fase de tramitación urbanística. en grandes ciudades como Madrid, Valencia, Barcelona y Coruña.

En el desarrollo de su **estrategia de acción social**, Metrovacesa gestiona de forma proactiva la implantación de planes anuales basados en el diálogo con los grupos de interés alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de Naciones Unidas.

##### **Dimensión de gobierno corporativo: Compromiso con la transparencia y el Código de Buen Gobierno**

En el primer semestre de 2023 Metrovacesa ha obtenido la **certificación ISO 27001:2013**, de los Sistemas de Información que dan soporte a los procesos de desarrollo de suelo, gestión de la promoción residencial y gestión inmobiliaria de Terciario, de acuerdo con la declaración de aplicabilidad vigente. Esta certificación se suma a las ya obtenidas del Sistema de Calidad, **ISO 9001:2015**, y del Sistema de Gestión Ambiental, **ISO 14001:2015**.

Metrovacesa mantiene su compromiso como **Firmante del Pacto Mundial de las Naciones Unidas**, con los Diez Principios universalmente aceptados en las áreas de derechos humanos, normas laborales, medioambiente y lucha contra la corrupción.

En febrero de 2023, la responsabilidad asumida por la Compañía con el desarrollo e implantación de su estrategia de sostenibilidad se ha visto reflejada en la obtención del percentil 88% en el **S&P Global Sustainability Assessment** en la industria REA Real Estate.

## **5. 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 <http://www.metrovacesa.com/>.

## **6. Estructura organizativa interna**

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

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

El Grupo desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante (Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello ha contado con una plantilla media de 224 empleados durante el periodo, siendo el 45% de los empleados mujeres.

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

El 25 de abril de 2023 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante con el siguiente orden del día:

- Primero.-** Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales individuales de Metrovacesa, S.A. - balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria- y de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022, y de los informes de gestión de Metrovacesa, S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al mismo ejercicio.
- Segundo.-** Examen y aprobación, en su caso, de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Tercero.-** Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Cuarto.-** Aprobación, en su caso, de la distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición.

- Quinto.-** Rreelección de auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado.  
**Sexto.-** Aprobación de la nueva política de remuneraciones de los consejeros.  
**Séptimo.-** Autorización para reducir el plazo de convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.  
**Octavo.-** Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

## II. ASUNTOS PARA VOTACIÓN CONSULTIVA

- Noveno.-** Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.

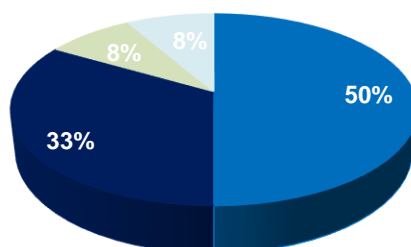
Accionistas propietarios de 139.436.265 acciones, representativas del 91,93% del capital social acudieron, presencial o debidamente representados a la misma, donde la totalidad de las propuestas fueron aprobadas con el siguiente resultado:

Orden del día	Total									
	A favor		En contra		Abstención		En blanco		Total	
	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%
1	139.435.168	99,999%	1.097	0,001%	-	0,000%	-	0,000%	139.436.265	100,000%
2	139.433.692	99,998%	2.573	0,002%	-	0,000%	-	0,000%	139.436.265	100,000%
3	139.435.168	99,999%	1.097	0,001%	-	0,000%	-	0,000%	139.436.265	100,000%
4	139.435.168	99,999%	1.097	0,001%	-	0,000%	-	0,000%	139.436.265	100,000%
5	139.420.398	99,989%	14.932	0,011%	935	0,001%	-	0,000%	139.436.265	100,000%
6	114.082.560	81,817%	15.015	0,011%	25.338.690	18,172%	-	0,000%	139.436.265	100,000%
7	139.422.797	99,990%	11.670	0,008%	1.798	0,001%	-	0,000%	139.436.265	100,000%
8	139.434.305	99,999%	1.097	0,001%	863	0,001%	-	0,000%	139.436.265	100,000%
9	139.433.485	99,998%	2.680	0,002%	100	0,000%	-	0,000%	139.436.265	100,000%

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 (4 mujeres y 8 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



■ Dominicales ■ Independientes ■ Otros Externos ■ Ejecutivo

Metrovacesa cuenta con una **Política de Diversidad de Consejeros** que tiene por objeto asegurar que las propuestas de nombramiento y rreelección de consejeros se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración, y favorecer la diversidad de conocimientos, de formación y experiencia profesional,

de edad, y de género en el mismo, sin adolecer de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, en particular, por razón de género, de discapacidad, o de cualquier otra condición personal. La diversidad en los altos órganos de gobierno garantiza una visión plural que favorece la identificación de riesgos y oportunidades, logrando una mayor consecución de objetivos.

