



## **METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.**

Informe de auditoría y cuentas anuales  
correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2016



## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.,

### Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

.....  
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



*Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre la nota 1 adjunta, en la que se menciona que la Sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. es fruto de la escisión del patrimonio correspondiente al negocio de suelo y promoción de Metrovacesa, S.A. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

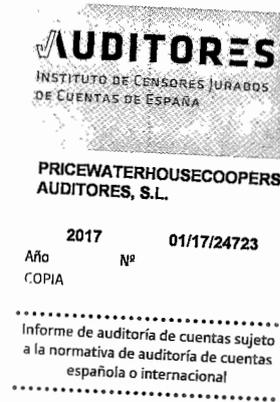
**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

13 de marzo de 2017



# **METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.**

Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes  
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

**METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.**

**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresadas en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>299.855</b>
Inmovilizado material		2
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>240.323</b>
Instrumentos de patrimonio	5	160.295
Créditos a empresas	21	80.028
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>950</b>
Instrumentos de patrimonio	8	2
Créditos a terceros	7	178
Otros activos financieros	7	770
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>16</b>	<b>58.580</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>824.247</b>
Existencias	9	763.794
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>7</b>	<b>22.172</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		13.518
Deudores varios		6.734
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.920
<b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>21</b>	<b>20.542</b>
Créditos a empresas		97
Otros activos financieros		20.445
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>3</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>17.736</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.124.102</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

**METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.**

**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresadas en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.015.497</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>1.015.497</b>
Capital social	11	492.045
Prima de emisión	11	541.077
Resultado del ejercicio	12	(17.625)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>38.796</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>13</b>	<b>30.423</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>14</b>	<b>502</b>
Deudas con entidades de crédito	6	352
Otros pasivos financieros		150
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>21</b>	<b>2.899</b>
<b>Acreedores comerciales no corrientes</b>	<b>14</b>	<b>4.972</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>69.809</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>13</b>	<b>12.267</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>14</b>	<b>2</b>
Deudas con entidades de crédito		2
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>21</b>	<b>25.236</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>14</b>	<b>23.546</b>
Proveedores		15.494
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		173
Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.774
Anticipos de clientes		6.105
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>15</b>	<b>8.758</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.124.102</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

67

**METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>17</b>	<b>18.374</b>
Ventas		9.378
Prestaciones de servicios		8.996
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>17</b>	<b>(8.781)</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>17</b>	<b>(27.672)</b>
Trabajos realizados por otras empresas		(27.672)
<b>Gasto de personal</b>	<b>17</b>	<b>(3.367)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2.725)
Cargas sociales		(642)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>17</b>	<b>(3.636)</b>
Servicios exteriores		(3.622)
Tributos		(13)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1)
<b>Excesos/(Dotaciones) de provisiones</b>	<b>13</b>	<b>(5.683)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(30.765)</b>
Ingresos financieros		133
Gastos financieros		(180)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		11.096
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>11.049</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(19.716)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>18</b>	2.091
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(17.625)</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

**METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.**

	<b>Nota</b>	<b>2016</b>
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>12</b>	<b>(17.625)</b>
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(17.625)</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

57

**METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	<b>Capital Escriturado</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2016 (Aportación escisión)</b>	<b>492.045</b>	<b>541.077</b>	<b>-</b>	<b>1.033.122</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(17.625)	(17.625)
Otras variaciones del patrimonio neto:	-	-	-	-
- Otras variaciones	-	-	-	-
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2016</b>	<b>492.045</b>	<b>541.077</b>	<b>(17.625)</b>	<b>1.015.497</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

**METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2016</b>
Resultado del periodo antes de impuestos	(19.716)
<b>Ajustes al resultado:</b>	<b>17.145</b>
Deterioro de existencias	22.017
Variación de las provisiones de tráfico	6.177
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(11.096)
Ingresos financieros	(133)
Gastos financieros	180
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(2.571)</b>
Cambios en el capital circulante:	
- Existencias	(2.868)
- Cuentas a cobrar	(8.081)
- Otros activos financieros corrientes	20.026
- Cuentas a pagar	17.978
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Pagos de intereses (-)	(180)
- Cobros de intereses	133
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(227)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>24.210</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
Inversiones en:	
Empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(6.474)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>	<b>(6.474)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
Amortización de deudas con entidades de crédito	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>17.736</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	17.736

57

## 1. INTRODUCCIÓN

### a) Información General

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

En Junta General de Accionistas de fecha 11 de enero de 2016 se aprobó la escisión parcial de Metrovacesa, S.A., 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 encuentra participada al 100% por los accionistas de Metrovacesa, S.A. en la misma proporción que éstos tenían en el momento de ejecución de la escisión.

Como resultado de dicha Escisión, la Sociedad adquirió en bloque y por sucesión universal, el patrimonio perteneciente a la Rama de Actividad de Suelo y Promoción de la sociedad Metrovacesa, S.A. Fruto de esta restructuración de capital, Metrovacesa, S.A. aportó activos por valor de 1.215.969 miles de euros y pasivos por importe de 176.113 miles de euros a la nueva sociedad, por lo que el Patrimonio Escindido constituyó una unidad económica cuyo valor neto inicial fue de 1.039.856 miles de euros.

La Sociedad es dominante del Grupo Metrovacesa Suelo y Promoción (en adelante el Grupo). Dicho Grupo está controlado por el Banco Santander, S.A., sociedad constituida en España, que posee el 70,27% de las acciones de la Sociedad.

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

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

- La adquisición o construcción de toda clase de fincas y construcciones para su edificación o mejora con el fin de su ulterior venta.
- La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- La adquisición de suelo, aprovechamientos urbanísticos o cualquier clase de derechos reales sobre bienes inmuebles para su venta.
- El desarrollo de actuaciones, bien directamente o a través de las sociedades filiales, de:
  - i. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o a favor de terceros.
  - ii. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 28 de febrero de 2017.

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

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

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

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

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

<b>ACTIVOS</b>	<b><u>18/02/2016</u></b>
Inversiones en empresas de grupo y asociadas	122.868
Existencias	775.819
Cuentas a cobrar con empresas de grupo y asociadas	148.143
Otros Activos financieros corrientes	102.805
<b>Total activos</b>	<b><u>1.149.635</u></b>
<b>PASIVOS</b>	
Cuentas a pagar con empresas de grupo y asociadas	43.699
Otros pasivos	72.814
<b>Total pasivos</b>	<b><u>116.513</u></b>
<b>Activos y Pasivos Netos</b>	<b><u>1.033.122</u></b>

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### a) Imagen fiel

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

La escisión de la rama de actividad de suelo y promoción se realizó con efecto retroactivo a 1 de enero de 2016. La escisión, como se dispone en la nota 1, se realizó a una sociedad de nueva constitución, conforme a lo dispuesto en la consulta nº 14 del BOICAC 85/11, no se deben presentar saldos comparativos al ser las correspondientes al ejercicio 2016 las primeras cuentas anuales que la Sociedad presenta como entidad independiente.

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

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

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

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

#### **i. Provisiones**

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

#### **ii. Impuesto sobre las ganancias**

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

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

Los activos por impuestos diferidos se registran cuando es probable su recuperabilidad futura. En tal sentido, el registro y la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento que se generan, y

posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados previstos en el plan de negocio del Sociedad.

Otra estimación y juicio realizado por la Sociedad de carácter significativo y que se desarrolla con más profundidad en la nota 3.3 se centra en la determinación del valor razonable y el valor recuperable de las existencias e inversiones inmobiliarias que han llevado a la estimación y, en su caso, registro de correcciones por deterioro.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

#### c) Comparación de la información

La sociedad se constituyó el 18 de febrero de 2016 y en consecuencia éstas son las primeras cuentas que formulan los administradores, no existiendo por tanto, cifras comparativas, a pesar de que la escisión conforme a las normas contables tuvo efecto retroactivo 1 de enero de 2016, de ahí que los saldos que se presentan corresponden a un ejercicio fiscal y contable completo, periodo de 12 meses.

#### d) Agrupación de partidas

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

### 3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

En la elaboración de las presentes cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

#### 3.1 Inversiones Inmobiliarias

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

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

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la totalidad de las inversiones inmobiliarias se corresponden con suelos destinados a ser promocionados y posteriormente arrendados. Los terrenos no se encuentran sujetos a amortización de ahí que no se hayan registrados cargos por amortización. A cierre del ejercicio la Dirección evalúa la existencia de potenciales deterioros (ver nota 3.3.).

#### 3.2 Costes por intereses

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

### **3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

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

### **3.4 Activos financieros**

#### **a) Préstamos y partidas a cobrar**

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

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

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

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

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

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

### 3.5 Existencias

Las existencias constituidas principalmente por solares (para su venta o transformación), obra en curso, construcciones terminadas (para su venta) y diverso material de obra en stock, se encuentran valoradas por su precio de adquisición o coste de construcción, según el siguiente detalle:

Terrenos y solares: se encuentran valorados a su precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra, los generados por urbanización y puesta en condiciones de transformación, así como las cargas financieras, derivadas de las fuentes de financiación específicas, correspondientes siempre y cuando se desarrollen trabajos materiales de acondicionamiento y/o urbanización.

Promoción y obra en curso: se valoran incluyendo los costes de adquisición o el coste de producción, incluyendo en su caso, todos los costes relacionados con la construcción y desarrollo de la promoción. Forman parte, expresamente, de dichos costes, los costes internos asignados directamente (costes de personal, recursos dedicados, etc.) a dichas promociones. También se incluyen las cargas financieras, derivadas de las fuentes de financiación específicas correspondientes.