Los procedimientos de selección, nombramiento y renovación del Consejo de Administración deben ir dirigidos a lograr una composición diversa, equilibrada y adecuada para el ejercicio de las funciones que les son atribuidas por la Ley, los Estatutos Sociales y sus propios Reglamentos, todo ello en el mejor interés social. En particular, **se velará por que los procedimientos de selección no contemplen discriminación alguna por diversidad de género**, favoreciendo la selección de consejeras hasta conseguir una composición equilibrada de género en el Consejo de Administración.

Impulsar la diversidad desde los órganos de gobierno es fundamental para promover la igualdad en todos los niveles de la compañía, creando un entorno diverso e inclusivo. A 30 de junio de 2023, **el Consejo de Administración tiene una representación femenina del 33,33% y el 75% de los consejeros independientes**, así como las presidencias de la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Sostenibilidad y Comisión de Auditoría y Control.

Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

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

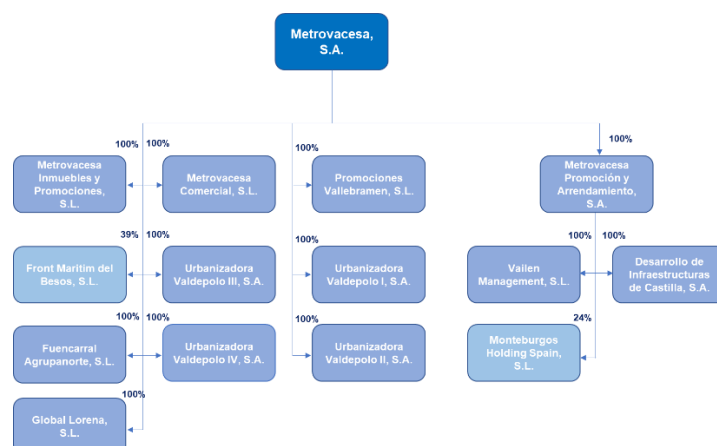
**Comisión de Retribuciones y Nombramientos**, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos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

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

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

## 7. Estructura Societaria del Grupo

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





## 8. Cotización y liquidez de la acción

El precio de la acción de Metrovacesa terminó el ejercicio 2022 cotizando a 6,37 €/acción. Durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2023 y 30 de junio de 2023 ha alcanzado su máximo anual de 7,70 €/acción el 8 de mayo de 2023 y un mínimo de 6,30 €/acción el 5 de enero de 2023, como consecuencia de las incertidumbres existentes en los mercados de capitales sobre la evolución de la situación económica. Las acciones han terminado el periodo cotizando a 7,16 €/acción, lo que ha significado una revalorización del 12,40% desde el mínimo anual, tras haber llevado a cabo una distribución de dividendos por importe de 0,33 euros por acción.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 5,60% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2023 se han negociado 5.211.381 acciones de la compañía, lo que equivale al 61,39% del mismo (5,60% del total de las acciones).

	2023
Cotización cierre del periodo	7,16
Cotización media del periodo	7,09
Volumen medio diario (acciones)	41.034
Volumen máximo diario (acciones)	299.752
Volumen mínimo diario (acciones)	5.890
Capitalización bursátil cierre (Mm€)	1.086
Remuneración al accionista (euros)	0,33

### Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



## 9. Hechos Relevantes

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Descripción de la información	Nº Registro
26/04/2023	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados correspondiente a 1T23	22.102
25/04/2023	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre dividendo aprobado por Junta General de Accionistas. Fechas prevista de distribución	22.099
20/04/2023	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de las votaciones de la Junta General de Accionistas	22.098
20/04/2023	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones formalizadas con entidades vinculadas	22.023
11/04/2023	OIR	Otra información relevante	Metrovacesa informa sobre la fecha de publicación de resultados trimestrales	21.875
04/04/2023	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Resumen de operaciones realizadas durante 1T23	21.790
24/03/2023	OIR	Reglamentos del Consejo	Modificación Reglamento del Consejo de Administración	21.549
22/03/2023	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta General de Accionistas y propuesta de distribución de dividendo	21.463
27/02/2023	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Información financiera del segundo semestre de 2022	20.733
27/02/2023	OIR	Informes financieros anuales y de auditoría	Informe Financiero Anual del ejercicio 2022	20.731
27/02/2023	OIR	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2022	20.730
27/02/2023	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2022	20.729
27/02/2023	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados de ejercicio 2022	20.728
15/02/2023	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones formalizadas con entidades vinculadas	20.430
15/02/2023	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones formalizadas con entidades vinculadas	20.429
13/02/2023	OIR	Otra información relevante - Sobre negocio y situación financiera	Fecha de publicación de resultados anuales	20.399
24/01/2023	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Suscripción de contrato de intermediación para contrato de liquidez	20.121
24/01/2023	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Rescisión contrato de intermediación con entidad financiera	20.120

## 10. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

- Entorno de control de la entidad



El Sistema de Control Interno de la Información Financiera (en adelante SCIIF) de Metrovacesa se ha diseñado como el conjunto de procesos que lleva a cabo la entidad para proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera elaborada y reportada por el Grupo.

El SCIIF cuenta con la participación de todos los niveles de la organización y es llevado a cabo por todo el personal de la entidad que está involucrado en las operaciones y en la preparación de la información financiera. Las principales funciones y responsabilidades relativas al Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Metrovacesa se resumen en los siguientes puntos:

La formulación y aprobación de la información financiera es responsabilidad del Consejo de Administración a propuesta del Consejero Delegado y de la Dirección Financiera.

- La supervisión del SCIIF es responsabilidad de la Comisión de Auditoría.
- El diseño e implantación del SCIIF es responsabilidad de la Dirección Financiera.

A continuación, se resumen las funciones y responsabilidades relativas al SCIIF:

Funciones		Responsabilidades
<b>Órganos de Dirección</b>	Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formulación y aprobación de la información financiera regulada.</li> </ul>
	Comisión de Auditoría	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supervisión de información financiera.</li> <li>• Supervisión de las actividades de auditoría interna y de los auditores externos.</li> <li>• Aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF.</li> <li>• Supervisión y conclusión de eficacia del SCIIF.</li> </ul>
	Comité de Dirección	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supervisar y analizar los informes sobre la efectividad del SCIIF reportados por la Dirección Financiera y/o Auditoría Interna.</li> <li>• Seguimiento de las incidencias, deficiencias y áreas de mejora del SCIIF reportadas por la Dirección Financiera y/o Auditoría Interna.</li> </ul>
<b>Dirección Financiera</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF.</li> <li>• Informar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF al CEO y a la Comisión de Auditoría.</li> </ul>
<b>Departamentos y Áreas</b>	Responsables del proceso	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar los riesgos que puedan afectar a la información financiera en el proceso.</li> <li>• Proponer e implantar los controles más adecuados para mitigar los riesgos.</li> <li>• Asegurarse de que los controles están funcionando eficazmente.</li> <li>• Reportar sobre el funcionamiento del control interno en el proceso.</li> <li>• Ejecución de recomendaciones.</li> </ul>
	Responsable del control	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejecutar los controles.</li> <li>• Informar sobre las incidencias que se produzcan.</li> </ul>
<b>Auditoría Interna</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planificación de auditorías internas del SCIIF.</li> <li>• Ejecución de las pruebas de auditoría del SCIIF y comunicación de los resultados.</li> <li>• Seguimiento de las recomendaciones emitidas.</li> <li>• Preparación de los informes para la Dirección y la Comisión de Auditoría sobre las revisiones realizadas.</li> </ul>

Compete al Consejo de Administración tal y como se detalla en su Reglamento, entre otras, las siguientes funciones:

- La determinación de la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.
- La formulación de las Cuentas Anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, así como su presentación a la Junta General de Accionistas.
- La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- La determinación de la Política de Gobierno Corporativo de la sociedad y del Grupo, su organización y funcionamiento.

Las funciones atribuidas a la Comisión de Auditoría en relación al control interno contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración de Metrovacesa son las siguientes:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que los accionistas planteen en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y del Grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, en caso de identificar debilidades significativas presentarán recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Supervisar y evaluar el proceso de elaboración, de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y su grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la Sociedad que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.

En relación con los sistemas de información y control interno: (a) velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica; (b) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; y (c) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad o el grupo.

- Estructura de distribución de tareas y funciones

El Consejo de Administración, responsable último de la información financiera, ha establecido la estructura organizativa necesaria que permite su seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas tanto a la Dirección Financiera (responsable en la preparación de la información financiera) como a los demás departamentos y áreas relativas al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de la sociedad. que deben velar por favorecer la transparencia y veracidad de dicha información.

- Código ético

Metrovacesa dispone de un Código de Ética, disponible en la intranet y en la web corporativa, que constituye el marco de referencia en cuanto a los principios básicos a los que deben atenerse las empresas integrantes del Grupo y todos sus empleados y administradores en el desarrollo de sus actividades.

El Código de Ética debe ser aceptado por todos los empleados y personas que por cualquier circunstancia estén sujetas a éste.

Cualquier modificación del presente Código deberá ser aprobado, a propuesta del Comité de Control, por el Consejo de Administración, previo informe, en su caso, de la Comisión de Auditoría, comunicándose a los empleados vía intranet, de tal forma que dichas modificaciones puedan ser conocidas de inmediato por todos los sujetos obligados.

- **Buzón de denuncias**

Existe un Buzón de Denuncias disponible en la web y en la intranet de la Sociedad dominante, que permite comunicar las conductas irregulares, así como otros aspectos relacionados con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Ética y cualquier hecho de carácter similar.

Metrovacesa cuenta con un procedimiento específico que regula la tramitación de las denuncias recibidas de tal forma que cualquier empleado o tercero que tenga conocimiento fundado de la comisión de un acto ilícito en los términos antes expuestos, deberá comunicarlo directamente al Comité de Control a través del Buzón de Denuncias con el objeto de que se inicie una investigación y, en su caso, se tomen las medidas oportunas.