Inmuebles terminados: la Sociedad cuenta con los medios informáticos necesarios para proceder al reparto de costes entre las diferentes unidades de venta, del coste total incurrido hasta la fecha de cumplimiento de las condiciones necesarias para su venta. A nivel de determinación del coste total, se diferencia entre la superficie construida sobre y bajo rasante. En el caso de Inmuebles Construidos adquiridos para su venta, se valora por su precio de adquisición, incluidos todos los costes asociados a la compra, así como de las cargas financieras devengadas hasta su fecha de puesta en condiciones de venta.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción se procederá a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la provisión pertinente, cuando la depreciación sea reversible. Si la pérdida fuera irreversible se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de las existencias en cartera de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2016. Las valoraciones de dichos activos han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado" siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

La metodología aplicada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de descuentos de flujos e caja (residual dinámico) en donde se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran las existencias durante un periodo determinado, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado de la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables clave por tanto son: 1) los ingresos netos, que se fundamentan en los precios finales de venta de las existencias, los costes de producción y los momentos de generación están basados en la capacidad del suelo de ser promovido por cualquier agente del mercado, 2) la aproximación al valor residual y 3) la tasa interna de rentabilidad.

### 3.6 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### **3.7 Pasivos Financieros**

#### **a) Débitos y partidas a pagar**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.8 Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

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

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

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

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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó acogerse en el ejercicio 2016 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició el 1 de enero de 2016 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley para acogerse. Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 22 de diciembre de 2016, acordó el acogimiento al régimen especial de grupos de entidades de IVA (REGE), así como al régimen especial de devolución mensual de IVA (REDEME).

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

### **3.9 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

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

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

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

### **3.11 Arrendamientos**

#### **a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo**

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

### **3.12 Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

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

#### 4. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

##### Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios:

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

b) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El riesgo producido por la variación del tipo de interés se gestiona mediante la contratación de instrumentos derivados que tienen la función de cubrir a la Sociedad de dichos riesgos. A 31 de diciembre de 2016 la dirección de la Sociedad considera que no existe tal riesgo debido a que los activos y pasivos afectados no son significativos.

##### Riesgo de crédito

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

##### Riesgo de liquidez

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

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

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

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

La posición disponible de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 asciende a 17.304 miles de euros.

La Sociedad no dispone de líneas de crédito comprometidas y no dispuestas al 31 de diciembre de 2016.

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

## 5. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

### a) Participaciones en empresas del Grupo

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

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital <sup>1</sup>
			Directo %
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	Portugal	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100%
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100%
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100%
Habitatrix, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100%
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100%
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100%

<sup>1</sup> La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital.

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

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

Sociedad	Miles de Euros					
	Patrimonio neto					
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	7.543	(4.574)	-	(19)	32	2.996
Promociones Vallebramen, S.L.	3	(32.209)	-	2.745	2.059	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	24.000	822	-	(1)	(1)	24.292
Habitatrix, S.L.	3	(109)	-	(1)	(1)	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	6.721	85.063	-	8.347	6.155	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	3	32.116	-	78	58	32.199
	<b>38.273</b>	<b>81.109</b>	<b>-</b>	<b>11.149</b>	<b>8.302</b>	<b>160.178</b>

b) Participaciones en empresas asociadas

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

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital <sup>1</sup>
			Directo %
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	Portugal	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50%
L'Esplay Valencia, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	37%

<sup>1</sup> La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital.

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

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

Sociedad	Miles de Euros					
	Patrimonio neto					
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	(1.705)	-	(3)	(1)	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	(1.702)	-	(3)	(1)	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	(1.700)	-	(13)	(14)	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	786	(1.702)	-	(3)	(1)	-
L'Esplay Valencia, S.L.	601	(287)	-	-	-	117
	<b>3.745</b>	<b>(7.096)</b>	<b>-</b>	<b>(22)</b>	<b>(17)</b>	<b>117</b>

Las participaciones en las sociedades "Urbanizadora Valdepolo I", "Urbanizadora Valdepolo II", "Urbanizadora Valdepolo III" y "Urbanizadora Valdepolo IV", recogen unas pérdidas acumuladas de 8.060 miles de euros cada una, lo que supone un importe de 32.240 miles de euros en total.

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, los Administradores de la Sociedad consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

c) Correcciones valorativas por deterioro

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha revertido correcciones valorativas por deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe total de 11.096 miles de euros, la mayor parte de la cual se corresponde a la sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L.

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 5), es el siguiente:

<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
<b>Instrumentos de patrimonio</b>	<b>Créditos, derivados y otros</b>	<b>Total</b>
<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)	-	80.976
Activos disponibles para la venta (Nota 8)	2	-

<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
<b>Créditos, derivados y otros</b>	<b>Total</b>
<b>2016</b>	<b>2016</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)	40.794

<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>Derivados y Otros</b>	<b>Total</b>
<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	352	8.021

<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>Derivados y Otros</b>	<b>Total</b>
<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	2	47.008

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Miles de Euros							
Activos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>							
- Créditos a empresas	97	-	2.891	-	62.583	14.554	80.125
- Otros activos financieros	20.445	-	-	-	-	-	20.445
	<b>20.542</b>	<b>-</b>	<b>2.891</b>	<b>-</b>	<b>62.583</b>	<b>14.554</b>	<b>100.570</b>
<b>Inversiones financieras:</b>							
- Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	2	2
- Créditos a empresas	-	-	-	-	-	178	178
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	770	770
	-	-	-	-	-	<b>950</b>	<b>950</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	13.518	-	-	-	-	-	13.518
- Deudores varios	6.734	-	-	-	-	-	6.734
	<b>20.252</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.252</b>
	<b>40.794</b>	<b>-</b>	<b>2.891</b>	<b>-</b>	<b>62.583</b>	<b>15.504</b>	<b>121.772</b>

Miles de Euros							
Pasivos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
- Deudas con entidades de crédito	2	352	-	-	-	-	354
- Otros pasivos financieros	-	150	-	-	-	-	150
	<b>2</b>	<b>502</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>504</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>25.236</b>	<b>-</b>	<b>2.899</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.135</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	15.494	-	-	-	-	4.972	20.466
- Personal	173	-	-	-	-	-	173
- Anticipos de clientes	6.105	-	-	-	-	-	6.105
	<b>21.772</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.972</b>	<b>26.744</b>
	<b>47.010</b>	<b>502</b>	<b>2.899</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.972</b>	<b>55.383</b>

c) Calidad crediticia de los activos financieros

La calidad crediticia de los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro se puede evaluar en función de la clasificación crediticia ("rating") otorgada por organismos externos o bien a través del índice histórico de créditos fallidos.

Ninguno de los activos financieros pendientes de vencimiento ha sido objeto de renegociación durante el ejercicio.

d) Análisis de la antigüedad

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

	<u>En miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Hasta 3 meses	7.455
Entre 3 y 6 meses	337
Más de 6 meses	31.722
	<u>39.514</u>

e) Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito para cada clase de activos financieros se resume a continuación:

	<u>Miles de Euros</u>					
	<u>Instrumentos de patrimonio</u>		<u>Créditos, derivados y otros</u>		<u>Total</u>	
	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
<b>Pérdida por deterioro al inicio de 2016</b>	-	-	-	-	-	-
Aportación de activos en la escisión	(3.732)	-	(56.713)	(11.785)	(60.445)	(11.785)
Corrección valorativa por deterioro	-	-	-	-	-	-
Reversión del deterioro	-	-	387	-	387	-
Salidas y reducciones	-	-	-	-	-	-
Trasposos y otras variaciones	-	-	-	-	-	-
<b>Pérdida por deterioro al final de 2016</b>	<b>(3.732)</b>	<b>-</b>	<b>(56.326)</b>	<b>(11.785)</b>	<b>(60.058)</b>	<b>(11.785)</b>

57

## 7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

Los préstamos y partidas a cobrar incluyen:

	<u>Miles de Euros</u>
	<u>2016</u>
<b>No corriente:</b>	
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 21)</b>	
- Créditos a empresas de grupo	46.354
- Créditos a empresas asociadas	90.000
- Provisiones por deterioro del valor de Créditos a empresas (b)	(56.326)
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	
- Otros activos financieros	948
	<u>80.976</u>
	<u>Miles de Euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Corriente:</b>	
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	
- Clientes (a)	13.518
- Deudores varios	6.734
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.920
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 21)</b>	
- Créditos a empresas de grupo	97
- Otros activos financieros	20.445
	<u>42.714</u>
	<u>123.690</u>

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

a) El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye a 31 de diciembre de 2016, 22.814 miles de euros asociados a la venta de determinadas parcelas denominadas "Palmas Altas". Dicho importe ha sido ajustado por la compañía a su valor razonable, y la venta en cuestión se iría cobrando en la medida en que se ejecuten las obras de urbanización de dichas parcelas. El beneficio asociado a dicha operación se encuentra diferido (véase Nota 15). A 31 de diciembre de 2016 la sociedad se encuentra en negociaciones con el Ayuntamiento de Sevilla para desarrollar el proyecto de urbanización.

b) El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de los créditos con empresas asociadas es el siguiente (ver Nota 21):

	Miles de euros
<b>Deterioro de valor de los créditos 1.1.2016</b>	-
Aportación activos por escisión	(56.713)
Reversión deterioro	387
<b>Deterioro de valor de los créditos 31.12.2016</b>	<b>(56.326)</b>

Al 31 de diciembre de 2016 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

El coste de las participaciones en empresas que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce una influencia significativa se encuentran registradas en el epígrafe de "Activos financieros disponibles para la venta". El detalle de las inversiones disponibles para la venta a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inversión inicial	Ganancias/Pérdidas registradas	Valor a 31.12.2016
Participación Parque Central Agente Urbanizador, S.A	1.950	(1.950)	-
Participación Urb. Fuente San Luis, S.A.	1.784	(1.782)	2
	<b>3.734</b>	<b>(3.732)</b>	<b>2</b>

El movimiento de los activos financieros disponibles para la venta se resume a continuación:

	Miles de euros			
	Saldo inicial 1.1.2016	Altas	Bajas	Saldo final 31.12.2016
Participación Parque Central Agente Urbanizador, S.A.	1.950	-	-	1.950
Participación Urb. Fuente San Luis, S.A.	1.782	2	-	1.784
Participación Life In Spain S.A.	6	-	(6)	-
	<b>3.738</b>	<b>2</b>	<b>(6)</b>	<b>3.734</b>

Durante el ejercicio 2016 no ha habido provisiones por pérdidas por deterioro del valor en los activos financieros disponibles para la venta.