Metrovacesa ha adoptado medidas apropiadas para garantizar la confidencialidad de todos los datos y se asegurará de que los relativos a la identidad del denunciante no sean divulgados al denunciado durante la investigación, respetando en todo caso los derechos fundamentales de la persona, sin perjuicio de las acciones que, en su caso, puedan adoptar las autoridades judiciales competentes.

El Comité de Control mantiene un registro de todas las denuncias y comunicaciones que sean recibidas. El Secretario del Comité de Control es responsable de custodiar las denuncias, así como cualquier información adicional recibida y aquella recopilada durante la fase de investigación. Dicha información es tratada conforme establece la normativa vigente de protección de datos.

Con carácter anual el Comité de Control reporta la relación de denuncias recibidas a la Comisión de Auditoría y Control y que se encuentran detalladas en la Memoria Anual del Comité de Control, sin que ninguna de ellas tenga impacto en la información financiera.

- **Programas de formación**

El personal involucrado en el Sistema de Control Interno de la Información Financiera ha recibido formación durante 2022 sobre el modelo global actualizado explicando el contenido, objetivo y alcance de la Política del SCIF, así como sobre la matriz de riesgos y controles, la metodología de reporte, el proceso de archivo y custodia de la documentación que acredita la adecuada ejecución de los controles implementados.

- **Evaluación de riesgos de la información financiera**

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha procedido a la actualización del Mapa de Riesgos tal y como se establece en la Política de control y gestión de Riesgos. Dicha política aprobada por el Consejo de Administración tiene por objeto establecer los principios para identificar, analizar, evaluar, gestionar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Metrovacesa. Los riesgos tal y como se contempla en la presente política han sido evaluados considerando el impacto, probabilidad y nivel de gestión asociados.

En concreto, durante el ejercicio 2022 se han actualizado las definiciones de los riesgos que componen el modelo de gestión de riesgos y su denominación en aras de mejorar su entendimiento y alinear la taxonomía con aspectos concretos que afectan a la Sociedad Asimismo se han identificado nuevos riesgos o eventos que pudiesen obstaculizar la consecución de los objetivos de la sociedad. El resultado de dicha reevaluación ha sido presentada a la Comisión de Auditoría y al Consejo de Administración.

Adicionalmente, se han definido indicadores de riesgos y controles para los riesgos más relevantes 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.

En aras de cumplir con las mejores prácticas de gobierno corporativo, el Grupo cuenta con un Sistema de Prevención de Riesgos Penales. La matriz de riesgos y controles que estructura el sistema contiene riesgos específicos que impactan en la información financiera (entre otros riesgos de índole fiscal, falsedad contable y

fraude). Asimismo, en el Mapa de Riesgos actualizado por el Grupo, se han identificado aquellos eventos de riesgos específicos que afectan a la fiabilidad de la información financiera, así como los controles necesarios para mitigar dichos riesgos. El Grupo cuenta con un procedimiento formalizado en el que se especifican los criterios, cuantitativos y cualitativos, para la determinación y actualización anual del alcance del SCIIF, que permite identificar los procesos y subprocesos a documentar en relación con los epígrafes del balance y el estado de resultados consolidado y las sociedades del perímetro de consolidación para los que pueda existir un riesgo significativo asociado y cuyo impacto potencial en la información financiera pueda ser material.

El SCIIF está adecuadamente soportado mediante la conservación de evidencias documentales suficientes. De igual manera, para permitir la eficiente ejecución de los controles diseñados y su revisión por los responsables designados, las operaciones registradas son trazables desde que se produce el hecho económico hasta su registro contable.

El proceso de identificación de riesgos definido por Metrovacesa cubre la totalidad de los objetivos de la información financiera:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos de trascendencia económica o financiera.
- Exactitud (E): Los importes y otros datos relacionados con las transacciones y hechos registrados han sido reflejados adecuadamente.
- Corte (C) de operaciones: Las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto.
- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, en la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

La salvaguarda de los activos y la prevención y/o detección del fraude se consideran también objetivos subyacentes del SCIIF por el impacto que tienen en los objetivos básicos anteriores.

Tanto la determinación del alcance del Sistema de Control Interno de la Información Financiera como el proceso de identificación y actualización de la documentación de los riesgos y controles se realiza con una periodicidad mínima anual y, en cualquier caso, siempre que se produzca un cambio significativo en el perímetro de consolidación del Grupo.

- **Identificación otras tipologías de riesgos**

La Política de Control y Gestión de Riesgos adoptada por Metrovacesa cubre todas las tipologías de riesgos relevantes que puedan amenazar el cumplimiento de los objetivos del Grupo de tal forma que no sólo se tienen en cuenta los riesgos de carácter financiero sino también riesgos no financieros, estratégicos y del entorno, riesgos operacionales y riesgos de cumplimiento. En concreto, el Grupo ha identificado cuatro categorías de riesgos que a su buen entender debe gestionar para un eficaz cumplimiento de sus objetivos.

- Estratégicos: riesgos asociados a los objetivos clave a largo plazo. Pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, socios, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio.
- Operacionales: riesgos asociados a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con procedimientos del propio negocio y operativos.
- Financieros: riesgos relacionados con la gestión económica-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera y sus previsiones.
- Cumplimiento: riesgos de incumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la Dirección o los empleados de la sociedad.

Los riesgos contemplados en el Mapa de Riesgos se encuentran alineados con los riesgos detallados en el SCIIF en la medida en la que puedan tener impacto en la preparación de la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración atribuye a la Comisión de Auditoría la competencia de supervisar el SCIIF, con el fin de garantizar que los riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente.

La Comisión de Auditoría dispone de diversas formas para determinar si la Dirección ha implementado un sistema efectivo de supervisión del SCIIF. Las principales fuentes de análisis son las siguientes:

- Preguntas y observación de la gestión llevada a cabo por la Dirección.
- Informes de la Dirección Financiera.
- Informes de Auditoría Interna.
- Supervisión de la eficacia del SCIIF por auditoría interna.
- Informes de los auditores externos.

- **Actividades de Control**

Trimestralmente se procede a la supervisión de los cierres trimestrales conforme a un procedimiento definido:

Una vez realizado el cierre trimestral de cada una de las sociedades que integran el grupo conforma un calendario de cierre establecido por la Dirección Financiera, la Unidad de Consolidación procede a elaborar la información consolidada del Grupo conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Dirección Financiera, una vez revisados y supervisado el cierre financiero consolidado remite la información a la Comisión de Auditoría en quien recae la responsabilidad de supervisar el proceso de elaboración, presentación e integridad de la información financiera regulada, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, la correcta aplicación de los principios contables.

Una vez revisada la información pública periódica por la Comisión de Auditoría, ésta informará de las conclusiones de su revisión al Consejo de Administración, órgano que tiene que analizar, discutir, en su caso modificar y finalmente aprobar dicha información. Con carácter trimestral, la Comisión de Auditoría recabará adicionalmente las conclusiones de la revisión realizada por Auditoría Interna. En el caso de cierres contables semestrales/anuales se contará asimismo con las conclusiones de la auditoría efectuada por el auditor externo.

Para el cierre del ejercicio anual, el Consejo de Administración aprueba la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidado y su presentación a la Junta General de Accionistas.

La Política de Revisión y Aprobación de la Información Financiera de Metrovacesa se encuentra aprobada por los Órganos de Administración y tiene por objeto definir las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera necesarias para que los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión de Auditoría puedan desempeñar sus funciones. La política contempla entre otros aspectos:

- información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente y formato requerido para su reporte
- política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación que contempla, entre otros, la revisión periódica del dicho perímetro y los principales cambios acontecidos, con el objeto de asegurar la adecuación del perímetro de consolidación para entidades en las que se participa y/o aquellas en las que no participando pudieran existir relaciones de control o influencia significativa. A tal efecto, la Dirección Financiera informa periódicamente a la Comisión de Auditoría de los cambios acontecidos en el perímetro de consolidación y su impacto en la información financiera consolidada. Asimismo, se han establecido mecanismos de control en el área financiera para garantizar con carácter mensual que el proceso de consolidación se ha efectuado satisfactoriamente y que el perímetro de consolidación registrado se adecua al Mapa societario facilitado por el Área Jurídica.
- estimaciones que llevan aparejados juicios o valoraciones subjetivos (tales como valor de mercado de los activos inmobiliarios y provisiones). En relación con estas cuestiones, la política aborda, dada su relevancia, los mecanismos de control implantados para la revisión y aprobación de dichos juicios, provisiones y estimaciones por los Órganos de Gobierno del Grupo.

El Grupo cuenta también con una política relativa al SCIIF que supervisa la Comisión de Auditoría y elevada al Consejo de Administración de la Sociedad dominante. Dicha política tiene por objetivo establecer las bases para el diseño, mantenimiento, revisión, monitorización y supervisión del Sistema de Control Interno del Grupo Metrovacesa. Resultado de dicha actualización se han identificado ocho procesos clave que pueden tener un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias y Existencias.
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar.
- Ciclo de Facturación y Cuentas a Cobrar.

- Ciclo de Tesorería y Financiación.
- Ciclo de Valoración de Activos.
- Ciclo de Fiscalidad.
- Ciclo de Consolidación, Cierre y Reporting.
- Ciclo de Sistema de Información.

Cada proceso identificado en el SCIIF se encuentra debidamente documentado, existiendo matrices de riesgos y controles para todos los ciclos.

Toda esta información se encuentra disponible para los responsables de cada uno de los ciclos y controles en la herramienta de gestión de riesgos, controles e indicadores – LUPA. Cada uno de los controles definidos dentro de la Matriz de Riesgos y Controles del SCIIF dispone de una ficha en la que se detalla toda la información relevante: Responsable de Ejecución, Responsable de Reporte, frecuencias, trazabilidad de las modificaciones, así como toda la información y evidencias que los responsables consideren necesarias para acreditar su adecuada ejecución y reporte.