## 9. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe de existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Existencias</b>	
- Terrenos y solares	722.977
- Materias primas y otros aprovisionamientos	12
- Obra en curso de construcción	56.054
- Inmuebles terminados	11.914
- Anticipos a proveedores	10.688
- Deterioro de valor de las existencias (a)	(37.851)
	<u>763.794</u>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha activado intereses financieros en existencias por importe de 103 miles de euros.

Al 31 de diciembre del 2016 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 4.360 miles de euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, los cuales no presentan saldo al 31 de diciembre de 2016.

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

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2016 ascienden a 24.083 miles de euros, de los cuales 6.171 miles de euros, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2016.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2016 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

A 31 de diciembre de 2016 no existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras.

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

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas por Knight Frank España, S.A., 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 954.421 miles de euros.

En general, el valor razonable de los activos en existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, principalmente suelos en desarrollo presentan minusvalías en su valoración en relación con su coste de adquisición. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha registrado provisiones por deterioro netas de 22.018 miles de euros durante el ejercicio 2016 que se encuentran registradas dentro del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2017 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

#### a) Deterioro de valor de las existencias

La composición del deterioro de valor de las existencias al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2016</b>
<b>Deterioro de valor de las existencias</b>	
- Deterioro de terrenos y solares	(35.242)
- Deterioro de obra en curso	(1.543)
- Deterioro de inmuebles terminados	(1.066)
	<b>(37.851)</b>

El movimiento del valor bruto de las existencias y el deterioro de valor de las mismas durante el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	Terrenos y solares	Otros Aprov.	Obra en curso	Inmuebles Terminados	Anticipos a proveedores	Total
<b>Valor bruto de las existencias</b>						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2016	737.652	16	32.001	15.168	10.338	795.175
Altas	3.123	-	11.759	-	1.054	15.936
Bajas	-	(4)	-	(8.758)	(704)	(9.466)
Trasposos	(17.798)	-	12.294	5.504	-	-
Importe en libros al final del ejercicio 2016	<b>722.977</b>	<b>12</b>	<b>56.054</b>	<b>11.914</b>	<b>10.688</b>	<b>801.645</b>
<b>Deterioro de valor de las existencias</b>						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2016	(15.833)	-	-	-	-	(15.833)
Provisiones adicionales reconocidas	(19.409)	-	(1.543)	(1.066)	-	(22.018)
Importes de provisiones revertidos	-	-	-	-	-	-
Importe en libros al final del ejercicio 2016	<b>(35.242)</b>	<b>-</b>	<b>(1.543)</b>	<b>(1.066)</b>	<b>-</b>	<b>(37.851)</b>
	<b>687.735</b>	<b>12</b>	<b>54.511</b>	<b>10.848</b>	<b>10.688</b>	<b>763.794</b>

## 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros
	<u>2016</u>
Caja	2
Cuentas corrientes	17.734
	<u>17.736</u>

A 31 de diciembre de 2016 existen restricciones de disponibilidad por importe de 432 miles de euros.

## 11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

### a) Capital

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

El capital escriturado de la Sociedad se compone de 3.075.279.154 acciones ordinarias al portador de 0,16 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2016. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Como consecuencia de la operación, la participación de los socios en la Sociedad es la misma que mantenía Metrovacesa, S.A. inicialmente. Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., tanto directa como indirecta, al 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	1.614.458.574	546.399.222	2.160.857.796	70,27%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	488.962.080	142.114.953	631.077.033	20,52%
Banco Popular Español, S.A.	160.045.651	121.032.633	281.078.284	9,14%
Resto de accionistas	2.265.041	0	2.265.041	0,07%
<b>Total</b>	<b>2.265.731.346</b>	<b>809.546.808</b>	<b>3.075.278.154</b>	<b>100%</b>

### b) Prima de emisión de acciones

Esta reserva es de libre disposición.

La prima de emisión surge como diferencia entre el capital social de la Sociedad (492.045 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), y el valor atribuido al patrimonio escindido (1.039.856 miles de euros) según la escritura, la cual ascendía inicialmente a 547.811 miles de euros, y que ha sido ajustada en 6.734 miles de euros para reflejar los pasivos por provisión finalmente aportados.

## 12. RESULTADO DEL EJERCICIO

### a) Propuesta de distribución del resultado

	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>
<b><u>Base de reparto</u></b>	
Pérdidas y ganancias	(17.625)
	<u>(17.625)</u>
<b><u>Aplicación</u></b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(17.625)
	<u>(17.625)</u>

## 13. PROVISIONES

### a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2016 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Provisiones no corrientes</b>	
- Provisiones por garantías (*)	13.350
- Litigios y otras provisiones (**)	17.073
	<u>30.423</u>

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

(\*\*) El epígrafe "Litigios y otras provisiones" recoge principalmente los siguientes conceptos:

- Reclamaciones judiciales por valor de 8.640 miles de euros.

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

- Cuentas a cobrar con sociedades que se encuentran en concurso de acreedores por importe de 8.433 miles de euros.

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

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2016 es el siguiente:

	<b>Garantías</b>	<b>Litigios y otras provisiones</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio 2016	8.100	17.283	<b>25.383</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>			
- Provisiones adicionales reconocidas	5.250	2.732	<b>7.982</b>
- Importes no usados revertidos	-	(1.805)	<b>(1.805)</b>
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>			
- Importes usados durante el ejercicio	-	(1.137)	<b>(1.137)</b>
Importe en libros al final del ejercicio 2016	<b>13.350</b>	<b>17.073</b>	<b>30.423</b>

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones corrientes en el ejercicio 2016 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2016</b>
<b>Provisiones corrientes</b>	
- Otras provisiones corrientes	12.267
	<b>12.267</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 y por el importe necesario para liquidar el pasivo de la misma.

El movimiento de las provisiones corrientes durante el ejercicio 2016 es el siguiente:

	<b>Terminación de obra y otras provisiones</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio 2016	12.320	<b>12.320</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- Provisiones adicionales reconocidas	1.024	<b>1.024</b>
- Importes no usados revertidos	(1.077)	<b>(1.077)</b>
Importe en libros al final del ejercicio 2016	<b>12.267</b>	<b>12.267</b>

#### 14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>
	<u>2016</u>
<b>No corriente:</b>	
<b>Deudas a largo plazo</b>	
- Préstamos con entidades de crédito	352
- Fianzas	150
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 21)</b>	
- Préstamos a empresas de grupo	2.623
- Préstamos a empresas asociadas	276
<b>Acreedores comerciales no corrientes</b>	
- Acreedores varios	2.717
- Anticipos a clientes	2.255
	<b>8.373</b>
	<u>Miles de Euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Corriente:</b>	
<b>Deudas a corto plazo</b>	
- Préstamos con entidades de crédito	2
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 21)</b>	
- Préstamos a empresas de grupo	369
- Préstamos a empresas asociadas	40
- Otros pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas	24.827
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	
- Proveedores	15.494
- Personal	173
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.774
- Anticipos a clientes	6.105
	<b>48.784</b>
	<b>57.157</b>

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

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

	<b>2016</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	67
Ratio de operaciones pagadas	74
Ratio de operaciones pendientes de pago	48
	<b>Miles de euros</b>
Total pagos realizados	19.123
Total pagos pendientes	6.694

## 15. INGRESOS DIFERIDOS

	<b>Miles de euros</b>
	<b>31.12.2016</b>
Ingresos diferidos	8.758
	<b>8.758</b>

El epígrafe recoge el margen obtenido en la venta realizada en el ejercicio 2011 de los terrenos de Palmas Altas (Nota 7), ubicados en Sevilla por importe de 8.758 miles de euros en el ejercicio 2016. El grupo ha diferido dicho margen, que irá imputándose a resultados a medida que se vaya cobrando el importe de la venta según se vayan ejecutando las obras de urbanización de dichos suelos.

## 16. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>2016</b>
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	
- Diferencias temporarias	8.833
- Créditos por bases imponibles negativas	23.548
- Otros créditos fiscales	26.199
	<b>58.580</b>

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

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

2016	- Diferencias temporarias	- Créditos por bases imponibles negativas	- Otros créditos fiscales	Total
<b>Activos por impuestos diferidos.</b>				
Saldo a 1 de enero de 2016	8.833	23.547	27.045	59.425
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.			-845	-845
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>8.833</b>	<b>23.547</b>	<b>26.199</b>	<b>58.580</b>

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. La Sociedad no ha reconocido activos por impuestos diferidos por importe de 87.708 miles de euros.

## 17. INGRESOS Y GASTOS

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

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

	Miles de euros
	2016
- Ventas de promociones	9.378
- Ingresos por prestaciones de servicios	8.946
- Otros	50
	<b>18.374</b>

La Sociedad ha registrado ingresos en concepto de ventas de inmuebles terminados por importe de 9.378 miles de euros durante el ejercicio 2016, principalmente vinculados a las promociones de Terrazas de Marbella, Vedat IV y Real de Aravaca.

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

### b) Consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles

El detalle de la variación de existencias y de los gastos por aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2016</b>
<b>Variación de existencias</b>	
- Variación de existencias de solares y terrenos	(26.965)
- Variación de existencias de obra en curso	19.250
- Variación de existencias de inmuebles terminados	(1.066)
<b>Aprovisionamientos</b>	
- Trabajos realizados por otras empresas	(27.672)
	<b>(36.453)</b>

c) Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2016</b>
- Sueldos salarios y asimilados	(2.725)
- Cargas sociales	
Seguridad Social a cargo de la empresa	(494)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(62)
Otras cargas sociales	(86)
	<b>(3.367)</b>

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

	<b>2016</b>		
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Directivos	3	6	9
Jefes y técnicos	7	1	8
Administrativos y comerciales	20	4	24
	<b>30</b>	<b>11</b>	<b>41</b>

**18. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

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

	<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>Total</b>
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(19.716)		(19.716)
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes	11.838	(11.616)	222
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio			-
- con origen en ejercicios anteriores		(399)	(399)
Compensación de bases imponibles negativas	(7.878)	(12.015)	(19.893)

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 25% sobre la base imponible.

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

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

Las diferencias permanentes se corresponden con los ajustes de las provisiones de cartera.