Cada proceso y subproceso del SCIIF tiene asignado un responsable que asegura la gestión y el control de cada uno de los riesgos asociados a su área. Los responsables de los distintos procesos y subprocesos del SCIIF, mantienen actualizada la documentación de cada ciclo, proponiendo e implantando los controles más adecuados para mitigar los riesgos y asegurarán que los controles están funcionando eficazmente.

La evaluación del funcionamiento se inicia en la herramienta de gestión de riesgos, controles e indicadores – LUPA, en la que los responsables de reporte de cada uno de los procesos, subprocesos y controles confirman a la Dirección Financiera los siguientes puntos:

- Se han seguido las políticas, procedimientos, controles y normativas internas detalladas en los manuales aprobados y vigentes a la fecha.
- Se han revisado el detalle de los procesos y controles definidos Matrices de Riesgo y Controles, y que estos han estado adecuadamente implantados y han sido eficaces para la mitigación de los riesgos asociados.
- Se ha identificado, descrito y, en su caso, implantando modificaciones o incorporación de nuevos mecanismos de control asociados a los riesgos de cada proceso según se describe en este reporte.
- Todas las incidencias de control interno identificadas han sido comunicadas al nivel oportuno y han sido resueltas o se ha implementado un plan de acción según se indica en este reporte. Se considera incidencia tanto la no ejecución o implantación de un control, como los fallos o errores de eficacia del mismo.

LUPA también prevé una serie de campos y pestañas para reportar cambios y modificaciones sobre cualquiera de los atributos de los controles, así como posibles incidencias detectadas.

Durante el ejercicio 2022 cada uno de los responsables de los controles definidos ha reportado trimestralmente en Lupa a la Dirección Financiera los Informes de Autoevaluación, a través de los cuales confirman que los controles han estado operativos en ese periodo, que los controles mitigan adecuadamente los riesgos identificados, y notifican cualquier tipo de modificación o incidencia

- **Políticas de control interno sobre los sistemas de información**

En el entorno de los sistemas de información, Metrovacesa dispone de las políticas, procedimientos y matrices de controles para cubrir los riesgos que puedan afectar a los sistemas en el proceso de elaboración de la información financiera y obtener una seguridad razonable sobre el funcionamiento del SCIIF.

Con el fin de formalizar y concretar el compromiso de Metrovacesa con la seguridad de la información, la Compañía ha constituido en octubre 2022 un comité de seguridad informática a quien compete definir los requisitos y objetivos de seguridad en base a los criterios derivados de las políticas de Metrovacesa y las necesidades específicas determinadas por los responsables de los activos de información y los responsables de los procesos de negocio. Ejemplo de ello, es la revisión anual de la matriz de riesgos específica de la seguridad de la información o la aprobación de la política de ciberseguridad. Adicionalmente la Compañía cuenta con políticas y procedimientos específicos asociados a los sistemas de información de la Compañía:

- **Política de accesos:** Definición de reglas de control del acceso físico y lógico a los sistemas de información.



- **Política de autenticación y contraseñas:** Sistema de claves o contraseñas para acceder a los Sistemas de Información de la compañía. Será verificada mediante un sistema de doble autenticación mediante un mensaje al móvil corporativo.
- **Política de segregación de funciones:** Definición de accesos y autorizaciones de los sistemas. En ella se incluye la gestión de licencias necesarias.
- **Política de registro y trazabilidad:** Mantenimiento, siempre que sea posible, de los registros de accesos y modificaciones de usuarios en los sistemas de información protegidos por la LOPD, así como de los cambios en las aplicaciones que contengan información confidencial o relevante.
- **Política de no intrusión:** Prohibición de la intrusión en los sistemas propios y en los ajenos a los de Grupo Metrovacesa desde los recursos proporcionados por la Compañía. Se tendrá la mayor diligencia en la actualización y eficiencia de firewalls, software anti-espía, antispam y demás medidas de protección de intrusión en los sistemas de información.
- **Política de copias de seguridad:** Mantenimiento de copias de servidores con respaldos diarios, semestrales y anuales; así como servicios de recuperación y restauración de datos.
- **Política de recuperación de desastres:** Gestión de un centro de proceso de datos, Sistemas y procesos anticaidas así como elaboración del Plan de continuidad de negocio.
- **Política de control de sistemas de información:** Realización de auditorías externas de los sistemas de cara a descubrir posibles riesgos.
- **Política de propiedad intelectual:** Prohibición de uso de programas y/o información protegida por la propiedad intelectual o industrial de terceros sin disponer de licencias.
- **Política equipo desatendido:** Controles lógicos de bloqueo de pantallas, tanto a nivel usuario como programados.
- **Política escritorio limpio:** se requiere por parte del usuario tener el escritorio de su equipo limpio y así evitar tener información confidencial. Toda la documentación deberá estar contenida en los repositorios oficiales.
- **Políticas referentes a la gestión de proveedores:** Gestión eficiente de proveedores estableciendo procedimientos específicos para el control de los servicios externalizado.

De cara a revisar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato y de los acuerdos a nivel de servicio, el Departamento de Sistemas y Telecomunicaciones se encarga de revisar mensualmente el cumplimiento de los acuerdos a nivel de servicios en los Comités de Seguimiento Operativo del servicio mantenidos por el proveedor. En dichos Comités se revisa el nivel de seguimiento, los tiempos de resolución de incidencias del Centro de Atención al Usuario (CAU), los plazos de entrega de evolutivos del servicio de mantenimiento de aplicaciones. Adicionalmente, una vez al año como mínimo, se realizan auditorías de cumplimiento internas o externas.

- Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.
  - Una de las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tiene en la Información Financiera del Grupo, y que además implica valoración por expertos independientes, es la valoración de activos. Existe una Norma Corporativa específica que regula las actividades a realizar para supervisar este proceso, desde la selección y contratación de las empresas de valoración, hasta la revisión de los resultados obtenidos, así como la supervisión de todo el proceso por los Órganos de Gobierno del Grupo. En este sentido, la norma considera las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de activos inmuebles.
  - El proceso de valoración de activos es uno de los ciclos que ha sido identificado como proceso clave en el SCIF de Metrovacesa. En este sentido, al igual que el resto de los procesos, cuenta con una matriz de riesgos y controles específica que incluye la descripción de las actividades y los controles que mitigan los riesgos que pudieran afectar de modo material a los estados financieros intermedios consolidados. Durante 2022 y 2021 el Grupo ha llevado a cabo un proceso de revisión y actualización de los controles aplicables en este ciclo dada la relevancia del ciclo y su impacto en las cuentas anuales consolidadas y/o estados financieros intermedios consolidados.

## **11. Información sobre vinculadas**

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

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

## **12. Tesorería**

La posición de tesorería disponible del Grupo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a 114.215 miles de euros y 124.062 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 las 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 2023, la Sociedad dominante ha realizado operaciones de compra o venta con acciones propias en el marco de la operativa del contrato de liquidez que tiene suscrito con JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A., así como la asignación de acciones a directivos por el cumplimiento de las métricas del incentivo a largo plazo.

A 30 de junio de 2023, la Sociedad dominante tenía 182.587 acciones propias en autocartera.

## **14. Investigación y Desarrollo**

No se han realizado durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

## **15. Periodo Medio de Pago a Proveedores**

El grupo tiene el firme compromiso de cumplir con lo establecido en la ley La Ley 3/2004 de 29 de diciembre, respecto a la morosidad, cumpliendo con los plazos establecidos en la misma, o en su caso, con los acordados en los contratos firmados con terceros.

## **16. Hechos posteriores**

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad dominante ha emitido pagarés MARF por importe de 15.000 miles de euros y ha procedido al repago de 8.800 miles de euros.

## **17. Accionistas significativos**

A 30 de junio de 2023 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, son los mismo que los indicados en la Nota 12.

## **18. Medidas Alternativas de Rendimiento**

Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo prepara sus estados financieros intermedios consolidados 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 los estados financieros intermedios consolidados, pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

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

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con



los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

	30/06/2023	30/06/2022
Ingreso por venta de promociones (Nota 16)	165.064	246.605
Coste directo por venta de promociones (Nota 16)	(129.195)	(195.609)
<b>Margen bruto (Gross Development Margin)</b>	<b>35.869</b>	<b>50.996</b>

Explicación del uso: el resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo.

Comparativa: El grupo presenta un Margen bruto de promoción y venta de suelo de 35.869 miles de euros a 30 de junio de 2023, comparado con un margen bruto de promoción y venta de suelo de 50.996 miles de euros a 30 de junio de 2022 lo que supone una variación negativa de 15.127 miles de euros debido a i) mayor volumen de entregas y ii) mayor rentabilidad de las unidades entregadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023.

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

Definición: Margen bruto de promoción – Gastos comerciales y de marketing directamente imputables a promociones y venta de suelos – Otros gastos directos de promociones.

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

	30/06/2023	30/06/2022
Margen Bruto (Gross Development & Land Margin)	35.869	50.996
Gastos comerciales y de marketing	(6.868)	(8.946)
Otros gastos directos promoción	(4.093)	(4.528)
<b>Margen neto (Net Margin)</b>	<b>24.908</b>	<b>37.525</b>

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

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen neto de promoción y venta de suelo de 24.908 miles de euros a 30 de junio de 2023, comparado con un Margen neto de promoción y venta de suelo de 37.525 miles de euros a 30 de junio de 2022, lo que supone una variación negativa de 12.617 miles de euros debido a i) menor volumen de entregas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023.