El detalle de los créditos fiscales es el siguiente

	<b>Reconocidas</b>	<b>No reconocidas</b>
2007 y ants	-	1.981
2008	-	-
2009	16.232	32.174
2010	57.651	8.984
2011	20.308	34.731
2012	-	9.837
<b>TOTAL</b>	<b>94.191</b>	<b>87.708</b>

La conciliación con el gasto por impuesto es el siguiente:

	<b>2016</b>
Gasto por impuesto corriente	-
Gasto por impuesto diferido	(846)
Otros ajustes derivados de la consolidación fiscal	2.937
<b>Total (gasto)/ Ingreso por impuesto</b>	<b>2.091</b>

## 19. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2016, la sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros
	31.12.2016
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	3.399
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones (a)	7.769
<b>Total</b>	<b>11.168</b>

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales para las mismas en relación con los mencionados avales.

a) El importe de las obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones incluye garantías otorgadas por empresas vinculadas por importe total de 3.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 y 3.169 miles de euros a 31 de diciembre de 2015.

## 20. COMPROMISOS

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

El importe que la Sociedad ha incurrido en el ejercicio 2016 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 117 miles de euros.

Se trata del contrato de alquiler de las oficinas que la Sociedad tiene en Madrid en la calle Quintanavides 13; el cual vence en Abril del ejercicio 2017, y que es renovable a su vencimiento en condiciones de mercado.

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

	Miles de euros
	2016
Menos de un año	189
Entre uno y cinco años	-
Más de cinco años	-
	<b>189</b>

## 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A continuación, se indican las transacciones realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2016 con las partes vinculadas a ésta, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y

Directores de la Sociedad, y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado.

	Miles de Euros			
	31.12.2016			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Gastos financieros por arrendamientos	-	-	-	-
Recepción de servicios y otros gastos (a)	-	-	2.496	2.496
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (b)	-	-	143	143

a) Incluye los servicios prestados por Metrovacesa, S.A. en relación a un contrato de gestión corporativo, tecnología, así como a otros servicios.

b) Servicios prestados por la Sociedad a Metrovacesa, S.A. en relación a actividades de comercialización, gestión de suelos y otros servicios.

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas, así como de las correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro relacionadas con estos saldos es el siguiente:

Ejercicio 2016 En miles de euros	No Corriente		Corriente		Total
	Empresas Dependientes	Empresas Asociadas	Empresas Dependientes	Empresas Asociadas	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>					
- Créditos, de los cuales:	46.354	90.000	53	44	136.451
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	(28.909)	(27.417)	-	-	(56.326)
- Cuentas a cobrar con partes vinculadas	-	-	420	-	420
- Otros activos financieros	-	-	20.025	-	20.025
<b>Deudas con empresas y asociadas</b>					
- Préstamos concedidos	(2.623)	(276)	(369)	(40)	(3.308)
- Otros pasivos financieros	-	-	(24.827)	-	(24.827)
	<b>14.822</b>	<b>62.307</b>	<b>(4.698)</b>	<b>4</b>	<b>72.435</b>

El principal crédito a largo plazo con empresas asociadas corresponde a un préstamo concedido por Metrovacesa, S.A. a las sociedades participadas, que se integran por el método de la participación, Urbanizadora Valdepolo I, S.L.;

Urbanizadora Valdepolo II, S.L.; Urbanizadora Valdepolo III, S.L. y Urbanizadora Valdepolo IV, S.L. por importe de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante el ejercicio 2016 no se ha devengado interés alguno.

Por otro lado, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2015 un préstamo participativo a largo plazo a Promociones Vallebramen S.L., por importe total de 31.200 miles de euros, con el objetivo de evitar que dicha sociedad no incurriese en causa de disolución prevista en Legislación Mercantil relativa a la reducción de los fondos propios como consecuencia de pérdidas. Dicho préstamo, cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, a contar desde el primer año en el que la prestataria tenga un resultado positivo. Durante el ejercicio 2016 no se ha devengado interés alguno.

Por el mismo motivo que en el préstamo anterior, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2011 un préstamo participativo a largo plazo a Habitatrix, S.L. por importe total de 600 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento era el 30 de junio de 2014 y que fue renovado fijando la nueva fecha de vencimiento el 30 de junio de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, partiendo desde el beneficio neto que la empresa obtuvo en 2010. Durante el ejercicio 2016 no se ha devengado interés alguno.

Adicionalmente, la Sociedad presenta una deuda con Fuencarral Agrupanorte, S.L. por importe de 13.729 miles de euros, y que procede del préstamo participativo que en el ejercicio 2006 Alqlunia 8, S.R.L. y Habitatrix, S.L. concedieron de manera conjunta a Alqlunia 13, S.L. (actual Fuencarral Agrupanorte, S.L.) por importe total de 24.300 miles de euros, aportando las sociedades prestamistas el 58% y 42% del capital del préstamo respectivamente. El objetivo de dicho préstamo consistió en financiar gran parte de la adquisición de los terrenos de Clesa y en atender a las necesidades económicas y financieras de la entidad prestataria. Tras la escisión parcial de Metrovacesa, S.A. ocurrida el 18 de febrero de 2016, la Sociedad adquirió el derecho correspondiente al 58% del capital aportado originalmente por Alqlunia 13, S.L. Dicho préstamo, el cual se renueva automáticamente por periodos de un año, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 5% del beneficio neto que obtenga la empresa prestamista en el ejercicio de su actividad, con la condición de no poder superar nunca al 10% del principal del préstamo pendiente de amortizar.

Las cuentas corrientes que la Sociedad dispone con otras empresas vinculadas no han devengado intereses durante el ejercicio 2016.

El detalle de las operaciones por empresa del grupo, asociada o parte vinculada es el siguiente:

Ejercicio 2016 Empresa del grupo, asociada o parte vinculada	Activo		Pasivo		Total
	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	
Promociones Vallebramen, S.L.	2.291	11.431	-	(7.567)	6.155
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	14.554	6.095	-	-	20.649
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	723	-	-	723
Habitatrix, S.L.	645	9.900	-	(557)	9.988
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	-	-	(24.827)	(24.827)
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	7	-	(2.992)	-	(2.985)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	15.657	-	-	-	15.657
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	15.657	-	-	-	15.657
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	15.657	-	-	-	15.657
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	15.657	-	-	-	15.657
L'Esplay Valencia, S.L.	-	-	(316)	-	(316)
Socios, accionistas y otras partes vinculadas	-	420	-	-	420
	<b>80.125</b>	<b>28.569</b>	<b>(3.308)</b>	<b>(32.951)</b>	<b>72.435</b>

## 22. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

### a) Retribución a los miembros del órgano de administración

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2016:

	2016
<b>Miembros del Consejo de Administración</b>	
Retribución fija y variable	173
Retribución en especie	-
Dietas	-
Indemnizaciones	-
Atenciones Estatutarias	-
	<b>173</b>
<b>Otros beneficios del Consejo de Administración</b>	
Primas de seguros de vida	9
Fondos y planes de pensiones	1
<b>Directivos</b>	
Total remuneraciones recibidas por los Directivos (*)	370
	<b>380</b>
	<b>553</b>

(\*) Los datos no incluyen Plan Pensiones ni Seguro de Vida. Con estos conceptos el importe ascendería a 9 miles de euros.

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

b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

Es política común del Consejo abstenerse en diversas ocasiones en reuniones del Consejo de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos en los términos que aparecen reflejadas en las actas del ejercicio 2016, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés

**23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

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

**24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 60 miles de euros. No se han devengado honorarios durante el ejercicio 2016 por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad



## **Informe de Gestión Individual del ejercicio 2016**

### **1. Aspectos significativos del periodo**

En Junta General de Accionistas de fecha 11 de enero de 2016 se aprobó la escisión parcial de Metrovacesa, S.A., 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 encuentra participada al 100% por los accionistas de Metrovacesa, S.A. 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. (en adelante la Sociedad) adquirió en bloque y por sucesión universal, el patrimonio perteneciente a la Rama de Actividad de Suelo y Promoción de la sociedad Metrovacesa, S.A.

De los resultados correspondientes al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2016 destacan los siguientes hechos:

Durante el ejercicio 2016, las ventas han ascendido a 18 millones de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos por ventas de promociones inmobiliarias (9,4 millones de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (8,9 millones de euros).

El margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas y el coste de las mismas, asciende a 4,6 millones de euros.

Los gastos de estructura se sitúan en 7 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 3,7 millones de euros.

### **2. Factores de riesgo**

Según se indica en la Nota 4 de las notas explicativas adjuntas, como consecuencia de las actividades que la Sociedad desarrolla, existen riesgos inherentes al entorno, marco regulatorio y de las operaciones que deben ser identificados y controlados mediante los sistemas de gestión de riesgos establecidos por la Sociedad.

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

### **3. Información sobre vinculadas**

En la Nota 21 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

Gran parte de las mismas proceden de las operaciones financieras con otras sociedades del grupo.

### **4. Hechos posteriores**

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que pudieran tener un impacto significativo en los presentes estados financieros, adicionales a los ya comentados en las notas de la Memoria.

## **5. Perspectivas**

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

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

La posición de tesorería disponible de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 asciende a 17,3 millones de euros. Esta liquidez, junto al control de los gastos que la Sociedad está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales hacen que los Administradores de la Sociedad confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

## **6. Adquisición de acciones propias**

La Sociedad no ha realizado operación alguna con acciones propias y, al cierre del ejercicio de doce meses terminado a 31 de diciembre de 2016 y con posterioridad al mismo, carecía y carece de autocartera.

## **7. Investigación y Desarrollo**

No se han realizado durante el ejercicio 2016 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

## ***Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.***

Las cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2016 de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., integradas por el balance de situación al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, correspondientes al ejercicio 2016 en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. en su reunión del día 28 de febrero de 2017. Las cuentas anuales individuales corresponden al ejercicio 2016, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

**Madrid, 28 de febrero de 2017**

**Fdo. D. Ignacio Moreno Martínez**

**VºBº D. Lucas Osorio Iturmendi**

**Presidente del Consejo de Administración**

**Secretario del Consejo de Administración**

Fdo. D. José María Fernández Conquero

Vocal

Fdo. D. ~~Jorge Pérez de Leizaola~~ Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Agustín Vidal-Aragón de Olives

Vocal

Fdo. D. ~~Javier García~~ Carranza Benjumea

Vocal

Fdo. Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero

Vocal

Fdo. D. Juan Maximiliano de Ortueta Monfort

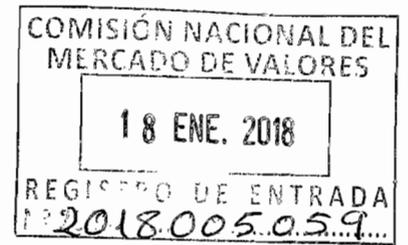
Vocal

Fdo. D. Ignacio Ruiz de Alda Moreno

Vocal

Altamira Santander Real Estate, S.A.,  
representada por D. Carlos Doussinague  
Méndez de Lugo

Vocal



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

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas,  
cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2016 e  
informe de gestión consolidado del ejercicio 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de las administraciones de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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



### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación en España.

### Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 2 adjuntas, en la que se menciona que la Sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. es fruto de la escisión de la rama de actividad de suelo y promoción de Metrovacesa, S.A., siendo, por consiguiente, las cifras incluidas en las comparativas, las correspondientes al segmento de suelo y promoción existente a dicha fecha en los estados financieros de Metrovacesa, S.A. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención sobre la nota 2 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, en la que se indica que las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016 son las primeras que los administradores de la sociedad dominante formulan aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### Otras cuestiones

Las cifras proforma correspondientes al ejercicio 2015 incluidas a efectos comparativos en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016 no han estado sujetos a auditoría.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

13 de marzo de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2017      01/17/24719  
Año      Nº  
COPIA

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

## METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (PROFORMA)

(Expresadas en miles de euros)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015*</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizaciones Materiales		1	-
Inversiones inmobiliarias	4	109.600	224.540
Inversiones en empresas asociadas	5	117	319
Activos financieros no corrientes	6	63.533	63.511
Activos por impuestos diferidos	14	39.189	39.839
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>212.440</b>	<b>328.209</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	7	814.182	704.494
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	20.026	12.945
Otros Activos financieros corrientes	8	1.488	23.962
Administraciones Públicas deudoras	8	2.132	126
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	32.464	12.197
<b>Total activos corrientes</b>	9	<b>870.292</b>	<b>753.724</b>
<b>Total activos</b>		<b>1.082.732</b>	<b>1.081.933</b>

\* Estados financieros proforma no auditados

Las notas 1 a 21 adjuntas forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

## METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (PROFORMA)

(Expresadas en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015*</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>10</b>		
<b>Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>			
Capital social		492.045	492.045
Prima de emisión		541.077	541.077
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia		(3.172)	(2.747)
Ganancias acumuladas		(30.775)	(10.957)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>999.175</b>	<b>1.019.418</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones	11	30.423	25.474
Deuda financiera	6	352	389
Otros pasivos financieros no corrientes	6	5.429	4.783
Pasivos por impuestos diferidos	14	987	987
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>37.191</b>	<b>31.633</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Provisiones	11	12.909	12.813
Deuda financiera	6	2	70
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6	22.437	9.158
Administraciones Públicas Acreedoras	14	2.028	3
Otros pasivos financieros corrientes	6	232	80
Ingresos ordinarios diferidos	6	8.758	8.758
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>46.366</b>	<b>30.882</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>83.557</b>	<b>62.515</b>
<b>Total patrimonio y pasivo</b>		<b>1.082.732</b>	<b>1.081.933</b>

\* Estados financieros proforma no auditados

Las notas 1 a 21 adjuntas forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

## METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (PROFORMA)

(Expresadas en miles de euros)

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015*</b>
Ventas	15	21.020	36.038
Coste de las ventas	15	(16.412)	(27.444)
Gastos de personal	15	(3.366)	(2.788)
Dotación a la amortización		-	-
Servicios exteriores		(3.676)	(5.604)
Variación de las provisiones de tráfico		(25.635)	(27.701)
Otras ganancias o pérdidas		83	(1)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(27.986)</b>	<b>(27.500)</b>
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias		8.355	9.008
<b>OTROS RESULTADOS</b>		<b>8.355</b>	<b>9.008</b>
Ingresos financieros		170	160.570
Gastos financieros		(119)	(19.169)
Gastos financieros capitalizados		103	77
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	(61.604)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		(211)	(425)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(57)</b>	<b>79.449</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(19.688)</b>	<b>60.957</b>
Impuesto sobre las ganancias	14	(846)	3.186
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>(20.534)</b>	<b>64.143</b>

\* Estados financieros proforma no auditados

Las notas 1 a 21 adjuntas forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (PROFORMA)**

(Expresadas en miles de euros)

**A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015*</u>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<u>(20.534)</u>	<u>64.143</u>
<b>Otro resultado global</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	-	-
Ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias		
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	-	-
<b>Otro resultado Global del ejercicio</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado Global Total del Ejercicio</b>	<u>(20.534)</u>	<u>64.143</u>

\* Estados financieros proforma no auditados

Las notas 1 a 21 adjuntas forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (PROFORMA) (Expresadas en miles de euros)**

**B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 1 de enero de 2015</b>	492.045	541.077	(2.747)	(75.100)	955.275
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	64.143	64.143
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	64.143	64.143
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015 (no auditado)</b>	492.045	541.077	(2.747)	(10.957)	1.019.418

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo final ejercicio 2015</b>	492.045	541.077	(2.747)	(10.957)	1.019.418
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	(20.534)	(20.534)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-
Distribución resultado entidades en equivalencia	-	-	(424)	424	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	492.045	541.077	(3.172)	(30.775)	999.175

Las notas 1 a 21 adjuntas forman parte integral de las Cuentas Anuales Consolidadas

**METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (PROFORMA)**

(Expresadas en miles de euros)

1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Nota	2016	2015
Resultado del periodo antes de impuestos		(19.688)	60.956
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Variación de provisiones	7,11	24.407	27.701
Deterioro de instrumentos financieros		-	61.604
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	4	(8.355)	(9.008)
Ingresos financieros		(170)	(160.570)
Gastos capitalizados		(103)	(77)
Gastos financieros		119	19.169
<b>Resultado ajustado</b>		<b>(3.790)</b>	<b>(226)</b>
<b>Cambios en el capital circulante:</b>			
- Existencias	7	442	5.062
- Cuentas a cobrar	6	(8.081)	(55.580)
- Otros activos financieros corrientes	8	22.474	-
- Administraciones públicas deudoras	8	(1.776)	-
- Administraciones públicas acreedoras	12	(2.257)	-
- Cuentas a pagar	12	13.279	2.754
- Otros pasivos corrientes	12	152	4.783
- Otros pasivos no corrientes	12	646	151
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
- Pagos de intereses (-)		(119)	(19.169)
- Cobros de intereses		170	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(227)	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>20.913</b>	<b>(62.225)</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en:</b>			
Inversiones inmobiliarias	4	(101)	(732)
Cuentas corrientes grupo	18	(440)	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(541)</b>	<b>(732)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Amortización de deudas con entidades de crédito		(105)	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>(105)</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>20.267</b>	<b>(62.957)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	12.197	75.153
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	32.464	12.197

\* Estados financieros proforma no auditados

Las notas 1 a 21 adjuntas forman parte integral de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

### a) Información general

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

En Junta General de Accionistas de fecha 11 de enero de 2016 se aprobó la escisión parcial de Metrovacesa, S.A., 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 encuentra participada por los accionistas de Metrovacesa, S.A. 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 (en adelante el Grupo) 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 sociedad Metrovacesa, S.A. Fruto de esta restructuración de capital, Metrovacesa, S.A. aportó activos por valor 1.149.635 miles de euros y pasivos por importe de 109.780 miles de euros a la nueva sociedad (ver apartado b).

La Sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. es dominante del Grupo Metrovacesa Suelo y Promoción (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 Suelo y Promoción, 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.
- Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 28 de febrero de 2017.

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

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

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

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

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

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2016, han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones y están cubiertas por la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez".

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

Las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen información sobre segmentos, ya que tanto la NIC 14 como la NIIF 8, permiten no incluir dicha información cuando la sociedad matriz del grupo no tiene valores (acciones o deuda) admitidos a cotización, ni están dichos valores en proceso de admisión a cotización. Por el mismo motivo, no se incluye información sobre ganancia por acción, siguiendo lo permitido por la NIC 33.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

## 2.1 Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el ejercicio 2016 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de la información adjunta al 31 de diciembre de 2016:

### 2.1.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2016<sup>1</sup>

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (Diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.).	1 de enero de 2016
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y MC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016

<sup>1</sup>Las normas anteriores no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

### 2.1.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2016 (aplicables de 2016 en adelante)

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31).	Periodos anuales iniciados a partir del 1 2018
NIIF 7 Instrumentos financieros (modificación diciembre 2011).	Aclaración de la compensación de activos y pasivos financieros.	1 de enero de 2015
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificaciones de la NIC 7 (publicada en enero 2016)	Objetivo de facilitar a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificaciones de la NIC 12 (publicada en enero 2016)	Clarifica el reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	1 de enero de 2016
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de Inversión.	1 de enero de 2016
Modificaciones NIIF 16	Cambio en el tratamiento contable de los arrendamientos.	1 de enero de 2019

El Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

## 2.2 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2016 son las primeras cuentas anuales que cumplen con NIIF-UE. Estas cuentas anuales consolidadas se han preparado como se describe en la nota 2.10. El Grupo ha aplicado la NIIF 1 en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas.

En la preparación de estas cuentas anuales consolidadas de acuerdo con la NIIF 1, el Grupo ha aplicado algunas de las excepciones obligatorias y ninguna de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de la NIIF-UE, porque no eran aplicables.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable con cambios en resultados.

### 2.3 Cambios en criterios contables y estimaciones realizadas

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

- Reconocimiento de ingresos

El grupo utiliza el porcentaje de realización en la contabilización de los ingresos derivados de los contratos de construcción y urbanización en curso, cuyos costes totales son una estimación realizada por el Grupo. La desviación en el cálculo de estos costes puede afectar a la rentabilidad futura de dichos contratos, no obstante la Sociedad estima que en caso de haber diferencias, éstas no serían significativas.

El Grupo evalúa para cada transmisión de inmuebles si cumple con los requisitos para el reconocimiento de los ingresos descritos en la nota 2.11.f, presentando especial atención a los análisis de transmisión de riesgos y ventajas significativas.

- Determinación de las provisiones.

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

- o Provisiones relacionadas con activos financieros (Nota 6)
- o Provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias y existencias (Nota 4 y 7)
- o Provisiones relacionadas con cuentas comerciales a cobrar (Nota 8)
- o Provisiones para riesgos y gastos (Nota 11)

- Estimación de valores razonables

El valor de mercado de las existencias que ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2016. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

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 mismo y de su observabilidad en mercado.

- o 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.
- o 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.
- o 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

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

#### **2.4 Comparación de la información**

Tal y como se ha dispuesto en la nota 1, fruto de la restructuración de capital de Metrovacesa, S.A., ésta aportó a la sociedad dominante de este Grupo la línea de negocio de suelo y promoción que hasta la escisión formaba parte de los estados financieros de Metrovacesa S.A. Como consecuencia de que la operación se ha realizado en el marco de dos empresas bajo control común, se deben presentar saldos comparativos. Así, las cifras incluidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 respecto al ejercicio 2015 se corresponden con los saldos de la rama de actividad de suelo y patrimonio que se encontraban incorporadas en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2015, con lo que no han sido auditadas individualmente sino en el conjunto de la auditoría de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes preparadas bajo Normas internacionales de Información Financiera (NIIF-UE).

#### **2.5 Corrección de errores**

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 no se han producido correcciones de errores significativos.

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

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

#### **2.7 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, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales consolidadas.

#### **2.8 Empresa en funcionamiento**

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2016 un fondo de maniobra positivo por importe de 816.796 miles de euros. Como resultado de ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas cuentas anuales consolidadas aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

## 2.9 Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

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

## 2.10 Moneda funcional

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

## 2.11 Normas de valoración

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa Suelo y Promoción correspondientes al ejercicio 2016, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

### a. *Inversiones inmobiliarias*

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

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

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

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta

de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

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

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados. Las inversiones inmobiliarias son dadas de baja cuando se han dispuesto.

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

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

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

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

#### **b. Existencias**

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos en la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

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

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

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

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

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2016, es calculado en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente no vinculado al Grupo, Knight Frank España.

Dicho valorador independiente calcula principalmente el valor de mercado por el método residual dinámico y sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, el método principal utilizado es el método residual dinámico. Este método consiste en estimar el valor del producto final apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujo de caja, y de este valor se restan los costes de desarrollos que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tiene en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Los valores clave, por tanto, son los ingresos netos, la aproximación al valor residual, la tasa interna de rentabilidad y el tiempo.

### **c. Instrumentos financieros**

#### **- Activos financieros**

##### **Préstamos y partidas a cobrar**

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

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

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

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

#### Efectivo y equivalentes al efectivo

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

#### - Pasivos financieros

#### Débitos v partidas a pagar

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

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

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

#### Deuda financiera

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

#### d. **Provisiones**

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

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

#### Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2016 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

#### Provisiones por garantía

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

#### **e. Impuesto sobre las ganancias**

##### Régimen General

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse en el ejercicio 2016 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició el 1 de enero de 2016 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley para acogerse.

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

**f. Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa.

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

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

**g. Costes por intereses**

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

Los demás costes por intereses se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el período en que se incurren

#### **h. Capital Social**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

#### **i. Consolidación**

##### Dependientes

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

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

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

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

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

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

##### Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio — es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de

tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

#### Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

#### Asociadas

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

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

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

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

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

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

#### ***j. Transacciones con partes vinculadas***

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

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

### 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 el ejercicio 2016 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.

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

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda neta sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV).

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

- Riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.
- Riesgo de mercado:
  1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
  2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en 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 31 de diciembre de 2016 asciende a 27.813 (12.197 miles de euros en 2015) miles de euros (Nota 9).

El Grupo no dispone de líneas de crédito comprometidas y no dispuestas al 31 de diciembre de 2016.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al horizonte de 12 meses y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que durante el primer semestre del ejercicio 2016, la Sociedad Dominante será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación se endurezcan.

#### **Riesgo de mercado**

##### ***Riesgo de tipo de interés***

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

##### ***Riesgo de crédito***

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

#### **4. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

	<b>Miles de euros</b>
	<b><u>Inversiones inmobiliarias</u></b>
<b>Saldo inicial a 1 de enero de 2015</b>	<b>215.532</b>
Adiciones	732
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	9.008
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>224.540</b>
Traspaso a existencias	-123.396
Adiciones	101
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	8.355
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>109.600</b>

Actualmente las inversiones inmobiliarias la constituyen diferentes suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento

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

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2016, el terreno no se encuentra en explotación, por lo que no existen rentas procedentes de inversiones inmobiliarias.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2016, el terreno no se encuentra en explotación, por lo que no existen cobros futuros comprometidos a dicha fecha.

c) Cargas y Garantías

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

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimiento o seguros

e) Valoración y sensibilidad Análisis de sensibilidad

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2016 y 2015. 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 Knight Frank España, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 109.600 y 224.540 miles de euros, respectivamente.

El efecto de la variación de 25 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración del suelo haría alcanzar un valor de 116.000 miles de euros, lo que supondría un incremento de valor de 6.400 miles de euros en el valor de mercado del activo.

## 5. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

a) Dependientes materiales

Las principales dependientes del grupo a 31 de diciembre de 2016 se indican en el anexo I. Salvo que se indique lo contrario, su capital social consiste sólo en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por el grupo, y el porcentaje de participación en la propiedad iguala los derechos de voto mantenidos por el grupo. El país de constitución es también su principal centro de actividad.

b) Participaciones en asociadas y negocios conjuntos

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

El movimiento bruto que ha tenido lugar en durante el ejercicio 2016 y 2015 en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
<b>Saldo inicial</b>	<b>319</b>	<b>710</b>
Participación en resultados del ejercicio	(211)	(455)
Deterioro inversión en empresas asociadas	-	(32)
Otros movimientos	9	96
<b>Saldo final</b>	<b>117</b>	<b>319</b>

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	-	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	-	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	-	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	-	-
L'Esplay Valencia, S.L.	117	319
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>117</b>	<b>319</b>

Las participaciones en las sociedades "Urbanizadora Valdepolo I", "Urbanizadora Valdepolo II", "Urbanizadora Valdepolo III" y "Urbanizadora Valdepolo IV", recogen unas pérdidas acumuladas de 8.060 miles de euros cada una, lo que supone un importe total de 32.240 miles de euros en total.

Al 31 de diciembre de 2016, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

## 6. 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	
	<b>Activos financieros a largo plazo</b>	
	<b>Créditos, derivados y otros</b>	
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	63.530	63.505
Activos financieros disponibles para la venta	3	6
	<b>63.533</b>	<b>63.511</b>

	Miles de euros	
	<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
	<b>Créditos, derivados y otros</b>	
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	21.514	36.907
	<b>21.514</b>	<b>36.907</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>85.047</b>	<b>100.418</b>

	Miles de euros	
	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>	
	<b>Derivados y otros</b>	
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	5.781	5.172

	Miles de euros	
	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>	
	<b>Derivados y otros</b>	
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	22.671	9.308
Periodificación de ingresos (Nota 13)	8.758	8.758
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>37.210</b>	<b>23.238</b>

b) Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>							
- Créditos a empresas	10	-	-	-	62.583	-	62.593
- Otros activos financieros	440	-	-	-	-	-	440
<b>Inversiones financieras</b>							
- Créditos a empresas	-	-	-	-	-	178	178
- Otros activos financieros	1.038	-	-	-	-	772	1.810
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	13.224	-	-	-	-	-	13.224
- Deudores varios	6.802	-	-	-	-	-	6.802
	<b>21.514</b>	-	-	-	<b>62.583</b>	<b>950</b>	<b>85.047</b>

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
- Deudas con entidades de crédito	2	-	-	-	-	350	352
- Otros pasivos financieros	25	-	-	-	-	151	176
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>							
- Préstamos a empresas	34	-	-	-	-	276	310
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	16.147	-	-	-	-	2.746	18.893
- Personal	176	-	-	-	-	-	176
- Anticipos de clientes	6.290	-	-	-	-	2.255	8.545
	<b>22.674</b>	-	-	-	-	<b>5.780</b>	<b>28.452</b>

c) Análisis de antigüedad

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Hasta 3 meses	-	-
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	16.793	16.238
	<b>16.793</b>	<b>16.238</b>

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>(15.354)</b>	<b>(11.785)</b>
Dotación	(6)	(3.570)
Reversión	5	1
<b>Saldo final</b>	<b>(15.355)</b>	<b>(15.354)</b>

## 7. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Solares y terrenos	795.152	873.076
Obra en curso de construcción	66.943	39.417
Inmuebles terminados	11.914	24.127
Anticipos a proveedores	10.835	10.341
Otros	13	-
Pérdidas por deterioro	(70.675)	(242.467)
	<b>814.182</b>	<b>704.494</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las Sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 103 y 77 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2016 y al 31 de diciembre del 2015 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 4.360 y 23.735 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 ascienden a 0 y 459 miles de euros, respectivamente.

No existen otros activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de préstamos a los indicados anteriormente (véase Nota 17).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 ascienden a 24.083 y 18.161 miles de euros, respectivamente, de los cuales 6.289 y 3.123 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años, el Grupo no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

A 31 de diciembre de 2016 no existen compromisos firmes de compra. A 31 de diciembre de 2015 existían compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, de los cuales 9.333 miles de euros, se han materializado en pagos, registrándose en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2016, sin tener en cuenta las sociedades participadas, calculado en función de las tasaciones realizadas por Knight Frank, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 1.000.021 miles de euros (980.732 miles de euros en diciembre de 2015).

En general, el valor de mercado de los activos en existencias del grupo al 31 de diciembre de 2016 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 netas de 19.467 miles de euros durante el ejercicio 2016 (16.023 miles de euros en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015) que se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2017 podría ocasionar diferencias entre el valor de mercado de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

a) Provisión por deterioro

El movimiento de la provisión durante los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	<b>Terrenos y solares</b>	<b>Edificios construidos</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio	(229.460)	(8.959)	(4.048)	(242.467)
Efecto escisión	176.722	8.959	-	185.681
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>				
- provisiones adicionales reconocidas	(21.279)	(1.066)	-	(22.345)
- importes no usados revertidos	2.877	-	-	2.877
<b>Otros movimientos</b>				
- Aplicación por ventas	5.579	-	-	5.579
Importe en libros al final del ejercicio	<b>(65.561)</b>	<b>(1.066)</b>	<b>(4.048)</b>	<b>(70.675)</b>

## 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>No corriente:</b>		
<b>Inversiones en Empresas Asociadas</b>		
- Créditos a empresas asociadas	90.000	90.000
- Provisiones por deterioro del valor de créditos	(27.417)	(27.417)
<b>Inversiones financieras</b>		
- Créditos a empresas	178	175
- Otros activos financieros	769	747
	<b>63.530</b>	<b>63.505</b>

	Miles de Euros	
	2016	2015
<b>Corriente:</b>		
<b>Inversiones En Empresas Asociadas y vinculadas</b>		
- Créditos a empresas asociadas	10	6
- Otros activos financieros	440	-
<b>Inversiones financieras</b>		
- Otros activos financieros	1.038	1.030
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>		
- Clientes (a)	16.793	16.238
- Provisión por deterioro de clientes	(3.570)	(3.569)
- Cuentas a cobrar partes vinculadas (b)	-	22.926
- Deudores varios	6.803	276
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.132	126
	<b>23.646</b>	<b>36.907</b>
	<b>87.176</b>	<b>100.412</b>

- a) El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye a 31 de diciembre de 2016, 22.814 miles de euros netos asociados a la venta de determinadas parcelas denominadas "Palmas Altas". Dicho importe ha sido ajustado por la compañía a su valor razonable. Dicha venta se irá cobrando en la medida en que se ejecuten las obras de urbanización de dichas parcelas. El beneficio asociado a dicha operación se encuentra diferido (véase Nota 13). A 31 de diciembre de 2016 la sociedad se encuentra en negociaciones con el ayuntamiento para desarrollar el proyecto de urbanización. En caso de que el proyecto no se llegase a materializar, la Sociedad Dominante procedería a registrar de nuevo el activo dando de baja la cuenta por cobrar y el resultado pendiente de registro.
- b) La variación del epígrafe "Cuentas a cobrar a partes vinculadas" se corresponde con el cobro del derecho de crédito frente a Metrovacesa, S.A. que la Sociedad Dominante adquirió como consecuencia de la escisión (véase Nota 1) derivado del resultado neto positivo de aquellos apuntes contables imputados y reconocidos entre el día 20 de agosto de 2015 (fecha de valoración del experto independiente) y el 18 de febrero de 2016 (fecha de otorgamiento de la escritura de escisión) por importe de 22.926 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

## 9. 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	
	2016	2015
Caja	2	-
Cuentas corrientes	32.462	12.197
	<b>32.464</b>	<b>12.197</b>

A 31 de diciembre de 2016 existen restricciones de disponibilidad por importe de 4.649 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015 no existían restricciones de disponibilidad).

## 10. CAPITAL Y RESERVAS

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

Como consecuencia de la operación, la participación de los socios es la misma que mantenía inicialmente. En el marco de que la operación se ha realizado entre sociedades bajo control común y teniendo en cuenta que la rama escindida, suelo y promoción, era considerada como una unidad de generadora de efectivo en Metrovacesa, S.A., según las Normas Internacionales de Información Financiera, las cifras que se presenten deben de ser comparativas, incluyendo los valores que este negocio tenía en las cuentas y estados financieros de Metrovacesa, S.A.

A efectos comparativos, las cifras del patrimonio neto incluidas en el balance a 31 de diciembre de 2015, serían las atribuibles al negocio de suelo y promoción que hubiera tenido si la escisión se hubiera realizado con fecha 31 de diciembre de 2015.

### a) Capital y prima de emisión

Tras la aportación no dineraria de los activos netos del negocio suelo y promoción el capital social de la Sociedad Dominante, Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. está representado por 3.075.278.154 acciones al portador, de 0,16 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2016. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La prima de emisión surge como diferencia entre el capital social de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. (492.045 miles de € a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015), y el valor atribuido al patrimonio escindido (1.039.855 miles de €), que asciende 547.811 miles de euros. La variación de la prima de emisión a 31 de diciembre del 2016 (541.077 miles de euros), y la registrada a 31 de diciembre de 2015 (547.811 miles de euros), se corresponde con el ajuste registrado para ajustar el valor a la fecha real de la escisión.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	1.614.458.574	546.399.222	2.160.857.796	70,27%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	488.962.080	142.114.953	631.077.033	20,52%
Banco Popular Español, S.A.	160.045.651	121.032.633	281.078.284	9,14%
Resto de accionistas	2.265.041	0	2.265.041	0,07%
<b>Total</b>	<b>2.265.731.346</b>	<b>809.546.808</b>	<b>3.075.278.154</b>	<b>100%</b>

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad Dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades puestas en equivalencia
Saldo a 31 de diciembre de 2015	(75.100)	64.143	(10.957)	(2.747)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	(10.241)	(20.534)	(30.775)	(3.172)

c) Distribución del resultado

	Miles de Euros	
	2016	2015
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias	(20.534)	64.143
	<b>(20.534)</b>	<b>64.143</b>
<b>Aplicación</b>		
Ganancias acumuladas	(20.534)	64.143
	<b>(20.534)</b>	<b>64.143</b>

**11. PROVISIONES**

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2015 y primer semestre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Provisión por garantías (*)	13.350	8.100
Litigios y otras provisiones	17.073	17.374
<b>Provisiones para riesgos</b>	<b>30.423</b>	<b>25.474</b>

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

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

- a) Reclamaciones judiciales por valor de 8.640 miles de euros.

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

- b) Cuentas a cobrar con sociedades que se encuentran en concurso de acreedores por importe de 8.433 miles de euros.

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.

El movimiento de las provisiones no corrientes durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2016	8.100	17.374	25.474
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>			
- provisiones adicionales reconocidas	5.250	2.732	7.982
- importes no usados revertidos	-	(1.805)	(1.805)
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>			
- importes usados durante el ejercicio	-	(1.228)	(1.228)
Importe en libros al final del ejercicio 2016	<b>13.350</b>	<b>17.073</b>	<b>30.423</b>
	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2015	-	19.905	19.905

**Cargo/(Abono) a resultados:**

- provisiones adicionales reconocidas	8.100	1.435	9.535
- importes no usados revertidos	-	(2.391)	(2.391)

**Movimientos sin impacto en resultados**

- importes usados durante el ejercicio	-	(1.575)	(1.575)
--	---	---------	---------

Importe en libros al final del ejercicio 2015

<b>8.100</b>	<b>17.374</b>	<b>25.474</b>
--------------	---------------	---------------

**b) Provisiones corrientes**

La composición del saldo en la cuenta de provisiones corrientes en los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Provisiones corrientes	12.909	12.813
<b>Provisiones corrientes</b>	<b>12.909</b>	<b>12.813</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.

El movimiento de las provisiones no corrientes durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	<b>Terminación obra y otros</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio 2016	<b>12.813</b>	<b>12.813</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- importes usados durante el ejercicio	96	96
Importe en libros al final del ejercicio 2016	<b>12.909</b>	<b>12.909</b>

	<b>Terminación obra y otros</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio 2015	<b>13.655</b>	<b>13.655</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- importes usados durante el ejercicio	(842)	(842)
Importe en libros al final del ejercicio 2015	<b>12.813</b>	<b>12.813</b>

## 12. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
<b>No corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	352	389
- Otros pasivos financieros	152	-
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>		
- Préstamos a empresas	276	276
- Otros pasivos financieros	-	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Anticipos de clientes	5.001	4.507
	<b>5.781</b>	<b>5.172</b>
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	2	70
- Otros pasivos financieros	25	11
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>		
- Préstamos a empresas	34	40
- Otros pasivos financieros	-	29
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores (a)	16.148	6.035
- Personal	173	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.208	3
- Anticipos de clientes	6.289	3.123
	<b>24.699</b>	<b>9.311</b>

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

a) Información sobre periodo medio de pago a proveedores Disposición adicional 3ª

	<b>2016</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	67
Ratio de operaciones pagadas	74
Ratio de operaciones pendientes de pago	48
	<b>Miles de euros</b>
Total pagos realizados	19.123
Total pagos pendientes	6.694

### 13. INGRESOS DIFERIDOS

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingresos diferidos	8.758	8.758
	<b>8.758</b>	<b>8.758</b>

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

### 14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>			
	<b>31 de diciembre de 2016</b>			
	<b>Activos Fiscales</b>		<b>Pasivos Fiscales</b>	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	2.358	-	1.839
Impuestos diferidos de activo	39.189	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	123
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	66
acreedores	-	-	-	-
Impuestos diferidos de pasivo	-	-	987	-
	<b>39.189</b>	<b>2.358</b>	<b>987</b>	<b>2.028</b>

### **Activos y pasivos por impuestos diferidos**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos por impuestos diferidos	39.189	39.839
Pasivos por impuestos diferidos	(987)	(987)
	<u>38.201</u>	<u>38.852</u>

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

<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>Pérdidas fiscales</b>	<b>Diferencias Temporarias</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de enero de 2015</b>	<b>28.049</b>	<b>16.483</b>	<b>44.532</b>
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos no generados en el año	(4.693)	-	(4.693)
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>23.356</b>	<b>16.483</b>	<b>39.839</b>
	<b>Pérdidas fiscales</b>	<b>Diferencias Temporarias</b>	<b>Total</b>
<b>Activos por impuestos diferidos</b>			
<b>Al 1 de enero de 2016</b>	<b>23.356</b>	<b>16.483</b>	<b>39.839</b>
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	(650)	(650)
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>23.356</b>	<b>15.833</b>	<b>39.189</b>

Las diferencias temporarias corresponden principalmente a la activación de los gastos financieros no deducibles por importe de 7.434 miles de euros y las diferencias generadas por diversas provisiones.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, la compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. A 31 de diciembre de 2016 el Grupo dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

	Reconocidas	No reconocidas
2007 y ants	-	1.981
2008	-	-
2009	16.232	32.174
2010	57.651	8.984
2011	20.308	34.731
2012	-	9.837
<b>TOTAL</b>	<b>94.191</b>	<b>87.707</b>

El Grupo Metrovacesa ha elaborado un plan de negocio incluyendo hipótesis a futuro que permiten concluir que los créditos fiscales del Grupo se recuperan en un horizonte temporal más cercano que el límite que expone el BOICAC 80 en relación al registro de los créditos fiscales.

Los pasivos por impuesto diferido no han tenido movimiento durante el ejercicio 2016.

#### **Gasto por impuesto sobre las ganancias**

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

La conciliación del resultado contable antes de impuestos y el gasto por impuesto sobre las ganancias durante los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	(19.688)	60.956
Diferencias permanentes	(3.034)	(56.167)
Diferencias temporales	2.600	-
<b>Base imponible</b>	<b>(20.122)</b>	<b>4.789</b>
Compensación Bases Imponibles negativas no registradas	-	(1.314)
<b>Base imponible ajustada</b>	<b>(20.122)</b>	<b>3.475</b>
<b>Cuota</b>	<b>-</b>	<b>973</b>
Deducciones	-	-
Ajuste tipo impositivo	-	-
Variación de impuestos diferidos	(650)	-
<b>(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades</b>	<b>(650)</b>	<b>(973)</b>

La legislación vigente establece que los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre 2016, las sociedades que forman el Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que les son aplicables desde el 1 de enero de 2012.



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

## 15. INGRESOS Y GASTOS

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Venta de existencias	12.024	35.755
Prestación de servicios	6.040	283
Otros	2.956	-
	<u>21.020</u>	<u>36.038</u>

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

### b) Coste de ventas

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Variación de existencias	(11.095)	(27.182)
Gastos por servicios a refacturar	(5.140)	(262)
Otros	(177)	-
	<u>(16.412)</u>	<u>(27.444)</u>

### c) Gastos de personal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	(2.725)	(2.236)
<b>Cargas sociales:</b>	-	
Seguridad Social a cargo de la empresa	(493)	(442)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(62)	(57)
Otras cargas sociales	(86)	(53)
	<u>(3.366)</u>	<u>(2.788)</u>

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

	2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	3	6	9
Jefes y técnicos	7	1	8
Administrativos y comerciales	20	4	24
	<b>30</b>	<b>11</b>	<b>41</b>

	2015		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	-	6
Jefes y técnicos	1	3	4
Administrativos y comerciales	25	5	30
	<b>32</b>	<b>8</b>	<b>40</b>

#### 16. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	3.399	3.816
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	7.769	7.630
<b>Total</b>	<b>11.168</b>	<b>11.446</b>

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

El importe de las obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones incluye garantías otorgadas por empresas vinculadas por importe de 3.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 y 3.169 miles de euros a 31 de diciembre de 2015.



## 17. COMPROMISOS

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

El importe que el Grupo ha incurrido en el ejercicio 2016 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 117 miles de euros.

Se trata del contrato de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en Madrid en la calle Quintanavides 13; el cual vence en abril del ejercicio 2017, y que es renovable a su vencimiento en condiciones de mercado.

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Menos de un año	189	85
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
	<b>189</b>	<b>85</b>

## 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los ejercicios 2016 y 2015, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2016			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Gastos financieros Arrendamientos	-	-	-	-
Recepción de servicios (a) Otros gastos	-	-	2.496	2.496
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (b)	-	-	143	143

(a) Incluye los servicios prestados por Metrovacesa, S.A. en relación a un contrato de gestión corporativa, tecnología, así como otros servicios.

(b) Servicios prestados por la Sociedad a Metrovacesa, S.A. en relación a actividades de comercialización, gestión de suelos y otros servicios.

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2015			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Gastos financieros por arrendamientos	-	-	-	-
Recepción de servicios y otros gastos	-	-	105	105
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios	-	-	-	-

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2016			
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo (c)	Total
Otras Transacciones				
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) (a)	3.796			3.796
Garantías y avales recibidos (b)	3.312			3.312

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2015			
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo (c)	Total
Otras Transacciones				
Garantías y avales recibidos (b)	3.169			3.169

- (a) Riesgo disponible con Banco Santander por financiaciones concedidas para desarrollos de proyectos inmobiliarios.  
(b) Avales prestados por entidades bancarias accionistas

## 19. INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

### a) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015:

	Miles de Euros	
	2016	2015
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	173	-
Retribución en especie	-	-
Dietas	-	-
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	-	-
<b>Otros beneficios- del Consejo de Administración</b>		
Primas de seguros de vida	9	-
Fondos y planes de pensiones	1	-
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos (*)	370	228

(\*) Los datos no incluyen Plan Pensiones ni Seguro de Vida. Con estos conceptos el importe ascendería a 9 miles de euros.

### b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

Es política común de los miembros del Consejo abstenerse en reuniones del Consejo de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos donde pudieran haber incompatibilidades, en los términos que aparecen reflejados en las actas del ejercicio 2016, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés.

## 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

## **21. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 90 miles de euros. No se han devengado honorarios durante el ejercicio 2016 por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad.



## **Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016**

### **1. Aspectos significativos del periodo**

En Junta General de Accionistas de fecha 11 de enero de 2016 se aprobó la escisión parcial de Metrovacesa, S.A., 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 encuentra participada al 100% por los accionistas de Metrovacesa, S.A. 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 (en adelante el Grupo) 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 sociedad Metrovacesa, S.A.

De los resultados correspondientes al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2016 destacan los siguientes hechos:

Durante el ejercicio 2016, las ventas han ascendido a 21 millones de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias (9,4 millones de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (8,9 millones de euros).

El margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas y el coste de las mismas, asciende a 4,6 millones de euros.

Los gastos de estructura se sitúan en 7 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 3,7 millones de euros.

### **2. Factores de riesgo**

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

El Grupo cuenta con una Política de Control y Gestión de Riesgos que establece los principios de actuación para que los riesgos relevantes a los que se enfrenta Metrovacesa, Suelo y Promoción S.A. y su Grupo estén en todo momento identificados, medidos, comunicados y, en la medida de lo posible, controlados.

### **3. Información sobre vinculadas**

En la Nota 18 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

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

### **4. Hechos posteriores**

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que pudieran tener un impacto significativo en los presentes estados financieros, adicionales a los ya comentados en las notas de la Memoria.

## **5. Perspectivas**

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

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

La posición de tesorería disponible del Grupo al 31 de diciembre de 2016 asciende a 27,8 millones de euros. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administradores de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

## **6. Adquisición de acciones propias**

La Sociedad Dominante no ha realizado operación alguna con acciones propias y, al cierre del ejercicio de doce meses terminado a 31 de diciembre de 2016 y con posterioridad al mismo, carecía y carece de autocartera.

## **7. Investigación y Desarrollo**

No se han realizado durante el ejercicio 2016 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

## ANEXO I

### SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular			Sociedad del Grupo titular	
			2016	2015 (%)	2016 (miles €)		2015 (miles €)
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	Portugal	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	2.996	2.950	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	24.292	24.292	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Habitatrix, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (ANTES ALQ.13)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	89.465	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	32.119	32.119	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
					<b>160.295</b>	<b>148.826</b>	

### SOCIEDADES ASOCIADAS

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular			Sociedad del Grupo titular	
			2016 (%)	2015 (%)	2016 (miles €)		2015 (miles €)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	45%	-	104	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
L'Esplay Valencia, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	37%	37%	117	224	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
					<b>117</b>	<b>328</b>	

## ANEXO II

### Información financiera resumida 2015

	Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	L'Esplay Valencia, S.L.
Activos Corrientes	22.957	22.961	22.962	22.960	2.024	322
Pasivos corrientes	(8)	(8)	(7)	(8)	2.387	(8)
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>22.949</b>	<b>22.953</b>	<b>22.955</b>	<b>22.952</b>	<b>4.410</b>	<b>314</b>
Activos no Corrientes	882	881	881	881	10	-
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	-	-
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>(23.868)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
Ingresos ordinarios	(5)	(5)	(5)	(5)	-	1.000
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>(16)</b>	<b>(16)</b>	<b>(16)</b>	<b>(16)</b>	<b>(1.012)</b>	<b>1.000</b>

### Información financiera resumida 2016

Activos Corrientes	22.952	22.955	22.944	22.956	-	321.421
Pasivos corrientes	(4)	(4)	(4)	(4)	-	(8.035)
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>22.948</b>	<b>22.951</b>	<b>22.940</b>	<b>22.952</b>	<b>-</b>	<b>313.387</b>
Activos no Corrientes	882	881	881	881	-	-
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	-	-
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>(23.868)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingresos ordinarios	(5)	(5)	(5)	(5)	-	-
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>(176)</b>

(\*) Últimos estados financieros disponibles noviembre 2016

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

Las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2016 de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, así como las notas explicativas, correspondientes al ejercicio 2016 en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. en su reunión del día 28 de febrero de 2017. Las cuentas anuales individuales corresponden al ejercicio 2016, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

**Madrid, 28 de febrero de 2017**

**Fdo. D. Ignacio Moreno Martínez**

**VºBº D. Lucas Osorio Iturmendi**

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo de Administración

Fdo. D. José María Fernández Conquero  
Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren  
Vocal

Fdo. D. Agustín Vidal-Aragón de Olives  
Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea  
Vocal

Fdo. Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero  
Vocal

Fdo. D. Juan Maximiliano de Ortueta Monfort  
Vocal

Fdo. D. Ignacio Ruiz de Alda Moreno  
Vocal

Altamira Santander Real Estate, S.A.,  
representada por D. Carlos Doussinague  
Méndez de Lugo  
Vocal