### EBITDA-

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

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

	30/06/2023	30/06/2022
Margen neto (Net Margin)	24.908	37.525
Gastos de personal (Nota 16.c)	(9.733)	(9.122)
Servicios exteriores	(4.869)	(5.153)
Otros ingresos netos de gestión	(615)	(69)
<b>EBITDA</b>	<b>9.691</b>	<b>23.181</b>

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

Comparativa: El grupo presenta un EBITDA positivo de 9.691 miles de euros a 30 de junio de 2023, comparado con un EBITDA positivo de 23.181 miles de euros a 30 de junio de 2022, lo que supone una variación negativa de 13.490 miles de euros debido al menor volumen de entregas realizadas por la Compañía en el periodo.

### Deuda financiera neta

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

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

Deuda financiera neta (miles de euros)	30/06/2023	31/12/2022
(+) Deuda bancaria	(350.027)	(291.882)
(+) Bono (MARF) (**)	(30.000)	(30.000)
(+) Pagarés (MARF) (**)	(35.800)	(29.000)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	114.215	124.062
(-) Otros activos financieros	-	-
Valor de mercado de los activos (GAV)	2.346.593	2.350.745

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

Comparativa: El Grupo presenta a 30 de junio de 2023 un total de deuda financiera neta de 301.612 miles de euros comparados con 226.820 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

### Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	30/06/2023	31/12/2022
(-) Deuda financiera neta (a)	301.612	226.820
Total de Activo (b)	2.554.825	2.513.890
<b>Apalancamiento (a) / (b)</b>	<b>11,81%</b>	<b>9,02%</b>

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

Comparativa: El Grupo presenta a 30 de junio de 2022 un apalancamiento del 11,81 % comparado con un ratio del 9.02% a 31 de diciembre de 2022.

### Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

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

	30/06/2023	31/12/2022
EBITDA	9.691	23.181
Patrimonio neto medio*	1.762.981	1.942.594
Deuda financiera neta media del ejercicio **	264.216	194.453
<b>ROCE</b>	<b>0,48%</b>	<b>1,08%</b>

(\*) El patrimonio neto a 30 de junio de 2023 asciende a 1.762.981 miles de euros y a 1.942.594 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(\*\*) La deuda financiera neta del ejercicio a 30 de junio de 2023 asciende a 264.216 miles de euros y a 194.453 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

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

Comparativa: El grupo presenta a 30 de junio de 2023 un ROCE del 0.48% comparado con un ratio del 1.08%, a 31 de diciembre de 2022, principalmente debido principalmente al resultado negativo como consecuencia de las bajada de valor de los activos de la compañía.

### Loan to Value (LTV)

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

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

	30/06/2023	31/12/2022
(-) Deuda financiera neta	301.612	226.820
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	233.439	240.372
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.110.466	2.110.373
<b>LTV(1)</b>	<b>12,87%</b>	<b>9,65%</b>

(1) En este cálculo se ha tenido en consideración los activos propiedad de sociedad que consolidan por el método de la participación, cuyo valor asciende a 71.998 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 69.208 miles de euros a 30 de junio de 2023. En caso de haber tenido en consideración dichos valores, el LTV de 30 de junio de 2023 ascendería a 11,99% y el correspondiente a 31 de diciembre de 2022 ascendería a 9,36%

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

**Comparativa:** El grupo presenta a 30 de junio de 2023 un Loan to Value del 12,87% comparado con un ratio del 9,65 % a 31 de diciembre de 2022, principalmente debido al incremento de la deuda neta por inversiones realizadas en proyectos en construcción, así como una reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo.

### **Loan to Cost (LTC)**

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

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

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

	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
(-) Deuda financiera neta	301.612	226.820
(+) Existencias (Nota 9)	1.917.125	1.842.927
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(901)	(549)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	233.439	240.372
<b>LTC</b>	<b>14,03%</b>	<b>10,89%</b>

**Comparativa:** El grupo presenta a 30 de junio de 2023 un LTC del 14,03% comparado con un ratio del 10,89% a 31 de diciembre de 2022.

**ANEXO I**

**SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Participación Neta en la sociedad titular**

Nombre	Domicilio social	Actividad	2023 (%)	2022 (%)	30/06/2023 (miles €)	31/12/2022 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	13.000	13.000	Metrovacesa, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (ANTES ALQ.13)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	98.219	98.219	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	20.122	20.122	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	339.957	339.957	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	100%	104	104	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	435	435	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Vailen Management, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	623	623	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Global Lorena, S.L.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	54	4	Fuencarral Agrupanorte, S.L.

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

**Participación Neta en la sociedad titular**

Nombre	Domicilio social	Actividad	2022 (%)	2021 (%)	31/12/2022 (miles €)	31/12/2021 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	24%	24%	3.512	3.512	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	50.640	50.466	Metrovacesa, S.A.

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%

## **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados e informe de gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación al 30 de junio de 2023, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, han sido preparados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 25 de julio de 2023. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, firmando en esta última hoja todos los consejeros.

Madrid, 25 de julio de 2023

**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. Enrique Migoya Peláez

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

Fdo. Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. Dña. Azucena Viñuela Hernández

Vocal

Fdo. D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo. D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal