

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL  
INFORME FINANCIERO ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO SOCIAL 2017**

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. (la "**Sociedad**") declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento:

- I. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017, tanto individuales como consolidadas, formuladas por el Consejo de Administración en su sesión de 22 de marzo de 2018 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto.
- II. Los informes de gestión, individuales y consolidados, incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, a 22 de marzo de 2018.

---

D. Ignacio Moreno Martínez

---

D. Javier García Carranza Benjumea

---

D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

---

D. Mariano Olmeda Sarrión

---

D. José Ferris Monera

---

D.<sup>a</sup> Ana Bolado Valle

---

D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

---

D. Carlos Manzano Cuesta

---

Dña. Beatriz Puente Ferreras

---

Dña. Emma Fernández Alonso

---

D. Vicente Moreno García-Mansilla

---

D. Juan Béjar Ochoa

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

Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017



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

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado de los riesgos.

**Aspectos más relevantes de la auditoría**
**Modo en el que se han tratado en la auditoría**
**Valoración a 31 de diciembre de las existencias**

El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, distribuidas por todo el territorio nacional, registradas bajo el epígrafe de existencias cuyo valor a 31 de diciembre de 2017 es de 1.906.030 miles de euros, que representan aproximadamente el 75% del total de activos del Grupo.

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

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

En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha registrado un deterioro neto en el estado de resultados consolidados de 92.408 miles de euros recogidos bajo el epígrafe “Variaciones de provisiones de tráfico”, notas 9 y 17.

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

Hemos evaluado los procedimientos de control interno que el Grupo tiene establecidos en el proceso de valoración de sus existencias.

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

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

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

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

**Valoración a 31 de diciembre de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 14,5% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la Nota 2.8.a) aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en el estado de resultados consolidado del ejercicio 2017 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 1.389 miles de euros, según lo descrito en la Nota 6.

El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 370.577 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a 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), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.2 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

Hemos evaluado los procedimientos de control interno que el Grupo tiene establecidos en el proceso de valoración de sus inversiones inmobiliarias.

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

<b>Transacciones significativas por aportaciones no dinerarias</b>	
--	--

Durante el ejercicio se han realizado aportaciones no dinerarias de importe relevante:

- Según lo descrito en la nota 1.c.1), la Junta General de Accionistas de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. acordó una ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de activos inmobiliarios de los accionistas mayoritarios, por un valor en el momento de la aportación de 1.097.324 miles de euros.
- Adicionalmente, en la nota 1. c.3) se describe la ampliación de capital no dineraria a la que acudieron los accionistas mayoritarios y parte de los minoritarios. Con la suscripción de esta ampliación de capital en donde se aportaron las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., Metrovacesa, S.A. adquirió el 99,93% de las acciones por un valor de 339.700 miles de euros, valor razonable en el momento de la transacción (noviembre 2017).

Ambas aportaciones no fueron consideradas por la dirección como constituyentes de un negocio, por lo que dichos activos y acciones se contabilizaron en el momento de la transacción y aportación a su valor razonable.

En ambos casos la Dirección del Grupo analizó de forma individualizada la clasificación de los suelos aportados. La importancia de determinar si los activos recibidos constituyen o no un negocio, y su clasificación como existencias o inversiones inmobiliarias, radica en las implicaciones contables de este hecho, concretamente en el registro y valoración inicial de los mismos y su efecto en la valoración posterior, en función de la norma contable de aplicación (NIC 2 Existencias o NIC 40 Inversiones Inmobiliarias, respectivamente). Por ello lo consideramos uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

A los efectos de evaluar el tratamiento contable de los activos recibidos con motivo de las aportaciones no dinerarias hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

Hemos obtenido por parte de la dirección las escrituras de las aportaciones no dinerarias de la Sociedad, así como el informe del experto independiente requerido por el Registro Mercantil. Adicionalmente, hemos obtenido el informe del valorador designado para la determinación del valor razonable de los activos, tanto al momento de la aportación como en el momento de la escrituración del mismo. Hemos analizado los mismos a través de reuniones con la dirección y con el valorador independiente.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sobre la valoración del experto, designado por los accionistas, encargado de la valoración de los activos aportados, comprobando la competencia, capacidad e independencia del experto, la constatación de su reconocido prestigio en el mercado y de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto y la Sociedad dominante para evaluar la razonabilidad del ejercicio de valoración efectuado.

Se ha evaluado el análisis de la dirección respecto a que ambas aportaciones de activos no cumplen con la definición de negocio establecida en la guía de aplicación de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, párrafo B7 y siguientes.

Hemos obtenido un entendimiento de los suelos a desarrollar según el plan de negocios aprobado por el Consejo de Administración. A partir de ello, hemos evaluado la clasificación de los activos como existencias o inversiones inmobiliarias y hemos comprobado, sobre una base muestral, la coherencia de los valores, proyecciones y tiempo de desarrollo con las principales hipótesis de las valoraciones de los activos inmobiliarios cuya promoción o venta son la base del plan de negocio.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Así tal y como se dispone en la nota 2.2 se clasificaron como existencias aquellos activos que serían desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio, considerado el plan de negocios quinquenal aprobado, y bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no había sido determinado.	Como consecuencia de los procedimientos realizados consideramos que, tanto las calificaciones de las transacciones por la dirección de la Sociedad dominante como adquisiciones de un conjunto de activos, como la clasificación de los activos aportados en existencias o inversiones inmobiliarias, son razonables en el contexto de cada transacción y del plan de negocios aprobado.

### *Otra información: Informe de gestión consolidado*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

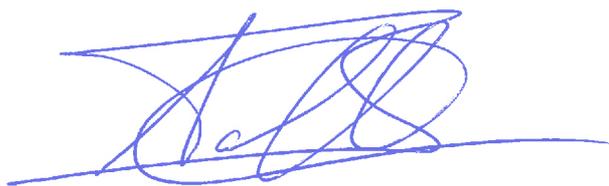
Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

23 de marzo de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/04528  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

## METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### BALANCE CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		571	1
Inversiones inmobiliarias	<b>6</b>	370.577	109.600
Inversiones en empresas asociadas	<b>7</b>	-	117
Cuentas a cobrar	<b>8 y 10</b>	78.153	63.533
Activos por impuestos diferidos	<b>16</b>	98.594	39.189
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>547.895</b>	<b>212.440</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	<b>9</b>	1.906.030	814.182
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	<b>8 y 10</b>	30.473	20.476
Administraciones públicas deudoras	<b>16</b>	10.835	2.132
Otros activos financieros	<b>8 y 10</b>	1.472	1.038
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>11</b>	50.332	32.464
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.999.142</b>	<b>870.292</b>
<b>Total activos</b>		<b>2.547.037</b>	<b>1.082.732</b>

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

## METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### BALANCE CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	12		
<b>Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>			
Capital social		1.092.017	492.045
Prima de emisión		1.378.214	541.077
Ganancias acumuladas		(69.807)	(30.775)
Reservas en sociedades por puesta en equivalencia		(3.275)	(3.172)
Socios externos		227	
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>2.397.376</b>	<b>999.175</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones	13	16.594	30.423
Deuda financiera	8 y 14	52	352
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	6.312	5.429
Pasivos por impuestos diferidos	16	5.442	987
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>28.400</b>	<b>37.191</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Provisiones	13	13.545	12.909
Deuda financiera	8 y 14	47.509	2
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	45.762	22.669
Administraciones públicas acreedoras	16	5.687	2.028
Ingresos ordinarios diferidos	15	8.758	8.758
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>121.261</b>	<b>46.366</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>149.661</b>	<b>83.557</b>
<b>Total patrimonio y pasivo</b>		<b>2.547.037</b>	<b>1.082.732</b>

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

## METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresadas en miles de euros)

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b><u>31/12/2017</u></b>	<b><u>31/12/2016</u></b>
Ventas	17	28.189	21.020
Coste de las ventas	17	(21.456)	(16.412)
Gastos de personal	17	(6.447)	(3.366)
Amortizaciones		(62)	-
Servicios exteriores		(8.937)	(3.676)
Variación de las provisiones de tráfico	17	(65.947)	(25.635)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	1.389	8.355
Otras ganancias o pérdidas		196	83
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b><u>(73.075)</u></b>	<b><u>(19.631)</u></b>
Ingresos financieros		77	170
Gastos financieros		(5.526)	(119)
Gastos financieros capitalizados		248	103
Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros			-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		175	(211)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>(5.026)</u></b>	<b><u>(57)</u></b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b><u>(78.101)</u></b>	<b><u>(19.688)</u></b>
Impuesto sobre las ganancias	16	39.193	(846)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b><u>(38.908)</u></b>	<b><u>(20.534)</u></b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<b><u>(38.909)</u></b>	<b><u>(20.534)</u></b>
Resultado atribuido a socios externos		<b><u>1</u></b>	<b><u>-</u></b>
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)			
- Básica		(0,0098)	(0,0067)
- Diluida		(0,0098)	(0,0067)

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

## METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(38.908)</b>	<b>(20.534)</b>
<b>Otro resultado global</b>	-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		-
Ingresos y gastos imputados al estado de resultados consolidado		
<b>Total transferencias al estado de resultados consolidado</b>		-
<b>Otro resultado Global del ejercicio</b>	-	-
<b>Resultado Global Total del Ejercicio</b>	<b>(38.908)</b>	<b>(20.534)</b>

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016** (Expresadas en miles de euros)

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	Socios Externos	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</b>	492.045	541.077	(2.747)	-	(10.957)	1.019.418
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	(20.534)	(20.534)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo</b>	-	-	(424)	-	424	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	492.045	541.077	(3.172)	-	(30.775)	999.175

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	Socios Externos	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2017</b>	492.045	541.077	(3.172)	-	(30.775)	999.175
<b>Ampliación de capital</b>	599.972	814.165				1.414.137
Resultado neto del ejercicio					(38.908)	(38.908)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>					(38.908)	(38.908)
Resultado aportación no dineraria aportación activos MPyA		22.972		227	(227)	22.972
Movimientos en entidades por puesta en equivalencia			(103)		103	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	1.092.017	1.378.214	(3.275)	227	(69.807)	2.397.376

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integral de las cuentas anuales consolidadas

**METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS**  
**EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
(Expresadas en miles de euros)

	Nota	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del periodo antes de impuestos		(78.101)	(19.688)
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortización del Inmovilizado		62	
Variación de provisiones	17	65.772	24.407
Deterioro de instrumentos financieros		-	-
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(1.389)	(8.355)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	-
Ingresos financieros			(170)
Gastos capitalizados		-	(103)
Gastos financieros		-	119
<b>Resultado ajustado</b>		<b>(13.656)</b>	<b>(3.790)</b>
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias	9	(22.060)	442
- Cuentas a cobrar		1.371	(8.081)
- Otros activos financieros corrientes		(8.395)	22.474
- Cuentas a pagar		20.105	9.246
- Otros pasivos corrientes		4.067	152
- Otros pasivos no corrientes		(8.075)	646
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		-	(119)
- Cobros de intereses		-	170
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(227)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>(26.643)</b>	<b>20.913</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en:</b>			
Inmovilizado Intangible		(289)	
Inmovilizado Material		(342)	
Inversiones inmobiliarias		(584)	(101)
Otros Activos Financieros		(1.481)	(440)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(2.696)</b>	<b>(541)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Emisión Deudas con entidades de crédito		196.982	
Devolución Deudas con entidades de crédito		(149.776)	
Amortización de deudas con entidades de crédito			(105)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>47.206</b>	<b>(105)</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	11	<b>17.867</b>	<b>20.267</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		32.464	12.197
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		50.332	32.464

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integral de las cuentas anuales consolidadas

# MEMORIA CONSOLIDADA DE METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

### a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las masas patrimoniales indicadas en dichas escrituras son las siguientes:

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

c) Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

c.1) Ampliación de capital no dineraria.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de activos inmobiliarios por parte de los accionistas mayoritarios. Con fecha 6, 10 y 11 de julio de 2017, los accionistas mayoritarios (Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Grupo Banco Popular y Grupo Banco Santander) en escritura pública, suscribieron y desembolsaron un total de 2.928.896.379 acciones a través de una aportación de fincas por valor de mercado de 1.107.783 miles de euros.

Con fecha 15 de septiembre de 2017, tal y como se previó en las escrituras de ampliación no dinerarias descritas anteriormente, se formalizó escritura de subsanación de la escritura de ejecución de aumento de capital mediante aportación no dineraria, actualizándose la situación de ciertos activos afectos a cláusulas suspensivas y que modificaba, por tanto, el importe de la operación. La emisión definitiva de la ampliación de capital no dineraria fue de 2.901.243.704 acciones a través de una aportación de fincas (suelos y construcciones en explotación) por valor de 1.097.324 miles de euros.

Por naturaleza de activos se aportaron terrenos y solares por importe de 941.222 miles de euros, edificios en construcción por importe de 115.061 miles de euros y activos en explotación por importe de 41.041 miles de euros. Al ser una aportación de activos y no calificar como negocio se aportaron al valor razonable de los mismos. No se ha aplicado NIIF 3 al ser suelos individuales sin gestión propia que no pueden generar valor sin ser gestionados por la receptora, no cumpliéndose por lo tanto la definición de negocio establecida en la Guía de Aplicación de la NIIF 3, párrafo B7.

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

<b>Aportante</b>	<b>Acciones asignadas (miles)</b>	<b>Valor nominal (miles €)</b>	<b>Prima de emisión (miles €)</b>	<b>Aportación Total (miles €)</b>
Grupo Banco Santander	1.491.050	238.568	325.385	563.953
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	1.140.619	182.499	248.912	431.411
Grupo Banco Popular Español	269.575	43.132	58.828	101.960
<b>Total</b>	<b>2.901.244</b>	<b>464.199</b>	<b>633.125</b>	<b>1.097.324</b>

Las acciones del Grupo Banco Santander no incluyen las acciones que éste grupo tiene en la Compañía a través de su participación en el Grupo Banco Popular Español. Los Administradores de la Sociedad han considerado oportuno detallar ambos grupos de manera separada a los efectos de ser comparables con los datos correspondiente al ejercicio 2016.

#### c.2) Ampliación de capital dineraria.

Adicionalmente, en la misma Junta General de Accionistas, se aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 834 miles de euros, en la que los accionistas mayoritarios renunciaron a todos sus derechos de suscripción preferente, con el objeto que los accionistas minoritarios pudieran mantener su porcentaje de participación en la Sociedad Dominante. Con fecha 27 de octubre de 2017, mediante escritura pública, se protocolizaron los acuerdos sociales sobre aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, por el que se suscribieron y desembolsaron totalmente 224.059 acciones, por un importe total de 84 miles de euros (36 miles de euros de capital y 48 miles de euros de prima de emisión).

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

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo tomó la decisión en Consejo de Administración de proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la cual aprobó, una ampliación de capital y prima de emisión con cargo a la aportación no dineraria suscrita por los accionistas de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (en adelante MPYA), por efecto de la cual la Sociedad Dominante adquiría al menos, el 99.926% del capital social de MPYA. Dicha ampliación de capital no dineraria, que fue aprobada por la Junta de Accionistas el mismo día, se realizó en dos aumentos de capital sucesivos que se detallan a continuación:

- I. Un primer aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas que fueron aportadas por los Accionistas Mayoritarios de la Sociedad (Grupo Santander y Grupo BBVA), titulares de un 99,926% del capital social de la compañía. En este caso la suscripción de las acciones se ejecutó tan pronto como se aprobó el acuerdo correspondiente a la Junta General Extraordinaria. El importe global de la ampliación de capital social ascendió a 316.728.724 euros (valor nominal 135.737.331 euros, prima de emisión 180.991.393 euros). El tipo de emisión se calculó en base a las valoraciones existentes de la Sociedad, realizadas en atención al Net Net Asset Value (NNAV) al 30 de junio de 2017, por lo que el valor inicial de la inversión en MPYA es superior que la que aparece en la escritura por el incremento de valor de los activos en dicho periodo, reflejándose dicha diferencia contra prima de emisión (22.972 miles de euros). El valor contable de los activos propiedad de MPYA ascendía a 323.878 miles de euros. A noviembre de 2017, el valor de los activos netos propiedad de MPYA ascendía a 339.700 miles de euros.
- II. Un segundo aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas de la sociedad MPYA destinadas exclusivamente a Accionistas Minoritarios de MPYA. Los Accionistas Minoritarios de MPYA constituyen un grupo heterogéneo y su participación en el capital social es del 0,074%. En este caso se estableció un periodo de suscripción de un mes que va a permitir tomar conocimiento de la propuesta de acuerdo por parte de los accionistas Minoritarios de MPYA.

La ampliación de capital no dineraria global (la destinada a los Accionistas Mayoritarios, así como la destinada a los Accionistas Minoritarios) se ha considerado como una adquisición de activos de acuerdo con las NIIF UE, que se registran en el balance de la entidad adquirente a su valor razonable, considerando que MPYA no cumple con la definición de negocio establecida en la Guía de Aplicación de la NIIF 3, párrafo B7, siendo los activos aportados terrenos que no formaban parte de un conjunto integrado de actividades, para los que no se había realizado una gestión activa hasta su futura integración en las actividades del Grupo.

La operación se engloba dentro de operaciones bajo control común y se ha calificado como una aportación de activos al no poder ser consideradas individualmente como negocio. De esta forma el impacto en el estado de resultados consolidados únicamente se recoge los generados desde la fecha de aportación de los activos, el cual ha ascendido a 1.572 miles de euros.

En este sentido señalar que el Grupo MPYA a 30 de septiembre de 2017, fecha de los últimos Estados Financieros aprobados y auditados, tenía un resultado positivo consolidado de 25.849 miles de euros.

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

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

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

Durante el ejercicio 2017, la sociedad "L'Esplay Valencia, S.L.", que se registraba como inversión por puesta en equivalencia con un valor neto de 117 miles de euros, ha sido liquidada por acuerdo de sus respectivos socios. La participación del Grupo en la sociedad era del 37% y ha generado un resultado positivo en el estado de resultados consolidado de 196 miles de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros".

El 19 de diciembre de 2017, la Sociedad ha transmitido a un tercero, las acciones que tenía en la Sociedad Parque Central Agente Urbanizador, S.L. por importe de 1 euro, sociedad registrada como inversión en instrumentos de patrimonio, sin que haya supuesto impacto en la cuenta de resultados del grupo.

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

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

El perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 está detallado en el Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre 2017, 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 2017, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 22 de marzo de 2018.

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

## 2.1 Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el ejercicio 2017 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 2017:

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

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados
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

### 2.1.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2017

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:

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 de enero de 2018
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

A la fecha actual, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar de los impactos de las normas contables que entran en vigor a partir del 2018, en especial de la NIIF 15 y NIIF 9. El Grupo aplicará estas normas de forma prospectiva. De los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas consolidadas una vez entren en vigor, se ha concluido que los impactos de estas normas no serán significativos.

### 2.1.3. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acción"
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro"

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018 en el caso de las modificaciones a las NIIF 1 y NIC 28 y 1 de enero de 2017 para las correspondientes a la NIIF 12, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
- NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades": Aclaración sobre el alcance de la Norma.
- NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

Adicionalmente, el Grupo ha evaluado el impacto que existiría en las cuentas anuales consolidadas la aplicación de la NIIF 16, no siendo significativo al no tener gastos por arrendamientos operativos materiales.

## 2.2 Estimaciones y juicios significativos

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

### - Determinación de las provisiones.

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

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

### - Estimación de valores razonables de activos inmobiliarios

El valor de mercado de las existencias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2017. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS), métodos detallados en las Notas 2.8a y 2.8b para inversiones inmobiliarias (Nota 6) y existencias (Nota 9), respectivamente.

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

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

- 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.

- Clasificación de los activos inmobiliarios

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

- Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados del Grupo previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, las sinergias que se deriven de la consolidación fiscal, así como la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios del Grupo. Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de ingresos y márgenes asociados durante los próximos 5 años, generados principalmente por el desarrollo de la cartera de suelo del Grupo (aproximadamente 72% del suelo es residencial y el 28% comercial), cuya valoración a 31 de diciembre de 2017 asciende a 2.578.820 miles de euros, y la venta de promociones hasta 2023. A fecha de formulación el Grupo cuenta con un banco de suelos con capacidad para 37.500 viviendas aproximadamente, pudiendo variar esta cifra en función del diseño final de los proyectos y se esperan crecimientos anuales de las ventas que se verán acentuadas a partir del año 2020, alcanzando facturaciones que oscilarán entre los 1.000 y 1.500 millones de euros.

Adicionalmente el grupo cuenta con inmuebles para el arrendamiento cuya valoración a 31 de diciembre de 2017 asciende a 47.383 miles de euros

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

### **2.3 Comparación de la información**

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Con el objetivo de homogeneizar la presentación del resultado de explotación hemos clasificado el importe de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 como tal reclasificándolo desde el epígrafe de otros resultados.

Adicionalmente, y con el objetivo de homogeneizar la presentación de las partidas del activo y pasivo corriente se han realizado diferentes reclasificaciones presentando los créditos y las deudas con las administraciones públicas bajo el epígrafe de “Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”, respectivamente.

En las cuentas anuales de 31 de diciembre de 2016 la Sociedad presentó el valor de las existencias netas de los deterioros históricos. A los efectos de facilitar la comprensión de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores presentan la información relativa a existencias por su valor en libros de manera independiente a los deterioros asociados.

La información a 31 de diciembre de 2017 se ha elaborado aplicando las mismas políticas contables que las empleadas a 31 de diciembre de 2016.

Como resultado de la operación de aportación de las acciones de MPYA, el estado de resultados consolidado del ejercicio no es comparable con la del periodo anterior véase nota 1.c3).

### **2.4 Corrección de errores**

En las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017 no se han producido correcciones de errores significativos.

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

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

## **2.6 Importancia relativa**

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

## **2.7 Moneda funcional**

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

## **2.8 Normas de valoración**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al periodo finalizado al 31 de diciembre de 2017, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

### **a. *Inversiones inmobiliarias***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **b. Existencias**

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

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

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

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

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

El importe activado de gastos financieros a 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 248 miles de euros (103 miles a 31 de diciembre de 2016), y se registra en el estado de resultados consolidado minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

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

Las existencias incorporadas al Grupo en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de las operaciones descritas en la Nota 1 se registraron de la siguiente manera;

- Constitución de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sociedades dependientes en el contexto de la segregación de rama de actividad de la antigua Metrovacesa. (Nota 1.a):
  - o En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la Sociedad Dominante del mismo o la Dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo consolidadas según corresponda (valores predecesores).

- Ampliaciones de capital no dineraria (Nota 1.c)
  - o Inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual no coincidía con el valor por el que estas existencias se encontraban valoradas en el momento de la transacción.

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

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

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2017, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, "Savills Consultores Inmobiliarios" y "CBRE Group". Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

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

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

A 31 de diciembre de 2017, en el marco de la elaboración de su plan de negocio y en función de la estrategia acordada por los administradores, el grupo ha realizado un estudio pormenorizado de sus activos acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad con premisas conservadoras que han traído consigo dotaciones adicionales y que se encuentran dentro de los rangos admisibles sectorialmente aceptados de oscilación posible en las valoraciones realizadas por terceros que habían sido tomadas como referencia en periodos anteriores.

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

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

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

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

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

Para uno de los ámbitos, los valoradores han asumido un supuesto especial para la valoración del suelo de ese ámbito. Por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente. Se ha establecido la hipótesis especial de que se apruebe un nuevo plan general con contenidos y desarrollos semejantes al declarado nulo. La dirección considera esta hipótesis razonable con base en el hecho de que la declaración de nulidad proviene de defectos formales y no materiales, así como en base al ámbito temporal estimado. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 38.046 miles de euros. Para este ámbito donde el tiempo de inicio de construcción es la hipótesis clave se ha realizado un análisis de sensibilidad asumiendo un retraso de 12 meses sobre la hipótesis adoptada. Dicho retraso conllevaría una reducción del valor actual en un 17% aproximadamente, registrándose un deterioro adicional de 6.459 miles de euros en el epígrafe de "Variaciones de las provisiones de tráfico" del estado de resultados consolidado.

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

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

### **c. Instrumentos financieros**

#### **- Activos financieros**

##### **Préstamos v partidas a cobrar**

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

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

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

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

##### **Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

- Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Deuda financiera

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

**d. Anticipos de clientes**

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

**e. Provisiones**

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

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

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

A 31 de diciembre de 2017 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

Provisiones por garantía

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

**f. Impuesto sobre las ganancias**

### Régimen General

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

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

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital (véase Anexo I), excepto aquellas que forman parte del Grupo fiscal pre-existente de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento (aquellas cuya participación directa la ostenta Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento, S.A.).

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

### **g. Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

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

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

#### Venta de promociones inmobiliarias y suelos

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

#### Alquileres

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

#### Ingresos por intereses

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

#### Ingresos por dividendos

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

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

#### **h. Costes por intereses**

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

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

#### **i. Capital Social**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

#### **j. 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. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

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

#### Asociadas

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

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

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

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

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

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

#### Acuerdos conjuntos

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

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

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

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

#### ***k. Transacciones con partes vinculadas***

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

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

#### ***l. Estado de flujos de efectivo consolidado***

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

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

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

#### ***m. Arrendamientos***

##### Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de

arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Quando una entidad del Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

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

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Existencias - ciclo largo	823.597	-
Existencias – ciclo corto	1.047.127	796.533
<b>Total existencias ciclo largo y corto</b>	<b>1.870.724</b>	<b>796.533</b>

El Grupo considera que el producto terminado que tiene registrado en el epígrafe existencias de la Nota 9, ascendió a 30.879 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 10.848 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, neto de deterioros.

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

### 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 2017 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.

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

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda neta (definida esta como la deuda bancaria menos tesorería disponible y menos otros activos/pasivos financieros), sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV). A este respecto el Grupo tiene la previsión para el largo plazo de no sobrepasar un endeudamiento de 25% para este ratio, al 31 de diciembre es de 2017 el ratio es del 0.29%.

Deuda financiera neta (miles de euros)	31/12/2017
(+) Deuda bancaria	47.561
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	(38.307)
(-) Otros activos financieros	(1.472)
	<b>7.782</b>
Valor de mercado de los activos (GAV)	2.580.756

La Compañía no ha incluido en el cálculo de la Deuda financiera neta el importe del IVA pendiente de devolución de la Agencia Tributaria, por importe de 9.482 miles de euros que garantiza el repago parcial de la Deuda bancaria. En caso de haberlo incluido, la deuda financiera neta habría ascendido a (1.700) miles de euros.

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

- Riesgo de liquidez:

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

- Riesgo de mercado:

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

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

#### **Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

La posición disponible de tesorería del Grupo al 31 de diciembre de 2017 asciende a 38.307 miles de euros (Nota 11), 27.815 miles de euros en 2016.

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2017 que ascienden a 349.154 miles de euros (Nota 14) (0 miles a 31 de diciembre de 2016).

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

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

#### **Riesgo de mercado**

### **Riesgo de tipo de interés**

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

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo no tiene contratados instrumentos derivados ya que considera que el riesgo derivado de variaciones en tipo de interés no es significativo en relación con la deuda dispuesta a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 (Nota 14). No obstante, con fecha 22 de febrero de 2018, la Sociedad ha contratado un instrumento de cobertura (CAP) tal y como se establecía en el contrato de financiación corporativa.

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

### **Riesgo de crédito**

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

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

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

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(38.908)	(20.534)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	3.970.726	3.075.278
<b>Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)</b>	<b>(0,0098)</b>	<b>(0,0067)</b>

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

Tomando en consideración el “contrasplit” el Resultado por acción resulta:

	31/12/2017	31/12/2016
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(38.908)	(20.534)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	88.238	68.339
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	<b>(0,4410)</b>	<b>(0,3015)</b>

b) Beneficio/(Pérdida) diluida por acción

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

Durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2017 y 2016, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

## 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

### a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura - organizativa del Grupo en vigor al 31 de diciembre de 2017 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos (producto residencial, comercial y otros) y los clientes a los que van dirigidos.

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

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

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

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

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

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

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

La información utilizada por el Comité de Dirección para la toma de decisiones se extiende hasta el estado de resultados consolidado antes de impuestos.

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

	31/12/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	337.996	200.841	9.058	547.895
Activo Corriente	1.479.277	457.223	62.642	1.999.142
Pasivo no corriente	(22.665)	(5.735)	0	(28.400)
Pasivo corriente	(62.244)	(7.503)	(51.514)	(121.261)
<b>Activos netos</b>	<b>1.732.364</b>	<b>644.826</b>	<b>20.186</b>	<b>2.397.376</b>

	31/12/2016			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	102.839	109.600	1	212.440
Activo Corriente	711.538	124.802	33.952	870.292
Pasivo no corriente	(36.839)	-	(352)	(37.191)
Pasivo corriente	(44.104)	-	(2.262)	(46.366)
<b>Activos netos</b>	<b>733.434</b>	<b>234.402</b>	<b>31.339</b>	<b>999.175</b>

Las principales altas registradas durante el ejercicio 2017 han sido las siguientes:

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

Miles de euros	31/12/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Ventas	23.992	569	3.628	28.189
- Venta de promociones	23.389	441	-	23.830
- Venta de suelos	491	-	-	491
- Otros y prestación de servicios	112	128	3.628	3.868
Coste de las ventas	(19.134)	(458)	(1.864)	(21.456)
Gastos de personal	(3.546)	(580)	(2.321)	(6.447)
Dotación a la amortización	-	-	(62)	(62)
Servicios exteriores	(1.784)	(13)	(7.140)	(8.937)
Variación de las provisiones de tráfico	(76.469)	10.697	(175)	(65.947)
- Variación de la provisión de existencias	(103.105)	10.697	-	(92.408)
- Reversión de créditos con vinculadas	13.022	-	-	13.022
- Reversión de cuentas a cobrar	11.785	-	-	11.785
- Otros	1.829	-	(175)	1.654
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	(5.550)	6.939	-	1.389
Otras ganancias o pérdidas	-	-	196	196
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(82.490)</b>	<b>17.154</b>	<b>(7.739)</b>	<b>(73.075)</b>
Ingresos financieros	-	-	77	77
Gastos financieros	-	-	(5.526)	(5.526)
Gastos financieros capitalizados	-	-	248	248
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	175	175
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.026)</b>	<b>(5.026)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(82.490)</b>	<b>17.154</b>	<b>(12.765)</b>	<b>(78.101)</b>

	31/12/2016			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Ventas	11.939	163	8.918	21.020
- Venta de promociones	9.294	120	-	9.414
- Venta de suelos	2.645	-	-	2.645
- Otros y prestación de servicios	-	43	8.918	8.961
Coste de las ventas	(11.207)	(65)	(5.140)	(16.412)
Gastos de personal	1.851	303	(1.212)	(3.366)
Dotación a la amortización	-	-	-	-
Servicios exteriores	-	(601)	(3.075)	(3.676)
Variación de las provisiones de tráfico	(25.644)	-	9	(25.635)
- Variación de la provisión de existencias	(19.467)	-	-	(19.467)
- Otros	(6.177)	-	9	(6.168)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	-	8.355	-	8.355
Otras ganancias o pérdidas	-	-	83	83
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(26.763)</b>	<b>7.549</b>	<b>(417)</b>	<b>(19.631)</b>
Ingresos financieros	-	-	170	170
Gastos financieros	-	-	(119)	(119)
Gastos financieros capitalizados	-	-	103	103
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	(211)	(211)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(57)</b>	<b>(57)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(26.763)</b>	<b>7.549</b>	<b>(474)</b>	<b>(19.688)</b>

#### Otra información

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han producido transacciones entre los distintos segmentos del Grupo.

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

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

#### **6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</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>

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

Actualmente las inversiones inmobiliarias la constituyen diferentes suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento por parte de terceros así como activos en alquiler adquiridos en el contexto de la ampliación de capital no dineraria llevada a cabo por el Grupo durante el ejercicio 2017 (Nota 1.c1), adicionalmente también se han registrado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos cuyo uso futuro no ha sido determinado en el momento de la aportación, considerándose que se mantendrán en la cartera para obtener plusvalías a largo plazo y no venderse dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

Las altas registradas al 31 de diciembre de 2017 se corresponden principalmente con terrenos (156.297 miles de euros) y edificios en explotación (41.040 miles de euros) provenientes de su calificación como inversiones inmobiliarias en el momento de la aportación no dineraria de activos inmobiliarios realizada por los accionistas mayoritarios (Nota 1.c1).

Del total de las inversiones inmobiliarias el 31,3% se corresponde con un mismo activo inmobiliario consistente en unos terrenos situados en Madrid, cuyo valor neto contable asciende a 115.980 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, (109.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). De acuerdo con las valoraciones obtenidas de un experto independiente, se ha ajustado el valor de dicho activo a su valor razonable.

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

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

Precio de Venta (€/m <sup>2</sup> )	Margen Promotor	Tasa Interna de Retorno Implícita	Exit Yields
500- 4.000	7%-35%	9%-32%	5,5%-8,0%

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

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

#### a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo ha registrado un total de 240 miles de euros de ingresos por arrendamiento (0 miles de euros en 2016), y unos gastos asociados de 150 miles de euros (0 miles de euros en 2016).

#### b) Seguros

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

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la cobertura de los seguros contratados se considera suficiente.

c) Cargas y Garantías

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

d) Obligaciones

El Grupo no tiene a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 2017 y 31 de diciembre de 2016. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo (Nota 2.8.a). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 370.577 miles de euros y 109.600 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

Asumiendo constantes el resto de variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación y terrenos comerciales haría alcanzar un valor de 128.534 miles de euros (116.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), lo que supondría un incremento de valor de 12.554 miles de euros (6.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 11.474 miles de euros. El efecto de la variación de +/- 25 puntos básicos en la exit yield tendría un impacto en el valor de la cartera de suelos comerciales y edificios de explotación de un decremento de 4.421 miles de euros y un incremento de 8.428 miles de euros respectivamente. El efecto de la variación de +/- 50 puntos básicos en la exit yield tendría un impacto en el valor de la cartera de suelos comerciales y edificios de explotación de un decremento de 10.058 miles de euros y un incremento de 15.795 miles de euros respectivamente.

El 54% de la cartera de inversiones inmobiliarias corresponden a suelos residenciales, tal y como se dispone en la Nota 2.8b) las hipótesis clave en las valoraciones de los suelos residenciales son las tasas de descuento y los precios de venta. Así variaciones en dichas hipótesis suponen cambios de valor de la cartera de:

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(27.191)	33.771	6.469	27.009	52.914	(4.335)	(24.263)	(50.851)

## 7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

### a) Dependientes materiales

Las principales sociedades dependientes del grupo a 31 de diciembre de 2017 y 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 en las que tenga participaciones no Dominantes que sean materiales para el grupo. Los importes presentados para cada asociada son antes de eliminaciones inter-compañías.

El movimiento bruto que ha tenido lugar en durante el ejercicio 2017 y el ejercicio 2016 en este epígrafe del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Saldo inicial bruto</b>	<b>117</b>	<b>319</b>
Participación en resultados del ejercicio	-	(211)
Bajas	(117)	-
Otros movimientos	-	9
<b>Saldo final bruto</b>	<b>-</b>	<b>117</b>

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

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
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
Valdicsa, S.A.	-	-
<b>Total</b>	-	<b>117</b>

Las participaciones en las sociedades "Urbanizadora Valdepolo I", "Urbanizadora Valdepolo II", "Urbanizadora Valdepolo III" y "Urbanizadora Valdepolo IV", calificados como negocios conjuntos de acuerdo a lo descrito en la Norma de registro y valoración 2.j) recogen unas pérdidas acumuladas de 8.727 miles de euros cada una, lo que supone un importe total de 34.908 miles de euros en total. Como se puede observar en el Anexo II adjunto a las presentes notas explicativas, el patrimonio neto de las sociedades "Valdepolo" es negativo y en las condiciones actuales los socios no recuperarían su inversión.

Durante el ejercicio 2017 se ha liquidado la sociedad "L'Esplay Valencia, S.L.", liquidándose por consiguiente la participación que el Grupo tenía en ella.

## 8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	
	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	78.151	63.530
Activos financieros disponibles para la venta	2	3
	<b>78.153</b>	<b>63.533</b>

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	31.945	21.514
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	50.332	32.464
	<b>82.277</b>	<b>53.978</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>160.430</b>	<b>117.511</b>

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	31/12/2017	31/12/2016
	Débitos y partidas a pagar* (Nota 14)	12.154
	<b>12.154</b>	<b>3.523</b>

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Pasivos financieros a largo plazo y otros</b>	
	<b>Créditos y otros</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Débitos y partidas a pagar** (Nota 14)	60.147	16.382
	<b>60.147</b>	<b>16.382</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>72.301</b>	<b>19.905</b>

\*Excluyendo 1.500 miles de euros de Anticipos a largo plazo en 2017

\*\*Excluyendo 25.834 miles de euros de Anticipos a corto plazo en 2017

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 2017 son los siguientes (excluido efectivo y otros activos líquidos equivalentes)

	<b>31 de diciembre de 2017</b>					
	<b>(Miles de euros)</b>					
	<b>(Activos financieros)</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Años posteriores</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>						
- Créditos a empresas	33		75.605	33	1.269	76.907
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	-
<b>Inversiones financieras</b>						
- Créditos a empresas	32	-	-	32	129	161
- Otros activos financieros	1.440	-	-	1.440	1.150	2.590
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	29.632	-	-	29.632	-	29.632
- Deudores varios	808	-	-	808	-	808
	<b>31.945</b>	<b>-</b>	<b>75.605</b>	<b>31.945</b>	<b>2.548</b>	<b>110.098</b>

	31 de diciembre de 2016 (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	-	-	-	62.580	-	62.590
- 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>62.580</b>	<b>950</b>	<b>85.044</b>

	31 de diciembre de 2017 (Miles de euros)					
	Pasivos financieros					
	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Deudas</b>						
- Deudas con entidades de crédito	-	1.085	1.560	-	52	2.697
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>						
- Préstamos a empresas	40.219	4.645	-	-	-	44.864
- Otros pasivos financieros	38	-	-	-	158	196
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
- Proveedores	18.963	-	-	-	4.654	23.617
- Personal	927	-	-	-	-	927
	<b>60.147</b>	<b>5.730</b>	<b>1.560</b>	-	<b>4.864</b>	<b>72.301</b>

	31 de diciembre de 2016 (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>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	16.145	-	-	-	-	2.746	18.891
- Personal	176	-	-	-	-	-	176
	<b>16.382</b>	-	-	-	-	<b>3.523</b>	<b>19.905</b>

## 9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Solares y terrenos	1.971.388	967.689
Obra en curso de construcción	230.367	73.204
Inmuebles terminados	47.077	17.260
Anticipos a proveedores	4.383	10.835
Otros	44	13
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(308.240)	(229.066)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(22.791)	(15.294)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(16.198)	(10.459)
	<b>1.906.030</b>	<b>814.182</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las Sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 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. Del total de los activos registrados como existencias un 70% se corresponden con suelos finalistas "fully permitted", el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

Las adiciones se corresponden principalmente con los activos aportados en el contexto de la ampliación de capital no dineraria explicada en la Nota 1.c1. (903.334 miles de euros).

Durante el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 218 y 103 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2017 y al 31 de diciembre del 2016 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 32.527 y 4.360 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016 ascienden a 1.366 y 0 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 ascienden a 135.096 y 24.083 miles de euros, respectivamente, de los cuales 25.834 y

6.289 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 2017 y 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. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años, el Grupo no ha considerado impacto alguno en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

A 31 de diciembre de 2017 no existen compromisos firmes de compra de solares.

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

Durante el mes de noviembre, la Sociedad ha firmado un acuerdo privado con una Socimi dedicada a la inversión en activos en renta, para la transmisión de las oficinas que se están construyendo en el solar de Josefa Valcárcel por valor de 29.700 miles de euros. Se estima que la entrega del edificio terminado se produzca durante el cuarto trimestre del ejercicio 2018.

A 31 de diciembre de 2016, no existían compromisos firmes de compra o venta de solares.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2017, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes (Nota 2.8b), realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 2.210.178 miles de euros (1.000.021 miles de euros en diciembre de 2016).

En general, el valor de mercado de los activos en existencias del grupo al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, presentan minusvalías en su valoración en relación con su coste de adquisición. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro netas de 92.408 miles de euros desde el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2017 (19.467 miles de euros durante el mismo periodo de 2016) que se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del estado de resultados consolidado adjunto.

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

Precio de Venta (€/m <sup>2</sup> )	Margen Promotor	Tasa Interna de Retorno Implícita	Exit Yields
500- 4.000	7%-35%	9%-32%	5,5%-8,0%

El 23% de la cartera de existencias corresponde a suelos comerciales, estos han sido valorados tal y como se dispone en la Nota 6, donde se ha identificado como hipótesis claves las tasas de descuento y las exit yields, el impacto en el valor de esta cartera de suelo y su efecto en el estado de resultado consolidado es el siguiente:

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Exit yield			
	1%	-1%	0,25%	0,5%	-0,25%	-0,5%
Variación en el valor de mercado de las existencias	(66.757 )	68.429	(18.014)	(34.630)	19.789	41.387
Impacto en el deterioro acumulado de la mismas	(51.605 )	2.230	(1.611)	(3.220)	68	68

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

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Variación en el valor de mercado de las existencias	(77.381)	85.842	47.500	229.164	455.022	(42.651)	(225.727)	(451.735)
Impacto en el deterioro acumulado	(99.502)	27.841	12.895	54.467	94.757	(17.182)	(128.769)	(293.046)

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 el ejercicio 2017 y el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

	Terrenos y solares	Obra en curso de construcción	Edificios construidos	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio	(229.066)	(15.294)	(10.459)	(254.819)
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>				
- provisiones adicionales reconocidas	(115.043)	(12.394)	(988)	(128.425)
- importes no usados revertidos	25.471	10.245	301	36.017
<b>Otros movimientos</b>				
- Traspasos	10.398	(5.348)	(5.052)	(2)
- Aplicación por ventas	-	-	-	-
Importe en libros al final del ejercicio	<b>(308.240)</b>	<b>(22.791)</b>	<b>(16.198)</b>	<b>(347.229)</b>

## 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>No corriente:</b>		
<b>Inversiones en Empresas Asociadas</b>		
- Cartera de valores a largo plazo	2	3
- Créditos a empresas asociadas (a)	93.902	90.000
- Provisiones por deterioro del valor de créditos	(17.028)	(27.417)
<b>Inversiones financieras</b>		
- Créditos a empresas	129	178
- Otros activos financieros	1.148	769
	<b>78.153</b>	<b>63.530</b>

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Corriente:</b>		
<b>Inversiones En Empresas Asociadas y vinculadas</b>		
- Créditos a empresas asociadas	33	10
- Otros activos financieros		440
<b>Inversiones financieras</b>		
- Créditos a empresas	32	-
- Otros activos financieros	1.440	1.038
<b>Deudores comerciales cuentas a cobrar:</b>		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar (b)	33.199	16.793
- Provisión por deterioro de clientes	(3.566)	(3.570)
- Deudores varios	807	6.803
- Otros créditos con las Administraciones Públicas (c)	10.835	2.132
	42.780	23.646
<b>Total No corriente y Corriente</b>	<b>120.933</b>	<b>87.176</b>

- a) El epígrafe "Créditos a empresas asociadas" incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad Dominante a las sociedades participadas "Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L" por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante el ejercicio 2017 no se han devengado intereses (2 miles de euros en el ejercicio 2016). De los 90.000 miles de euros, 2.978 miles de euros han sido transformados en préstamos participativos para restituir la situación patrimonial de las sociedades participadas.

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

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

- b) El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye principalmente 22.947 miles de euros asociados a la venta de determinadas parcelas denominadas "Palmas Altas". 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 15). 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. Los Administradores de la Compañía estiman que no existe riesgo de no recuperabilidad de dicha cuenta a cobrar dado que, a 31 de diciembre de 2017 el valor de mercado de dichas parcelas es superior al importe pendiente de cobro.

Durante el mes de junio de 2017, el Grupo ha presentado una propuesta formal de acuerdo ante el Ayuntamiento de Sevilla con el objeto de resolver de mutuo acuerdo el convenio suscrito entre ambas partes en el ejercicio 2010 para el desarrollo urbanístico de las parcelas del ámbito "Palmas Altas", así como el desistimiento por parte del Grupo a iniciar acciones judiciales. Dicha propuesta ha sido admitida a trámite por el Ayuntamiento.

El 31 de octubre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo ha suscrito con la gerencia del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla un convenio para la resolución por mutuo acuerdo del convenio de concertación urbanística suscrito el 24 de noviembre de 2010, para el ámbito de gestión del SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur). Como consecuencia de dicha resolución se acuerda:

- La devolución a la Sociedad Dominante del Grupo de las parcelas transmitidas al Ayuntamiento de Sevilla tras la firma del convenio anteriormente mencionado.
- Que las obligaciones de la Sociedad Dominante del Grupo en orden a ejecutar las obras de urbanización sigan vigentes.
- Formular por parte de la Sociedad Dominante del Grupo desistimiento del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo.
- Constituir una Comisión Técnica Paritaria para el análisis y negociación de puntos pendientes de resolver que se deberá de formalizar antes del 30 de noviembre de 2017 y que será condición necesaria para el cumplimiento íntegro del acuerdo suscrito entre las partes.

Como consecuencia de lo anterior el Grupo ha procedido a revertir el deterioro dotado en el ejercicio 2016 por importe de 11.875 miles de euros.

- c) La variación del epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Públicas" se corresponde principalmente con el IVA e IGIC soportado pendiente de devolución devengado en la operación de ampliación de capital no dineraria llevada a cabo por el Grupo durante el ejercicio 2017 (Ver Nota 1.c1).

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

#### Análisis de antigüedad

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Hasta 3 meses	3.956	-
Entre 3 y 6 meses	2.264	-
Más de 6 meses	23.413	13.223
	<b>29.633</b>	<b>13.223</b>

#### Correcciones de valor por deterioro

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31.12/2016</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>(15.355)</b>	<b>(15.354)</b>
Dotación		(6)
Reversión	11.796	5
Alta AND Acciones MPYA	(7)	-
<b>Saldo final</b>	<b>(3.566)</b>	<b>(15.355)</b>

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Caja	28	2
Cuentas corrientes	50.304	32.462
	<b>50.332</b>	<b>32.464</b>

A 31 de diciembre de 2017 existen restricciones de disponibilidad por importe de 12.025 miles de euros (4.649 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) que corresponden con importes recibidos y asociados a promociones que se depositan en cuentas especiales, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de dichas promociones (4.649 miles de euros en 2016).

## 12. CAPITAL Y RESERVAS

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

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 la antigua Metrovacesa, 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 anuales de Metrovacesa, S.A. respecto a 2016.

### a) Capital y prima de emisión

Como consecuencia de las operaciones detalladas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas, el capital social de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, S.A. está representado por 6.825.104.153 acciones al portador, de 0,16 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2017. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.092.016 miles de euros (492.045 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2017 surge como consecuencia de las siguientes operaciones:

- o Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A (492.045 miles de euros), y el valor atribuido al patrimonio escindido según escritura (1.039.855 miles de euros), detallada en la Nota 1.c1, considerando diversos ajustes por importe de (6.733) miles de euros, que asciende 541.077 miles de euros.

- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (464.198 miles de euros), y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (1.097.324 miles de euros), detallada en la nota 1.c1 que asciende a 633.124 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (36 miles de euros), y el valor total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (84 miles de euros), detallada en la Nota 1.c2 que asciende a 48 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (135.737 miles de euros), y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. aportadas según escritura (316.728 miles de euros), ajustada por las plusvalías latentes en los activos del Grupo Metrovacesa Promoción y Arrendamiento detallada en la Nota 1.c3 que asciende a 22.972 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 la prima de emisión ascendía a 1.378.214 miles de euros (541.077 miles de euros a 2.016)

La prima de emisión se considera de libre disposición.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2017			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	2.450.095.060	1.798.354.646	4.248.449.706	62,25%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	644.470.808	1.301.444.730	1.945.915.538	28,51%
Grupo Banco Popular Español	368.457.322	259.792.177	628.249.499	9,20%
Resto de accionistas	2.489.410	-	2.489.410	0,04%
<b>Total</b>	<b>3.465.512.600</b>	<b>3.359.591.553</b>	<b>6.825.104.153</b>	<b>100,00%</b>

Las acciones del Grupo Banco Santander no incluyen las acciones que éste grupo tiene en la Compañía a través de su participación en el Grupo Banco Popular Español. Los Administradores de la Sociedad han considerado oportuno detallar ambos grupos de manera separada a los efectos de ser comparables con los datos correspondientes al ejercicio 2016.

	31 de diciembre de 2016			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	1.614.458.279	546.399.222	2.160.857.501	70,27%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	488.962.085	142.114.953	631.077.038	20,52%
Grupo Banco Popular Español	281.078.284	-	281.078.284	9,14%
Resto de accionistas	2.265.331	-	2.265.331	0,07%
<b>Total</b>	<b>2.386.763.979</b>	<b>688.514.175</b>	<b>3.075.278.154</b>	<b>100,00%</b>

#### b) Ganancias acumuladas y otras reservas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad Dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	Socios externos	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades puestas en equivalencia
Saldo a 31 de diciembre de 2017	(30.775)	(38.908)	227	(69.807)	(3.275)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	(10.241)	(20.534)	-	(30.775)	(3.172)

### 13. PROVISIONES

#### a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Provisiones para riesgos</b>		
Provisión por garantías (*)	8.150	13.350
Litigios y otras provisiones	8.444	17.073
	<b>16.594</b>	<b>30.423</b>

(\*) Importe correspondiente a provisiones por garantías relativas a determinados recursos de deuda financiera en sociedades participadas y no consolidadas por garantías con terceros por existir riesgo probable de ejecución de dichos recursos. A fecha de formulación la Sociedad Dominante ha llegado a un acuerdo con el acreedor para remover dicha garantía, lo que supondrá un efecto positivo para la Sociedad Dominante en ejercicio 2018.

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

- a) Reclamaciones judiciales por valor de 8.431 miles de euros.

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

- b) Adicionalmente a 31 de diciembre de 2016 el Grupo tenía registrada una provisión por importe de 8.433 miles de euros para cubrir el riesgo asociado a un anticipo registrado. A 31 de diciembre de 2017 el Grupo ha dado de baja el activo asociado registrado en el epígrafe "Anticipo a proveedores" (Nota 9), al considerar la totalidad del importe irrecuperable.

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

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2017 y el ejercicio 2016 es el siguiente:

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	13.350	17.073	30.423
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>			
- provisiones adicionales reconocidas	-	3.285	3.285
- importes no usados revertidos	(2.200)	(2.901)	(5.101)
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>			
- importes usados durante el ejercicio	(3.000)	(9.158)	(12.158)
-Altas AND Acciones MPYA		145	145
Importe en libros a 31 de diciembre de 2017	8.150	8.444	16.594

	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 a 31 de diciembre de 2016	13.350	17.073	30.423

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en la cuenta de provisiones corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Provisiones corrientes	13.545	12.909
	<b>13.545</b>	<b>12.909</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 y comprometidos por diferentes acuerdos. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

El movimiento de las provisiones corrientes durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	<b>Terminación obra y otros</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	<b>12.909</b>	<b>12.909</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- Provisiones adicionales reconocidas	2.177	2.177
- Importes usados durante el ejercicio	(1.676)	(1.676)
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>		
- Altas AND MPYA	135	135
Importe en libros a 31 de diciembre de 2017	<b>13.545</b>	<b>13.545</b>

	<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>		
- Provisiones adicionales reconocidas	96	96
Importe en libros a 31 de diciembre 2016	<b>12.909</b>	<b>12.909</b>

#### 14. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>No corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	52	352
- Otros pasivos financieros	158	152
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	-	-
- Préstamos a empresas	-	276
- Otros pasivos financieros	-	-
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	4.654	-
- Anticipos de clientes	1.500	5.001
	<b>6.364</b>	<b>5.781</b>

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	2.645	2
- Otros pasivos financieros		25
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>		
- Deudas con entidades de crédito (a)	44.864	-
- Préstamos a empresas	3	34
- Otros pasivos financieros	30	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	18.969	16.148
- Personal	926	173
- Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	3.772	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.915	2.028
- Anticipos de clientes	25.834	6.289
	<b>98.958</b>	<b>24.699</b>

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

a) Deudas con entidades de crédito

A1) Deuda sindicada

El 11 de julio de 2017, el Grupo firmó un préstamo sindicado con los accionistas mayoritarios por importe de 284.367 miles de euros, con el objeto de financiar la tributación indirecta (tramo 1) surgida a raíz de la aportación no dineraria analizada en la nota 1.c1, así como los gastos operativos (tramo 2). El vencimiento de dicho préstamo está acordado para el próximo mes de abril de 2018 para el tramo 1 y julio de 2018 para el tramo 2. El tipo de interés acordado es de EURIBOR más un margen que se encuentra entre el 2% y el 3%.

Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad ha recibido desde la Agencia Tributaria la devolución parcial del IVA que tenía pendiente de cobro por importe de 147.580 miles de euros. Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Compañía realizó amortización parcial del préstamo sindicado por importe de 149.776 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 el detalle por concepto es el siguiente:

	31/12/2017		
	Tributación indirecta	Operativo	Total
Tramo Dispuesto	159.367	30.500	189.867
Amortización	(149.776)	-	(149.776)
Saldo	9.591	30.500	40.091

Adicionalmente este contrato de préstamo está sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, que son habituales en el sector en el que opera el Grupo. Los ratios que se desglosan en el contrato son los siguientes:

- Ratio LTV:

Los obligados deberán asegurarse de que, en todo momento durante la vigencia de este Contrato durante la vigencia del contrato, el Ratio no sea superior al (a) 30% hasta el 30 de junio de 2018; y (b) 35% a partir del 1 de julio de 2018; siendo sus fechas de cálculo el 30 de junio y el 31 diciembre de cada ejercicio.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

Los obligados se comprometen a representar de manera conjunta al menos un 85% del EBITDA, activo total e ingresos consolidados del Grupo, excluyendo todas las operaciones realizadas entre sociedades del Grupo.

A 31 de diciembre de 2017 todos los ratios se consideran cumplidos.

El importe de los intereses devengados asciende a 1.599 miles de euros a 31 de diciembre de 2017. Asimismo, los costes asociados con la formalización del préstamo sindicado ascendieron a 3.469 miles de euros.

Con fecha 1 de diciembre, la Compañía ha firmado un préstamo corporativo por importe de 275.000 miles de euros con varias entidades financieras nacionales e internacionales. El vencimiento de la financiación es 5 años y la remuneración es variable según el Euribor 3M más un diferencial de mercado para las cantidades dispuestas y no dispuestas. La comisión de apertura es el 1,75%.

Esta financiación se utilizará, entre otros, para el repago del tramo corporativo de la actual financiación puente que otorgaron los accionistas a la Sociedad en julio de 2017, no habiéndose dispuesto cantidad alguna a cierre de 2.017

En el cierre del ejercicio se han periodificado 128 miles de euros por las comisiones asociadas a la constitución del préstamo.

a2) Otras deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha firmado financiaciones asociadas a los proyectos inmobiliarios que tiene en construcción por importe de 74.154 miles de euros, de los cuales tenía dispuesto 7.519 miles de euros.

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

	Días	
	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	60	67
Ratio de operaciones pagadas	64	74
Ratio de operaciones pendientes de pago	49	48

	Miles de euros	
	2017	2016
Total pagos realizados	52.534	19.123
Total pagos pendientes	10.257	6.694

## 15. INGRESOS DIFERIDOS

	Miles de euros	
	2017	2016
	Ingresos diferidos	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 (Ver Nota 10).

## 16. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC		10.724		(1.607)
Impuestos diferidos de activo	98.594			(190)
Hacienda pública acreedora por IRPF				(118)
Organismos de la Seguridad Social				(3.772)
Impuesto de Sociedades			(5.442)	
Impuestos diferidos de pasivo		111		
Otros organismos públicos				
	<b>98.594</b>	<b>10.835</b>	<b>(5.442)</b>	<b>(5.687)</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.

	31/12/2017	31/12/2016
Activos por impuestos diferidos	98.594	39.189
Pasivos por impuestos diferidos	(5.442)	(987)
	<b>93.152</b>	<b>38.202</b>

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

	Pérdidas fiscales	Diferencias Temporarias	Total
<b>Al 1 de enero de 2017</b>	<b>23.547</b>	<b>15.642</b>	<b>39.189</b>
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año		(5.199)	(5.199)
Abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	20.192	34.149	54.341
Alta por AND MPYA	7.077	3.186	10.263
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>50.816</b>	<b>47.778</b>	<b>98.594</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> (Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	<b>23.547</b> -	<b>16.292</b> (650)	<b>39.839</b> (650)
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>23.547</b>	<b>15.642</b>	<b>39.189</b>

Los principales movimientos de activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo durante el ejercicio 2017 han sido los siguientes:

- Como consecuencia de la aplicación del artículo 11.6 de LIS y en el marco de las operaciones de aportación de activos (Nota 1.c) y de escisión de rama de actividad (Nota 1.b) el Grupo estará obligado a revertir los potenciales deterioros y pérdidas generados por el accionista aportante que hayan sido fiscalmente deducibles en el Impuesto de Sociedades para este último, cuando se produzca una recuperación del valor de los activos y mientras exista tal vinculación con los accionistas, generando únicamente un efecto temporal en la tributación de la Sociedad, sin que suponga un coste tributario adicional.
- Revalorización fiscal de los activos aportados en la escisión de la rama de promoción de la antigua Metrovacesa por 8.922 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 2.230 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles por los aportantes y que ascienden a 273.385 miles de euros
- Revalorización fiscal de los activos aportados en la ampliación de capital con AND de los accionistas de Metrovacesa por 115.907 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 28.977 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles por los aportantes ascienden a 1.543.480 miles de euros.
- Revalorización fiscal de los activos aportados en la extinción de la antigua Metrovacesa a favor de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. (junto a Merlin Properties Socimi y Testa Residencial) por 19.403 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 4.851 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles por los aportantes ascienden a 242.973 miles de euros por los suelos de Metrovacesa S.A. y 681 miles de euros por los suelos de Global Carihuela S.L
- Como consecuencia del reconocimiento en Balance de las Bases Imponibles Negativas del Grupo de consolidación fiscal de Metrovacesa S.A. 20.192 miles de euros.
- Como consecuencia del reconocimiento parcial en Balance de las Bases Imponibles Negativas del Grupo de consolidación fiscal de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. 7.077 miles de euros.
- Como consecuencia de la aplicación de provisiones de clientes de dudoso cobro un menor diferido de 2.946 miles de euros
- Como consecuencia de la aplicación de depreciaciones de valor de suelos un menor diferido de 2.250 miles de euros
- Como consecuencia de la no deducibilidad de los Gastos financieros del ejercicio 1.054 miles de euros

<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>Revalorización de activos</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de enero de 2017</b>	<b>987</b>	<b>987</b>
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	4.455	4.455
Abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año		
Alta por AND MPYA		
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>5.442</b>	<b>5.442</b>

<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>Revalorización de activos</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de enero de 2016</b>	<b>987</b>	<b>987</b>
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	-
Abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	-
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>987</b>	<b>987</b>

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 2017 el Grupo Metrovacesa S.A. dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

	<b>Reconocidas</b>	<b>No reconocidas</b>
2007 y anteriores	445	-
2008	1.709	-
2009	56.539	-
2010	65.660	-
2011	29.216	-
2012	21.390	-
2016	-	-
2017	-	-
	<b>174.961</b>	<b>-</b>

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

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo Metrovacesa Promoción y Arrendamiento dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

	<b>Reconocidas</b>	<b>No reconocidas</b>
2007 y anteriores	-	27
2008	-	1
2009	28.308	16.673
2010	-	1
2011	-	8.148
2012	-	1
2016	-	311
2017	-	-
	<b>28.308</b>	<b>25.162</b>

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

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

El (gasto)/ingreso por impuesto sobre las ganancias puede desglosarse de la siguiente manera:

	<b>31/12/2017</b>
Gasto por impuesto sobre las ganancias	
<i>Impuesto corriente:</i>	
Impuesto corriente sobre el beneficio del ejercicio	(5.494)
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto corriente</b>	<b>(5.494)</b>
<i>Impuesto sobre las ganancias diferido</i>	
(Disminución) incremento en activos por impuestos diferidos	28.950
Disminución (incremento) en pasivos por impuestos diferidos	(4.455)
Reconocimiento BINS	20.192
<b>Total (gasto)/ingreso por impuestos diferidos</b>	<b>44.687</b>
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto</b>	<b>39.193</b>

La conciliación numérica del gasto por impuesto sobre las ganancias con el impuesto a pagar durante el ejercicio 2017 es la siguiente:

	<b>31/12/2017</b>
Beneficio / (Pérdida) de las actividades antes de gasto por impuesto	<b>(78.101)</b>
Impuesto al tipo impositivo del 25%	19.525
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:	
Diferencias Permanentes	(9.026)
Reconocimiento de créditos fiscales no reconocidas previamente	20.192
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	8.502
<b>(Gasto) / ingreso por impuesto sobre las ganancias</b>	<b>39.193</b>

Las principales diferencias permanentes en el ejercicio son:

- Aumentos en el Grupo de Consolidación Fiscal de Metrovacesa S.A.

Revalorización fiscal de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. en la ampliación de capital con AND por 21.109 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles ascienden a 84.436 miles de euros

Depreciación del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias por 19.914 miles de euros en virtud del art.13.2 a y DT 15 L.I.S

Ajustes deterioro de valores representativos de participación el capital por 11.790 miles de euros en virtud del art. 13.2n y DT 16ª ½ L.I.S

Ajustes deterioro de valores representativos de participación en capital por 5.451 miles de euros en virtud de la D.T 41ª 1 y 2

- Disminuciones en el Grupo de Consolidación Fiscal de Metrovacesa, S.A.

Otras provisiones no deducibles fiscalmente (art. 14) no afectadas por el art. 11.12 LIS por 15.222 miles de euros (13.022 miles de euros correspondientes a excesos de provisión en créditos de las Urbanizadoras Valdepolo y 2.200 a excesos de provisión de riesgos en Parque Central Agente Urbanizador)

Exención por doble imposición por valores de entidades residentes de 243 miles de euros en virtud del art 21 de la L.I.S

- Aumentos en el Grupo de Consolidación Fiscal de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A.

Depreciación del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias por 8.379 miles de euros en virtud del art.13.2 a y DT 15 L.I.S

Ajustes deterioro de valores representativos de participación el capital por 168 miles de euros en virtud del art. 13.2n y DT 16ª ½ L.I.S

- Disminuciones en el grupo de Consolidación Fiscal de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A

Otras provisiones no deducibles fiscalmente (art. 14) no afectadas por el art. 11.12 LIS por 11.219 miles de euros (1.161 miles de euros correspondientes a excesos de provisión de riesgos de cartera de diversas sociedades del Grupo y 10.058 a excesos de provisión de riesgos en el suelo de Cornellá)

Depreciación del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias por 3.863 miles de euros en virtud del art.13.2 a y DT 15 L.I.S

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 2017, 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 2013.

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

## 17. 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:

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Venta de existencias	24.320	12.024
Prestación de servicios	3.624	8.913
Ingresos por arrendamientos	240	43
Otros	5	40
	<b>28.189</b>	<b>21.020</b>

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

b) Coste de ventas

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Variación de existencias y costes relacionados	(19.399)	(11.256)
Prestación de servicios	(1.906)	(5.140)
Costes asociados a arrendamientos	(151)	(16)
Otros	-	-
	<b>(21.456)</b>	<b>(16.412)</b>

c) Gastos de personal

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	(5.366)	(2.725)
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(862)	(493)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(87)	(62)
Otras cargas sociales	(132)	(86)
	<b>(6.447)</b>	<b>(3.366)</b>

d) Variación de provisiones de tráfico

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Reversión de provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	5.101	1.805
Dotación a la provisión de riesgos y gastos (Nota 13)	(3.285)	(7.982)
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(128.425)	(22.344)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	36.017	2.877
Reversión de provisión de insolvencias de tráfico (Nota 10)	11.796	-
Reversión de provisión de créditos a largo plazo con (Nota 10) empresas asociadas	13.022	-
Otros	(173)	9
	<b>(65.947)</b>	<b>(25.635)</b>

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

	<b>2017</b>		
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Directivos	10	2	12
Jefes y técnicos	30	10	40
Administrativos y comerciales	6	13	19
Oficios varios y subalternos	4	0	4
	<b>50</b>	<b>25</b>	<b>75</b>

	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>

El número de empleados a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

(\*) Incluidos jefes de delegación

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (*)	11	3	14
Jefes y técnicos	39	14	53
Administrativos y comerciales	6	19	25
	<b>56</b>	<b>36</b>	<b>92</b>

	2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (*)	6	1	7
Jefes y técnicos	26	3	29
Administrativos y comerciales	4	6	10
	<b>36</b>	<b>10</b>	<b>46</b>

(\*) Incluidos jefes de delegación

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	20.309	3.399
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	16.282	21.119
<b>Total</b>	<b>36.591</b>	<b>24.518</b>

Dentro del concepto "Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones" se encuentran incluidos 8.150 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 13.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, que la Compañía tiene registrado dentro de la partida "provisión por garantías" (Nota 13).

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

## 19. COMPROMISOS

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

El importe que el Grupo ha incurrido durante el ejercicio 2017 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 295 miles de euros (117 miles de euros en el ejercicio 2016).

Se trata de los contratos de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en las diferentes delegaciones. El contrato de las oficinas situadas en Madrid en la calle Quintanavides, 13 vence en diciembre del ejercicio 2018, y es renovable a su vencimiento en condiciones de mercado.

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Menos de un año	356	189
Entre uno y cinco años	306	-
Más de cinco años	-	-
	<b>662</b>	<b>189</b>

## 20. 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 2017 y 2016, 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 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>ACTIVO</b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	76.874	76.874
<b>Corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	33	33
Otros activos financieros	-	-	-	-
Activos líquidos equivalentes	47.497	-	-	47.497

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

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2016			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	62.583	<b>62.583</b>
<b>Corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	10	<b>10</b>
Otros activos financieros	-	-	440	<b>440</b>
Activos líquidos equivalentes	32.461	-	-	<b>32.461</b>

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2016			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b><u>PASIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Otras deudas	-	-	276	<b>276</b>
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Otras deudas	-	-	34	<b>34</b>

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	(5.455)	-	-	<b>(5.455)</b>
Compra de existencias	-	-	(1.204)	<b>(1.204)</b>
Otras compras	-	-	(100)	<b>(100)</b>
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (b)	-	-	1.803	<b>1.803</b>

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2016			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	-	-	-	-
Recepción de servicios (a)	-	-	2.496	<b>2.496</b>
Otras compras	-	-	-	-
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (b)	-	-	143	<b>143</b>

- (a) Incluye los servicios prestados por la antigua Metrovacesa en relación a un contrato de gestión corporativa, tecnología, así como otros servicios.
- (b) 936 miles de euros por servicios prestados por la Sociedad a Merlin Properties Socimi, S.A. en relación a actividades de comercialización, gestión de suelos y otros servicios. Como consecuencia de la operación descrita en la nota 1 Merlin Properties Socimi, S.A. se subrogó en las obligaciones de Metrovacesa, S.A. Se ha incluido esta información a efecto de presentar los datos comparativos con el ejercicio 2016. Adicionalmente 867 miles de euros facturados a MPYA por servicios de gestión

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

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

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	999	173
Retribución en especie	10	-
Dietas		-
Indemnizaciones		-
Atenciones estatutarias		-
<b>Otros beneficios- del Consejo de Administración</b>		
Primas de seguros de vida	20	9
Fondos y planes de pensiones	8	1
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección(*)	542	370

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

La Sociedad Dominante del Grupo tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste asciende a 7 miles de euros.

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

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

Es política común de los miembros del Consejo abstenerse en reuniones del Consejo de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos donde pudiera haber incompatibilidades, en los términos que aparecen reflejados en las actas del ejercicio 2017, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés.

## 22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

- Modificación del Consejo de Administración

Con fecha de 19 de enero de 2018, presentaron su dimisión como miembros del Consejo de Administración, los siguientes consejeros:

- D. Juan Ignacio Ruiz de Alda Moreno
- Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
- D. Juan Maximiliano de Ortueta Monfort
- D. Carlos Doussinague Méndez de Lugo

Adicionalmente y, en esa misma fecha, el Consejo de Administración acordó nombrar como nuevos miembros del Consejo de Administración, mediante cooptación y con efectos desde la efectiva admisión a bolsa de la Sociedad los siguientes Administradores:

- Dña. Beatriz Puente Ferreras
- Dña. Emma Fernández Alonso
- D. Vicente Moreno García-Mansilla
- D. Juan Bejar Ochoa

También se acordó en el Consejo de Administración de 19 de enero de 2018, con efectos desde la admisión a bolsa de la Sociedad, una nueva composición de los miembros de la Comisión de Auditoría, con los siguientes administradores:

- Dña. Beatriz Puente Ferreras
- D. Juan Bejar Ochoa
- D. Carlos Manzano Cuesta

Y finalmente, en ese mismo consejo de 19 de enero de 2018, se acordó la constitución de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con efectos desde la admisión a bolsa de la Sociedad, con la siguiente composición:

- Dña. Emma Fernández Alonso
- D. Ignacio Moreno Martínez
- D. Vicente Moreno García-Mansilla
- D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

- Contrasplit

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

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

- Plan incentivos

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

El coste del MIP será asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido asciende a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y se abonará el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto será abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comenzó a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. La Sociedad registrará de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

El LTIP consistirá en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Estará compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, comenzando desde la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizando el 31 de diciembre de 2022. La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de los ciclos se iniciará en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizará el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones “equity settle”. La compañía sobre las bases descritas anteriormente está estimando el coste de remuneración de estos incentivos a registrar contablemente.

- Aportaciones de Socios

Con fecha 29 de enero de 2018, los accionistas mayoritarios han realizado una aportación de socios a fondos propios por 9.050 miles de euros, al objeto de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

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

- Salida a bolsa

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

Los accionistas mayoritarios han puesto en el mercado 39.130.435 acciones a un valor unitario de 16,50 por acción.

Con fecha 2 de febrero de 2018 se ha suscrito un Stock Lending Agreement (préstamo de valores) de 3.913.043 acciones de Metrovacesa, S.A. con la entidad Morgan Stanley & Co. International plc como agente de estabilización, con la finalidad de poder disponer de las acciones para su enajenación posterior en el marco de la instrumentación de la práctica de estabilización permitida por la normativa de mercado de capitales y para poder atender excesos de demanda (sobre-adjudicación).

Durante el período de estabilización (30 días desde la admisión a cotización), el agente de estabilización ha operado con las acciones que se le habían otorgado según el contrato anteriormente mencionado. Al finalizar el período de estabilización el agente de estabilización ha procedido a devolver las acciones a sus propietarios iniciales.

- Participaciones mayoritarias

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

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander	40.472.576	26.426.709	66.899.285	44,11%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Banco Popular Español*	7.970.551	-	7.970.551	5,25%
Schroders, PLC	-	6.617.871	6.617.871	4,36%
Project Quasar Holdco**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera	1.665	-	1.665	0,00%
Resto de accionistas (bolsa)	32.573.583	-	32.573.583	21,48%
<b>Total</b>	<b>95.557.337</b>	<b>56.119.004</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Banco Popular Español pertenece al Grupo Santander

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

### 23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las Cuentas anuales del Grupo y estados financieros intermedios ascienden a 174 miles de euros (76,5 miles de euros en 2016) y por otros servicios de verificación han ascendido a 219 miles de euros correspondientes a las revisiones limitadas de los estados financieros semestrales (26 miles de euros) y a los trabajos derivados de la emisión de la comfort letter e informe proforma en el marco de la salida a bolsa de Metrovacesa S.A. (170 miles de euros y 36 miles de euros respectivamente). (2016: 13,5 miles de euros correspondientes a los trabajos de revisión limitada de los estados financieros semestrales).

Ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 se han devengado honorarios por trabajos realizados por otras sociedades de la red PwC.

ANEXO I

**SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2017	2016 (%)	31.12.2017 (miles €)	31.12.2016 (miles €)	
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	Portugal	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	2.996	2.996	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%	-	24.292	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Habitatrix, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	100%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L (ANTES ALQ.13)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	100.691	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	24.454	32.119	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,93%	-	339.701	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,93%	-	72	-	Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento. S.A.
Vailen Management, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,93%	-	-	-	Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento. S.A.
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	99,93%	-	16.230	-	Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento. S.A.

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

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2017 (%)	2016 (%)	31/12/2017 (miles €)	31/12/2016 (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	-	-	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
L'Esplay Valencia, S.L. (**)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	0,37	-	117	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Valdicsa, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	33,31%	-	-	-	Metrovacesa Promoción Y Arrendamiento. S.A.

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

<b>Nombre</b>	<b>Domicilio social</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación Neta en la sociedad titular</b>				<b>Sociedad del Grupo titular</b>
			<b>2017 (%)</b>	<b>2016 (%)</b>	<b>31/12/2017 (miles €)</b>	<b>31/12/2016 (miles €)</b>	
Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	España	Construcción y venta	-	11%	-	2	-
Urbanizadora Fuente San Luis, S.L.	España	Construcción y vena	10%	10%	2	2	-

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

(\*\*) Sociedad liquidada

ANEXO II

	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. (**)	Valdicsa, S.A. (*)
<b>Información financiera resumida a 31/12/2017</b>						
Activos Corrientes	23.097	23.089	23.078	23.091	-	3.217
Pasivos corrientes	(22)	(22)	(21)	(22)	-	3.809
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>23.075</b>	<b>23.067</b>	<b>23.057</b>	<b>23.069</b>	-	<b>7.026</b>
Activos no Corrientes	848	850	850	850	-	-
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	-	-
<b>Activos netos no corrientes</b>	<b>(23.902)</b>	<b>(23.900)</b>	<b>(23.900)</b>	<b>(23.900)</b>	-	-
<b>Activos netos totales</b>	<b>(827)</b>	<b>(833)</b>	<b>(843)</b>	<b>(831)</b>	-	<b>7.026</b>
Ingresos ordinarios	(5)	(5)	(5)	(5)	-	(8)
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>(94)</b>	<b>(85)</b>	<b>(86)</b>	<b>(86)</b>	-	<b>(8)</b>

	Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	-	Valdicsa, S.A. (*)
<b>Información financiera resumida 31/12/2016</b>						
Activos Corrientes	22.952	22.955	22.944	22.956	321	-
Pasivos corrientes	(4)	(4)	(4)	(4)	(8)	-
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>22.948</b>	<b>22.951</b>	<b>22.940</b>	<b>22.952</b>	<b>313</b>	-
Activos no Corrientes	882	881	881	881	-	-
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	-	-
<b>Activos netos no corrientes</b>	<b>(23.868)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>(23.869)</b>	-	-
<b>Activos netos totales</b>	<b>(920)</b>	<b>(918)</b>	<b>(929)</b>	<b>(917)</b>	<b>313</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>(176)</b>	-

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

(\*\*) Sociedad liquidada

# Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017

## 1. Aspectos significativos del periodo

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

- Ampliación de capital no dineraria.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de activos inmobiliarios por parte de los accionistas mayoritarios. Con fecha 6, 10 y 11 de julio de 2017, los accionistas mayoritarios (Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Grupo Banco Popular y Grupo Banco Santander) en escritura pública, suscribieron y desembolsaron un total de 2.928.896.379 acciones a través de una aportación de fincas por valor de mercado de 1.107.783 miles de euros.

Con fecha 17 de septiembre de 2017, tal y como se previó en las escrituras de ampliación no dinerarias descritas anteriormente, se formalizó escritura de ejecución definitiva del acuerdo, actualizándose la situación de ciertos activos afectos a cláusulas suspensivas y que modificaba, por tanto, el importe de la operación. La emisión definitiva de la ampliación de capital no dineraria fue de 2.901.243.704 acciones a través de una aportación de fincas (suelos y construcciones en explotación) por valor de 1.097.324 miles de euros.

Por naturaleza de activos se aportaron terrenos y solares por importe de 941.222 miles de euros, edificios en construcción por importe de 115.061 miles de euros y activos en explotación por importe de 41.041 miles de euros.

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

Aportante	Acciones asignadas (miles)	Valor nominal (miles €)	Prima de emisión (miles €)	Aportación Total (miles €)
Grupo Banco Santander	1.491.050	238.568	325.385	563.953
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	1.140.619	182.499	248.912	431.411
Grupo Banco Popular Español	269.575	43.132	58.828	101.960
<b>Total</b>	<b>2.901.244</b>	<b>464.199</b>	<b>633.125</b>	<b>1.097.324</b>

Las acciones del Grupo Banco Santander no incluyen las acciones que éste grupo tiene en la Sociedad Dominante a través de su participación en el Grupo Banco Popular Español. Los Administradores de la Sociedad han considerado oportuno detallar ambos grupos de manera separada a los efectos de ser comparables con los datos correspondientes al ejercicio 2016.

- Ampliación de capital dineraria.

Adicionalmente, en la misma Junta General de Accionistas, se aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 834 miles de euros, en la que los accionistas mayoritarios renunciaron a todos sus derechos de suscripción preferente, con el objeto que los accionistas minoritarios pudieran mantener su porcentaje de participación en la Sociedad Dominante. La suscripción de la ampliación fue de 224.059 acciones, lo que supone un total de 84 miles de euros (36 miles de euros de capital y 48 miles de euros de prima de emisión), estando el importe total pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2017.

- Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017, la sociedad "L'Esplay Valencia, S.L.", que se registraba como inversión por puesta en equivalencia con un valor neto de 117 miles de euros, ha sido liquidada por acuerdo de sus respectivos socios. La participación del Grupo en la sociedad era del 37% y ha generado un resultado positivo en el estado de resultados consolidado de 196 miles de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros".

El perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 está detallado en el anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas.

- Venta en contrato privado llave en mano

Durante el mes de noviembre, la Sociedad ha firmado un acuerdo privado con una Socimi dedicada a la inversión en activos en renta, para la transmisión de las oficinas que se están construyendo en el solar de Josefa Valcárcel

por valor de 29.700 miles de euros. Se estima que la entrega del edificio terminado se produzca durante el cuarto trimestre del ejercicio 2018.

- Fusión

El Consejo de Administración celebrado el 24 de noviembre de 2017 ha aprobado la fusión por absorción de la Sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. con las sociedades filiales Atlantys Espacios Comerciales, S.L. y Habitatrix, S.L.

- Financiación corporativa

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

- Financiación puente

Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante ha recibido desde la Agencia Tributaria devolución parcial del IVA que tenía pendiente de cobro por importe de 147.580 miles de euros. Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Compañía ha realizado amortización parcial del préstamo sindicado firmado el 11 de julio de 2017 con los accionistas mayoritarios, por importe de 149.779 miles de euros.

Con fecha 15 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha realizado la amortización total de esta financiación.

- Transmisión participaciones

El 19 de diciembre de 2017, la Sociedad ha transmitido las acciones que tenía en la Sociedad Parque Central Agente Urbanizador, S.L. por importe de 1 euro, sin que haya supuesto impacto en la cuenta de resultados del grupo.

- Situación financiera

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda neta (definida esta como la tesorería menos la deuda con terceros clasificada como deuda bancaria), sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV). A este respecto el Grupo tiene la previsión para el largo plazo de no sobrepasar un endeudamiento de 25% para este ratio. A 31 de diciembre de 2017 el ratio es del 0,31%.

	31/12/2017
Deuda financiera neta	
(+) Deuda bancaria	47.561
(-) Tesorería disponible	(38.307)
(-) Otros activos financieros	(1.472)
	<b>7.782</b>

Valor de mercado de los activos (GAV) 2.580.756 miles de euros

La Compañía no ha incluido en el cálculo de la Deuda financiera neta el importe del IVA pendiente de devolución de la Agencia Tributaria, por importe de 9.481 miles de euros que garantiza el repago parcial de la Deuda bancaria. En caso de haberlo incluido, la deuda financiera neta habría ascendido a (1.700) miles de euros.

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

De los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 destacan los siguientes hechos:

- Ventas y margen

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, las ventas han ascendido a 28.189 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias (24.320 miles de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (3.624 miles de euros). Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, las ventas ascendieron a 21.020 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias (12.024 miles de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (8.913 miles de euros).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ha ascendido a 28.189 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 21.456 miles de euros, ha sido a 6.733 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ascendió a 21.020 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 16.412 miles de euros, ha sido a 4.608 miles de euros.

- Gastos de Estructura

Los gastos de estructura se sitúan en 15.384 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 6.447 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. A 31 de diciembre de 2016 los gastos de estructura se sitúan en 7.042 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 3.366 miles de euros.

- Resultado del periodo

El resultado acumulado consolidado a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, ha ascendido a 38.908 miles de euros de pérdidas y 20.534 miles de euros de pérdida, respectivamente.

## 2. Factores de riesgo

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

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

## 3. Información sobre vinculadas

En la Nota 20 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

- Modificación del Consejo de Administración

Con fecha de 19 de enero de 2018, presentaron su dimisión como miembros del Consejo de Administración, los siguientes consejeros:

- D. Juan Ignacio Ruiz de Alda Moreno
- Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
- D. Juan Maximiliano de Ortueta Monfort
- D. Carlos Doussinague Méndez de Lugo

Adicionalmente y, en esa misma fecha, el Consejo de Administración acordó nombrar como nuevos miembros del Consejo de Administración, mediante cooptación y con efectos desde la efectiva admisión a bolsa de la Sociedad los siguientes Administradores:

- Dña. Beatriz Puente Ferreras
- Dña. Emma Fernández Alonso
- D. Vicente Moreno García-Mansilla
- D. Juan Bejar Ochoa

También se acordó en el Consejo de Administración de 19 de enero de 2018, con efectos desde la admisión a bolsa de la Sociedad, una nueva composición de los miembros de la Comisión de Auditoría, con los siguientes administradores:

- Dña. Beatriz Puente Ferreras
- D. Juan Bejar Ochoa
- D. Carlos Manzano Cuesta

Y finalmente, en ese mismo consejo de 19 de enero de 2018, se acordó la constitución de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con efectos desde la admisión a bolsa de la Sociedad, con la siguiente composición:

- Dña. Emma Fernández Alonso
- D. Ignacio Moreno Martínez
- D. Vicente Moreno García-Mansilla
- D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

- Contrasplit

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

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

- Plan incentivos

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

El coste del MIP será asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido asciende a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y se abonará el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto será abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comenzó a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. La Sociedad registrará de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

El LTIP consistirá en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Estará compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, comenzando desde la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizando el 31 de diciembre de 2022. La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de los ciclos se iniciará en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizará el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones “equity settle”. La compañía sobre las bases descritas anteriormente está estimando el coste de remuneración de estos incentivos a registrar contablemente.

- Aportaciones de Socios

Con fecha 29 de enero de 2018, los accionistas mayoritarios han realizado una aportación de socios a fondos propios por 9.050 miles de euros, al objeto de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

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

- Salida a bolsa

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

Los accionistas mayoritarios han puesto en el mercado 39.130.435 acciones a un valor unitario de 16,50 por acción.

Con fecha 2 de febrero de 2018 se ha suscrito un Stock Lending Agreement (préstamo de valores) de 3.913.043 acciones de Metrovacesa, S.A. con la entidad Morgan Stanley & Co. International plc como agente de estabilización, con la finalidad de poder disponer de las acciones para su enajenación posterior en el marco de la instrumentación de la práctica de estabilización permitida por la normativa de mercado de capitales y para poder atender excesos de demanda (sobre-adjudicación).

Durante el período de estabilización (30 días desde la admisión a cotización), el agente de estabilización ha ejercido la opción de sobre-adjudicación o green shoe sobre la totalidad de las acciones que tenía disponibles.

- Participaciones mayoritarias

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

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander	40.472.576	26.426.709	66.899.285	44,11%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Banco Popular Español*	7.970.551	-	7.970.551	5,25%
Schroders, PLC	-	6.617.871	6.617.871	4,36%
Project Quasar Holdco**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera	1.665	-	1.665	0,00%
Resto de accionistas (bolsa)	32.573.583	-	32.573.583	21,48%
<b>Total</b>	<b>95.557.337</b>	<b>56.119.004</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Banco Popular Español pertenece al Banco Santander

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

## 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 a corto plazo.
- 3) Rentabilidad frente a inversiones alternativas.
- 4) Tendencia "cultural" a la compra

## 6. Tesorería

La posición de tesorería disponible del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende a 38.307 miles de euros y 27.815 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administraciones de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

## 7. Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante no ha realizado operación alguna con acciones propias y, al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 carecía de autocartera.

No obstante, a fecha de formulación, la Sociedad Dominante posee 1.665 acciones de autocartera, como consecuencia del proceso de “contrasplit” realizado en los primeros días del ejercicio 2018. Dicha adquisición de autocartera fue autorizada por la Junta de Accionistas de Metrovacesa, S.A.

## 8. Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en los ejercicios 2017 y 2016.

Existen limitaciones a la distribución de dividendos asociados a la financiación corporativa firmada el pasado 1 de diciembre durante los ejercicios 2017 y 2018. A partir de 1 de enero de 2019 se podrán realizar distribuciones de dividendos entre los accionistas, siempre que se cumplan determinados *covenants* establecidos en el contrato.

## 9. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

## 10. Medidas Alternativas de Rendimiento

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

### Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Venta de existencias (Nota 17)	24.320	12.024
Variación de existencias y costes relacionados (Nota 17)	(19.399)	(11.256)
<b>Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)</b>	<b>4.921</b>	<b>768</b>

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen bruto de promoción de 4.921 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, comparado con un margen bruto de promoción de 768 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, lo que supone una variación positiva de 4.153 miles de euros debido al incremento de rentabilidad y unidades entregadas a clientes durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

### Margen neto de promoción (Net Development Margin)

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)	4.921	768
Gastos comerciales y de marketing(1)	(1.797)	(115)
<b>Margen neto de promoción (Net Development Margin)</b>	<b>3.124</b>	<b>653</b>

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

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen neto de promoción de 3.124 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, comparado con un Margen neto de promoción positivo de 653 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, lo que supone una variación positiva de 2.471 miles de euros debido al incremento de rentabilidad de las unidades entregadas a clientes durante el periodo de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2017.

## EBITDA

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Margen neto de promoción (Net Development Margin)	3.124	653
Prestación de servicios (Nota 17.a)	3.624	8.913
Ingresos por arrendamientos (Nota 17.a)	240	43
Otros (Nota 17.a)	5	40
Prestación de servicios (Nota 17.b)	(1.906)	(5.140)
Costes asociados a arrendamientos (Nota 17.b)	(150)	(16)
Gastos de personal (Nota 17.c)	(6.447)	(3.366)
Servicios exteriores menos gastos comerciales	(7.140)	(3.561)
Otras ganancias o pérdidas	195	83
<b>EBITDA</b>	<b>(8.455)</b>	<b>(2.351)</b>

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

Comparativa: El grupo presenta un EBITDA negativo de 8.455 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, comparado con un EBITDA negativo de 2.351 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, lo que supone una variación de 6.104 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía, así como por la incorporación de nuevos empleados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

## Deuda financiera neta

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Deuda bancaria	47.561	354
Tesorería disponible (Nota 11)	(38.307)	(27.815)
Otros activos/pasivos financieros	(1.427)	(1.038)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>7.782</b>	<b>(28.499)</b>

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

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2017 un total de deuda financiera neta de 7.782 miles de euros comparados con un total de 28.499 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2016, debido principalmente a la financiación puente otorgada por los accionistas mayoritarios.

### Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	31/12/2017	31/12/2016
Deuda financiera neta (a)	7.782	(28.499)
Total de Activo (b)	2.547.037	1.082.732
<b>Apalancamiento (a) / (b)</b>	<b>0,31%</b>	<b>-2,63%</b>

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

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2017 un apalancamiento del 0,31% comparado con un ratio del -2,63% a 31 de diciembre de 2016, principalmente debido al que se ha firmado la financiación puente con los accionistas mayoritarios, así como la aportación de activos (Nota 1.c.1).

### Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

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

	31/12/2017	31/12/2016
EBITDA	(8.455)	-
Patrimonio neto*	1.698.275	-
Deuda financiera neta media del ejercicio **	(10.359)	-
<b>ROCE</b>	<b>(0.50%)</b>	<b>n.a.</b>

(\*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2017 asciende a 2.397.376 miles de euros y a 999.175 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(\*\*) La deuda financiera neta media del ejercicio a 31 de diciembre de 2017 asciende a 7.782 miles de euros y a -28.499 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

Explicación del uso: el rendimiento del capital empleado (Return on capital employed o ROCE) es considerado por los Administraciones de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que mide la rentabilidad de una compañía tomando en consideración una cuestión especialmente relevante y es la

eficiencia con que se emplea el capital. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar la rentabilidad real de una compañía.

Comparativa: El grupo no presenta comparativa con la del período anterior al haberse creado éste en el ejercicio 2016 y no poder mostrar los importes medios 2016.

### Loan to Value (LTV)

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Deuda financiera neta	7.782	(28.499)
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	370.577	109.600
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.210.178	1.000.021
<b>LTV</b>	<b>0,30%</b>	<b>-2,57%</b>

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

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2017 un Loan to Value del 0,30% comparado con un ratio del -2,57% a 31 de diciembre de 2016, principalmente debido al incremento de la deuda financiera neta, así como la aportación de activos realizada por los accionistas mayoritarios.

### Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Deuda financiera neta	7.781	(28.499)
Existencias (Nota 9)	1.906.030	814.182
Anticipos a proveedores (Nota 9)	(4.383)	(10.835)
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	370.577	109.600
<b>LTC</b>	<b>0,34%</b>	<b>-3,12%</b>

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2017 un LTC del 0,34% comparado con un ratio del -3,12% a 31 de diciembre de 2016, principalmente debido al hecho de que la deuda financiera neta ha mostrado un nivel de crecimiento superior al de las existencias con motivo de la financiación puente otorgada por los accionistas mayoritarios, así como la aportación de activos.

## 11. Otra información

La Sociedad, al iniciar su cotización durante el ejercicio 2018, no emitirá varios de los informes propios de sociedades cotizadas al no serle de aplicación durante el ejercicio 2017 la normativa de buen gobierno de sociedades cotizadas. No obstante, la Sociedad, con motivo de su admisión a bolsa el 6 de febrero de 2018, ha puesto en funcionamiento las normas, órganos y procedimientos propios de las sociedades cotizadas, que desarrollará durante el presente ejercicio y respecto de lo cual informará oportunamente cuando sea legalmente exigible.

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integrados por el balance consolidado al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, así como las notas explicativas y el informe de gestión consolidado, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 22 de marzo de 2018. Las cuentas anuales consolidadas corresponden al ejercicio el 31 de diciembre de 2017, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

**Madrid, 22 de marzo de 2018**

**V.B. D. Ignacio Moreno Martínez**

**D. Lucas Osorio Iturmendi**

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

**D. Mariano Olmeda Sarrión**

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo D. Ignacio Moreno Martínez  
Vocal

Fdo D. Mariano Olmeda Sarrión  
Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren  
Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea  
Vocal

Fdo D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas  
Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras  
Vocal

Fdo D. Jose Ferris Monera  
Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso  
Vocal

Fdo Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle  
Vocal

Fdo. D. Juan Béjar Ochoa  
Vocal

Fdo D. Vicente Moreno García-Mansilla  
Vocal

Fdo D. Carlos Manzano Cuesta  
Vocal

# **METROVACESA, S.A.**

Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes  
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



## *Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente*

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

---

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

---

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

**Aspectos más relevantes de la auditoría**
**Modo en el que se han tratado en la auditoría**
**Valoración a 31 de diciembre de las existencias**

La Sociedad posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, distribuidas por todo el territorio nacional, registradas bajo el epígrafe de existencias cuyo valor a 31 de diciembre de 2017 es de 1.593.715 miles de euros, que representan aproximadamente el 64% del total de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus existencias al menor de su coste, calculado éste tal y como se dispone en la nota 3.5, y el valor neto de realización a partir del valor razonable de las existencias, dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

El valor razonable de las existencias de la Sociedad se calcula en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados a la Sociedad, que son realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por 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) (véase nota 2.2).

En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha registrado un deterioro neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 95.425 miles de euros.

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

Hemos evaluado los procedimientos de control interno que la Sociedad tiene establecidos en el proceso de valoración de sus existencias.

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

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

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que los resultados del ejercicio de valoración de las existencias realizado por la dirección presenta unos valores registrados en el epígrafe dentro de un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere.

**Aspectos más relevantes de la auditoría**      **Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración a 31 de diciembre de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 7% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.1 y 5. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 171.720 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, de los cuales el 76% se corresponden con terrenos.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad ha registrado un deterioro de 19.914 miles de euros sobre sus terrenos y propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5 de las cuentas anuales adjuntas.

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

Hemos evaluado los procedimientos de control interno que la Sociedad tiene establecidos en el proceso de valoración de sus inversiones inmobiliarias.

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

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

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

**Aspectos más relevantes de la auditoría      Modo en el que se han tratado en la auditoría**

**Transacciones significativas por aportaciones no dinerarias**

Durante el ejercicio se han realizado aportaciones no dinerarias de importe relevante:

- Según lo descrito en la nota 1.c.1), la Junta General de Accionistas de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. acordó una ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de activos inmobiliarios de los accionistas mayoritarios, por un valor en el momento de la aportación de 1.097.324 miles de euros.
- Adicionalmente, en la nota 1.c.3) se describe la ampliación de capital no dineraria a la que acudieron los accionistas mayoritarios y parte de los minoritarios. Con la suscripción de esta ampliación de capital en la que se aportaron las acciones de la sociedad Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., Metrovacesa, S.A. adquirió el 99,93% de las acciones antes mencionadas por un importe de 339.700 miles de euros, valor razonable en el momento de la transacción (noviembre 2017).

Ambas aportaciones no fueron consideradas por la dirección como constituyentes de un negocio, por lo que dichos activos y acciones se contabilizaron en el momento de la transacción y aportación a su valor razonable.

En ambos casos la dirección de la Sociedad analizó de forma individualizada la clasificación de los suelos aportados. La importancia de determinar si los activos recibidos constituyen o no un negocio, y su clasificación como existencias o inversiones inmobiliarias, radica en las implicaciones contables de este hecho, concretamente en el registro y valoración inicial de los mismos y en su caso su efecto en la valoración posterior. Por ello lo consideramos uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

A los efectos de evaluar el tratamiento contable de los activos recibidos con motivo de las aportaciones no dinerarias hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

Hemos obtenido por parte de la dirección las escrituras de las aportaciones no dinerarias de la Sociedad, así como el informe del experto independiente requerido por el Registro Mercantil. Adicionalmente hemos obtenido el informe del valorador designado para la determinación del valor razonable de los activos, tanto al momento de la aportación como en el momento de la escrituración del mismo.

Hemos analizado los mismos a través de reuniones con la Dirección y con el valorador independiente.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sobre la valoración del experto, designado por los accionistas, encargado de la valoración de los activos aportados, comprobando la competencia, capacidad e independencia del experto, la constatación de su reconocido prestigio en el mercado y de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto y la Sociedad para evaluar la razonabilidad del ejercicio de valoración efectuado.

Se ha evaluado el análisis de la dirección respecto a que ambas aportaciones de activos no cumplen con la definición de negocio establecida en la norma de registro y valoración nº. 19 *Combinaciones de Negocios* del Plan General de Contabilidad.

Hemos obtenido un entendimiento de los suelos a desarrollar según el plan de negocios aprobado por el Consejo de Administración. A partir de ello, hemos evaluado la clasificación de los activos como existencias o inversiones inmobiliarias y hemos comprobado, sobre una base maestra, la coherencia de los valores, proyecciones y tiempo de desarrollo con las principales hipótesis de las valoraciones de los activos inmobiliarios cuya promoción o venta son la base del plan de negocio.

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

Así tal y como se dispone en la nota 3.5 se clasificó como existencias aquellos activos que serían desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio, considerado el plan de negocios quinquenal aprobado, y bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no había sido determinado.

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Como consecuencia de los procedimientos realizados consideramos que, tanto las calificaciones de las transacciones por la dirección de la Sociedad como adquisiciones de un conjunto de activos, como la clasificación de los activos aportados en existencias o inversiones inmobiliarias, son razonables en el contexto de cada transacción y del plan de negocios aprobado.

*Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

23 de marzo de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/04489

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**METROVACESA, S.A.****BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Expresadas en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>809.997</b>	<b>299.855</b>
Inmovilizado intangible		289	-
Inmovilizado material		282	2
Inversiones inmobiliarias	5	171.720	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>530.426</b>	<b>240.323</b>
Instrumentos de patrimonio	6	467.842	160.295
Créditos a empresas	8	62.584	80.028
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>1.192</b>	<b>950</b>
Instrumentos de patrimonio	9	2	2
Créditos a terceros		129	178
Otros activos financieros		1.061	770
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	17	<b>106.088</b>	<b>58.580</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.697.915</b>	<b>824.247</b>
Existencias	10	1.593.715	763.794
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	8	<b>26.348</b>	<b>22.172</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		15.292	13.518
Deudores varios		494	6.734
Otros créditos con las Administraciones Públicas		10.562	1.920
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	22	<b>51.632</b>	<b>20.542</b>
Créditos a empresas		24.112	97
Otros activos financieros		27.520	20.445
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>334</b>	<b>-</b>
Créditos a empresas		38	-
Otros activos financieros		296	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	11	<b>25.882</b>	<b>17.736</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.507.912</b>	<b>1.124.102</b>

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

**METROVACESA, S.A.****BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresadas en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.365.560</b>	<b>1.015.497</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>2.365.560</b>	<b>1.015.497</b>
Capital social	12	1.092.017	492.045
Prima de emisión	12	1.378.214	541.077
Reservas		357	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(17.625)	-
Resultado del ejercicio	13	(87.403)	(17.625)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>33.295</b>	<b>38.796</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>14</b>	<b>18.649</b>	<b>30.423</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>15</b>	<b>7.498</b>	<b>502</b>
Deudas con entidades de crédito		7.342	352
Otros pasivos financieros		156	150
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>22</b>	<b>2.622</b>	<b>2.899</b>
<b>Acreedores comerciales no corrientes</b>	<b>15</b>	<b>4.526</b>	<b>4.972</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>109.057</b>	<b>69.809</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>14</b>	<b>13.177</b>	<b>12.267</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>15</b>	<b>40.219</b>	<b>2</b>
Deudas con entidades de crédito		40.219	2
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>22</b>	<b>7.837</b>	<b>25.236</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>15</b>	<b>39.066</b>	<b>23.546</b>
Proveedores		18.381	15.494
Acreedores varios		2	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		930	173
Pasivos por impuesto corriente		2.892	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.612	1.774
Anticipos de clientes		15.249	6.105
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>16</b>	<b>8.758</b>	<b>8.758</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.507.912</b>	<b>1.124.102</b>

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

**METROVACESA, S.A.****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>18</b>	<b>27.858</b>	<b>18.374</b>
Ventas		24.320	9.378
Prestaciones de servicios		3.538	8.996
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>18</b>	<b>173.870</b>	<b>18.190</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>18</b>	<b>(286.916)</b>	<b>(49.503)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(169.145)	(15.855)
Trabajos realizados por otras empresas		(33.635)	(14.239)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(84.136)	(19.409)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>22</b>	<b>-</b>
<b>Gasto de personal</b>	<b>18</b>	<b>(6.447)</b>	<b>(3.367)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(5.366)	(2.725)
Cargas sociales		(1.081)	(642)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>18</b>	<b>(10.005)</b>	<b>(8.776)</b>
Servicios exteriores		(9.998)	(8.762)
Tributos		(7)	(13)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(1)
<b>Amortización de inmovilizado</b>		<b>(229)</b>	<b>-</b>
<b>Excesos/(Dotaciones) de provisiones</b>	<b>18</b>	<b>2.624</b>	<b>(5.683)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</b>		<b>(19.914)</b>	<b>-</b>
Deterioros y pérdidas		(19.914)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(119.137)</b>	<b>(30.765)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>690</b>	<b>133</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(5.463)</b>	<b>(180)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>(7.546)</b>	<b>11.096</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(12.319)</b>	<b>11.049</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(131.456)</b>	<b>(19.716)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>19</b>	<b>44.053</b>	<b>2.091</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(87.403)</b>	<b>(17.625)</b>

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

**METROVACESA, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

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

	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>13</b>	<b>(87.403)</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>(87.403)</b>	<b>(17.625)</b>

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

**METROVACESA, S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017****B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	<b>Capital Escriturado (Nota 12)</b>	<b>Prima de emisión (Nota 12)</b>	<b>Reservas (Nota 1.c.4)</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>Resultado del ejercicio (Nota 13)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2016 (Aportación escisión)</b>	492.045	541.077	-	-	-	1.033.122
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	(17.625)	(17.625)
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2016</b>	<b>492.045</b>	<b>541.077</b>	-	-	(17.625)	<b>1.015.497</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2017</b>	<b>492.045</b>	<b>541.077</b>	-	-	(17.625)	<b>1.015.497</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	(87.403)	(87.403)
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>						-
- Ampliaciones de capital	599.972	814.165	-	-	-	1.414.137
- Impacto positivo integración PyA		22.972				22.972
<b>Otras variaciones del patrimonio neto:</b>	-	-	<b>357</b>	<b>(17.625)</b>	<b>17.625</b>	<b>357</b>
- Distribución de resultados	-	-	-	(17.625)	17.625	-
- Otras variaciones	-	-	357	-	-	357
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2017</b>	<b>1.092.017</b>	<b>1.378.214</b>	<b>357</b>	<b>(17.625)</b>	<b>(87.403)</b>	<b>2.365.560</b>

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

**METROVACESA, S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultado del periodo antes de impuestos	(131.456)	(19.716)
<b>Ajustes al resultado:</b>	<b>125.034</b>	<b>17.192</b>
Deterioro de existencias	95.425	22.017
Variación de las provisiones de tráfico	-	6.177
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	7.546	(11.049)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	19.914	-
Excesos/(Dotaciones) de provisiones	(2.624)	-
Ingresos financieros	(690)	(133)
Gastos financieros	5.463	180
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(6.422)</b>	<b>(2.524)</b>
Cambios en el capital circulante:		
- Existencias	(27.784)	(2.915)
- Cuentas a cobrar	(4.176)	(8.081)
- Otros activos financieros corrientes	-	20.026
- Cuentas a pagar	9.628	17.978
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
- Pagos de intereses (-)	(5.463)	(180)
- Cobros de intereses	-	133
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(2.026)	(227)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>(36.243)</b>	<b>24.210</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por Inversiones en:</b>	<b>(1.992)</b>	<b>(6.474)</b>
Inmovilizado material e intangible	(569)	-
Empresas del grupo y asociadas	(1.143)	-6474
Inversiones financieras	(280)	-
<b>Cobros por desinversiones:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Empresas del grupo y asociadas	-	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>	<b>(1.992)</b>	<b>(6.474)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Amortización de deudas con entidades de crédito	(149.776)	-
Amortización de deudas con empresas de grupo	(825)	-
Emisión de deuda con entidades de crédito	196.982	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>46.381</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>8.146</b>	<b>17.736</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	17.736	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	25.882	17.736

Las Notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

# MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DE METROVACESA, S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

## 1. INTRODUCCIÓN

### a) Información General

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

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

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

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

La Sociedad es dominante del Grupo Metrovacesa (anteriormente denominado Grupo Metrovacesa Suelo y Promoción) (en adelante el Grupo). Dicho Grupo está controlado por el Grupo Banco Santander, que posee el 71,45% 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.
- La realización de obras de rehabilitación, acondicionamiento o implantación de edificios completos o parte de ellos.
- La creación, formación y explotación y desarrollo de urbanizaciones de todas clases.
- Asesoramiento técnico y realización de estudios y proyectos relacionados con las actividades inmobiliarias y, en particular, la promoción y realización de las actuaciones urbanísticas técnicas, legales y comerciales necesarias para la puesta en marcha, construcción o cualquier otra forma de explotación de áreas Residenciales, Aparcamientos, residencias para de Tercera Edad y para Estudiantes, Hoteles y cualesquiera otros tipos de equipamientos comunitarios y sociales.
- Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 22 de marzo 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 adquiriere las obligaciones de la antigua Metrovacesa, S.A. que formaban parte del Patrimonio Escindido. La Sociedad, por tanto, continúa con todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a la antigua Metrovacesa, S.A. en el momento de su escisión.

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

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

<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>

c) Operaciones relevantes del ejercicio

c.1) Ampliación de capital no dineraria (en adelante "Proyecto Horizonte")

Con fecha 30 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de activos inmobiliarios por parte de los accionistas mayoritarios. Con fecha 6, 10 y 11 de julio de 2017, los accionistas mayoritarios (Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Grupo Banco Popular y Grupo Banco Santander) en escritura pública, suscribieron y desembolsaron un total de 2.928.896.379 acciones a través de una aportación de fincas por valor de mercado de 1.107.783 miles de euros.

Con fecha 17 de septiembre de 2017, tal y como se previó en las escrituras de ampliación no dinerarias descritas anteriormente, se formalizó escritura de ejecución definitiva del acuerdo, actualizándose la situación de ciertos activos afectos a cláusulas suspensivas y que modificaba, por tanto, el importe de la operación. La emisión definitiva de la ampliación de capital no dineraria fue de 2.901.243.704 acciones a través de una aportación de fincas (suelos y construcciones en explotación) por valor de 1.097.324 miles de euros.

Por naturaleza de activos se aportaron terrenos y solares por importe de 941.222 miles de euros, edificios en construcción por importe de 115.061 miles de euros y activos en explotación por importe de 41.041 miles de euros. Al ser una aportación de activos y no calificar como negocio se han aportado al valor razonable de los mismos. No se ha aplicado la NRV 19ª “combinaciones de negocios” al ser suelos individuales sin gestión propia que no pueden generar valor sin ser gestionados por la receptora, no cumpliéndose por lo tanto la definición de negocio establecida en la norma de registro y valoración (en adelante NRV) 19ª, y estando por tanto cubierta por la NRV 21ª “operaciones entre empresas de grupo”.

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

<b>Aportante</b>	<b>Acciones asignadas (miles)</b>	<b>Valor nominal (miles €)</b>	<b>Prima de emisión (miles €)</b>	<b>Aportación Total (miles €)</b>
Grupo Banco Santander	1.491.050	238.568	325.385	563.953
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	1.140.619	182.499	248.912	431.411
Grupo Banco Popular Español	269.575	43.132	58.828	101.960
<b>Total</b>	<b>2.901.244</b>	<b>464.199</b>	<b>633.125</b>	<b>1.097.324</b>

Las acciones del Grupo Banco Santander no incluyen las acciones que éste grupo tiene en la Compañía a través de su participación en el Grupo Banco Popular Español. Los Administradores de la Sociedad han considerado oportuno detallar ambos grupos de manera separada a los efectos de ser comparables con los datos correspondientes al ejercicio 2016.

#### c.2) Ampliación de capital dineraria.

Adicionalmente, en la misma Junta General de Accionistas, se aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 834 miles de euros, en la que los accionistas mayoritarios renunciaron a todos sus derechos de suscripción preferente, con el objeto que los accionistas minoritarios pudieran mantener su porcentaje de participación en la Sociedad. Con fecha 27 de octubre de 2017, mediante escritura pública, se protocolizaron los acuerdos sociales sobre aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, por el que se suscribieron y desembolsaron totalmente 224.059 acciones, por un importe total de 84 miles de euros (36 miles de euros de capital y 48 miles de euros de prima de emisión).

#### c.3) Ampliación de capital no dineraria (en adelante “Ampliación de capital MPYA”).

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad tomó la decisión en Consejo de Administración de proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas una ampliación de capital y prima de emisión con cargo a la aportación no dineraria suscrita por los accionistas de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (en adelante MPYA), por efecto de la cual la Sociedad adquirió el 99.926% del capital social de MPYA. Dicha ampliación de capital no dineraria se realizó en dos aumentos de capital sucesivos que se detallan a continuación:

- Un primer aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas que han sido aportadas por los Accionistas Mayoritarios de la Sociedad (Grupo Santander y Grupo BBVA), titulares de un 99,926% del capital social de la Sociedad. En este caso la suscripción de las acciones se ejecutó en escritura pública de fecha 27 de noviembre, tan pronto como se aprobó el acuerdo correspondiente a la Junta General Extraordinaria. El importe global de la ampliación de capital según escritura ascendió a 316.728 miles de euros (valor nominal 135.737 miles de euros, prima de emisión 180.991 miles de euros). El tipo de emisión se calculó en base a las valoraciones existentes de la Sociedad, realizadas en atención al Net Net Asset Value (NNAV) al 30 de junio de 2017 por lo que el valor inicial de la inversión en MPYA es superior que la que aparece en la escritura por el incremento del valor razonable de los activos netos en la fecha de adquisición, reflejándose dicha diferencia contra prima de emisión (22.972 miles de euros). Como consecuencia de lo anterior, el valor total atribuido a la ampliación de capital ha sido de 339.700 miles de euros (135.737 miles de euros a capital social y 203.963 miles de euros a prima de emisión).

- Un segundo aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas de la sociedad MPYA destinadas exclusivamente a Accionistas Minoritarios de MPYA. Los Accionistas Minoritarios de MPYA constituyen un grupo heterogéneo y su participación en el capital social es del 0,074%. En este caso se estableció un periodo de suscripción de un mes que va a permitir tomar conocimiento de la propuesta de acuerdo por parte de los accionistas Minoritarios de MPYA.

La operación se engloba dentro de operaciones bajo control común y se ha calificado como una aportación de activos al no poder ser consideradas individualmente como negocio. La Normativa aplicable han sido la NRV 9 de Instrumentos Financieros apartado 2.5, que determinan que las acciones recibidas se valoraran al coste de adquisición, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, que debe coincidir con el valor razonable de las acciones adquiridas.

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

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

#### c.4) Fusión por absorción

Con fecha 24 de noviembre de 2017, en virtud de las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. y de Habitatrix, S.L. y Atlantys Espacios Comerciales, S.L. ("Sociedades Absorbidas"), quedó aprobada la fusión por absorción de dichas sociedades y, asimismo, quedaron aprobados como balances de fusión, los balances de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas, cerrados a día 30 de septiembre de 2017. Adicionalmente, y en línea con lo dispuesto por la NRV 21ª, en lo relativo a fusiones entre dominante y dependiente cuando se tiene el 100% de la participación, las operaciones se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del día 1 de enero de 2017.

El impacto que ha tenido la operación en las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. ha sido el siguiente:

	<b>ATLANTYS</b>	<b>HABITATRIX</b>	<b>Total</b>
Participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6)	(24.292)	-	(24.292)
Créditos en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 22)	-	9.214	9.214
Otros activos y pasivos con empresas del grupo y vinculadas (Nota 22)	24.812	(9.359)	15.452
Otros activos y pasivos netos	9	(27)	(18)
<b>Diferencia entre activos y pasivos (Reserva por fusión)</b>	<b>529</b>	<b>(172)</b>	<b>357</b>

En relación a los motivos económicos de la fusión, tiene como fin simplificar la estructura y gestión administrativa del Grupo Metrovacesa para el ahorro de los costes de funcionamiento. La fusión redundará en la simplificación y agilización de la toma de decisiones empresariales.

Como resultado de la operación de fusión, la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio no es comparable con la del periodo anterior (véase nota 2.c).

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### a) Imagen fiel

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

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

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 22 de marzo de 2018 y se espera que sean aprobadas sin modificación.

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

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

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

#### i. Provisiones

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

#### ii. Impuesto sobre las ganancias

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

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

#### Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados de la Sociedad previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, las sinergias que se deriven de la consolidación fiscal, así como la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios de la Sociedad. Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de ingresos y márgenes asociados durante los próximos 5 años, generados principalmente por el desarrollo de la cartera de suelo de la Sociedad (aproximadamente 72% del suelo es residencial y el 28% comercial), y la venta de promociones hasta 2023. A fecha de formulación la Sociedad cuenta con un banco de suelos con capacidad para 37.500 viviendas y se esperan crecimientos anuales de las ventas que se verán

acentuadas a partir del año 2020, alcanzando facturaciones que oscilarán entre los 1.000 y 1.500 millones de euros.

iii. Estimación de valores razonables de activos inmobiliarios

El valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2017. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

iv. Clasificación de los activos inmobiliarios

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

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

Las cifras del ejercicio 2017 no son comparativas con respecto al ejercicio anterior como consecuencia de la fusión descrita en la nota 1. c4, y del impacto en la actividad de la compañía de las ampliaciones de capital y aportaciones no dinerarias, descritas en la nota 12 y 1 respectivamente.

d) Agrupación de partidas

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

e) Corrección de errores

En las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017 no se han producido correcciones de errores significativos.

f) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

g) Importancia relativa

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

h) Moneda funcional

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

### **3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

#### **3.1 Inversiones inmobiliarias**

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

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

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la mayoría de las inversiones inmobiliarias se corresponden con suelos destinados a ser promocionados y posteriormente arrendados, a excepción de un edificio en arrendamiento y un campo de golf por importe de 41.041 miles de euros (nota 5). Los terrenos no se encuentran sujetos a amortización. El porcentaje de amortización de los edificios es del 2% anual (50 años). El gasto por amortización registrado durante el ejercicio asciende a 167 miles de euros (0 miles en 2016)

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

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

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

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

#### Valoración

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

En línea con lo anterior, Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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

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

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

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de flujo de caja (DFC) se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Para aquellos terrenos terciarios clasificados como inversiones inmobiliarias se ha estimado las rentas que

se podrían obtener cuando el inmueble fuera desarrollado. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de re-alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento de descuento (TIR).

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

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

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

### **3.2 Costes por intereses**

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

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

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

### **3.4 Activos financieros**

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

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

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

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

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

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes

valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

### c) Activos financieros disponibles para la venta

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

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

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

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

## **3.5 Existencias**

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante

el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se incurren.

El importe activado de gastos financieros a 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 248 miles de euros (0 miles en 2016), y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

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

Las existencias incorporadas a la Sociedad en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de las operaciones descritas en la Nota 1 se registraron de la siguiente manera;

- Constitución de Metrovacesa, S.A. en el contexto de la segregación de rama de actividad de la antigua Metrovacesa (Nota 1.a):
  - En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la Sociedad Dominante del mismo o la Dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo consolidadas según corresponda (valores predecesores).
- Ampliación de capital no dineraria (Nota 1.c1)
  - Inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor de tasación por el que estas existencias se encontraban valoradas en el momento de la transacción.

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

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

El valor de mercado de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados a la Sociedad, "Savills Consultores Inmobiliarios" y "CBRE Group". Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

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

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las

mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la nota 2.b se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2017, en el marco de la elaboración de su plan de negocio y en función de la estrategia acordada por los administradores, la Sociedad ha realizado un estudio pormenorizado de sus activos acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad con premisas conservadoras que han traído consigo dotaciones adicionales y que se encuentran dentro de los rangos admisibles sectorialmente aceptados de oscilación posible en las valoraciones realizadas por terceros que habían sido tomadas como referencia en periodos anteriores.

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

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

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

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

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

Para uno de los ámbitos, los valoradores han asumido un supuesto especial para la valoración del suelo de ese ámbito. Por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente. Se ha establecido la hipótesis especial de que se apruebe un nuevo plan general con contenidos y desarrollos semejantes al declarado nulo. La dirección considera esta hipótesis razonable con base en el hecho de que la declaración de nulidad proviene de defectos formales y no materiales, así como en base al ámbito temporal estimado. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 15.631 miles de euros.

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

### **3.6 Patrimonio Neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### **3.7 Pasivos Financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

### 3.11 Arrendamientos

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

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

### 3.12 Transacciones entre partes vinculadas

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales 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 valoración indican que los precios de venta actuales se encuentran dentro de los límites del mercado, siendo las expectativas de ventas alcistas.

b) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El riesgo producido por la variación del tipo de interés se gestiona mediante la contratación de instrumentos derivados que tienen la función de cubrir a la Sociedad de dichos riesgos. A 31 de diciembre de 2017 la dirección de la Sociedad considera que no existe tal riesgo debido a que los activos y pasivos afectados no son significativos.

**Riesgo de crédito**

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

**Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

La posición disponible de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 asciende a 16.035 miles de euros (2016: 17.304 euros)

La Sociedad dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2017 que ascienden a 289.604 miles de euros (Nota 14) (0 miles a 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. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

2017	Miles de euros			
	Terrenos	Construcciones	Obra en curso	Total
<b>Saldo a 01-01-2017:</b>				
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
<b>Valor contable</b>	-	-	-	-
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	156.296	41.041	-	<b>197.337</b>
Otras Altas – Coste	-	-	-	-
Bajas – Coste	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(167)	-	<b>(167)</b>
Bajas – Amortización	-	-	-	-
Dotación deterioro	(19.914)	-	-	<b>(19.914)</b>
Traspasos a existencias	(5.536)	-	-	<b>(5.536)</b>
<b>Saldo a 31-12-2017:</b>				
Coste	150.760	41.041	-	<b>191.801</b>
Amortización acumulada	-	(167)	-	<b>(167)</b>
Deterioros	(19.914)	-	-	<b>(19.914)</b>
<b>Valor contable</b>	<b>130.846</b>	<b>40.874</b>	-	<b>171. 270</b>

Actualmente las inversiones inmobiliarias la constituyen diferentes suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento por parte de terceros así como activos en alquiler adquiridos en el contexto de la ampliación de capital no dineraria llevada a cabo por la Sociedad durante el ejercicio 2017 (Nota 1.c1), adicionalmente también se han registrado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos cuyo uso futuro no ha sido determinado en el momento de la aportación, considerándose que se mantendrán en la cartera para obtener plusvalías a largo plazo y no venderse dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

Del total de los activos registrados como inversiones inmobiliarias un 76% corresponden con suelos, de los cuales 64% se corresponden con suelos finalistas, el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

Los traspasos del ejercicio 2017 se corresponden con reclasificaciones a existencias de suelos cuya finalidad es la promoción y posterior venta y que se encuentran actualmente en curso, o en proceso de iniciar obras destinadas a la promoción residencial.

## 6. 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 de Metrovacesa es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital <sup>1</sup>
			Directo %
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	Portugal	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	-
Habitatrix, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	99,93%

<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:

2017	Miles de euros					
	Patrimonio neto			Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.						2.996
Promociones Vallebramen, S.L.	3.019	(30.150)	-	10.828	8.014	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	6.721	91.218	-	6.014	4.089	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	3	32.174		(10.297)	(7.723)	24.455
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (*)	307.527	(2.696)		8.459	17.963	339.700
	<b>317.270</b>	<b>905.546</b>		<b>15.004</b>	<b>22.343</b>	<b>467.842</b>

2016	Miles de Euros					
	Patrimonio neto			Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
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>11.149</b>	<b>8.302</b>	<b>160.178</b>

El movimiento de las participaciones en empresas de grupo es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros				
	Valor en libros de la participación 2016	Altas por aportación no dineraria	Bajas	Deterioros	Valor en libros de la participación 2017
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	2.996	-	-	-	2.996
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	24.292	-	(24.292)	-	-
Habitatrix, S.L.	-	-	-	-	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.691	-	-	-	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	32.199	-	-	(7.744)	24.455
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	-	339.700	-	-	339.700
	<b>160.178</b>	<b>339.700</b>	<b>(24.292)</b>	<b>(7.744)</b>	<b>467.842</b>

Las altas del ejercicio se corresponden con la aportación no dineraria realizada por los Accionistas de la Sociedad detallada en la nota 1. c.3.) de la memoria.

Las bajas del ejercicio se deben a la fusión por absorción de la Sociedad Metrovacesa, S.A. con las sociedades filiales Atlantys Espacios Comerciales, S.L. y Habitatrix, S.L. detallada en la nota 1. c4 de la memoria.

b) Participaciones en empresas asociadas

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

2017			<u>Fracción de capital<sup>1</sup></u>
<u>Nombre</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Actividad</u>	<u>Directo</u> %
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%

2016			<u>Fracción de capital<sup>1</sup></u>
<u>Nombre</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Actividad</u>	<u>Directo</u> %
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.

(\*) Sociedad liquidada durante 2017.

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:

2017	Miles de Euros					
	Patrimonio neto			Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	(1.706)		19	(94)	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	(1.704)		107	85	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	(1.715)		8	86	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	786	(1.703)		9	86	-
	<b>3.144</b>	<b>(6.828)</b>		<b>143</b>	<b>163</b>	

2016	Miles de Euros					
	Patrimonio neto			Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
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>(22)</b>	<b>(17)</b>	<b>117</b>

El único movimiento del ejercicio 2017 corresponde con la baja de la participación de "L'Esplay Valencia, S.L." debido a la liquidación de la citada sociedad.

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 2017, 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 2017 la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 7.744 miles de euros (0 miles en 2016).

## 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 6), es el siguiente.

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9) Inversiones disponibles para la venta	-	-	63.774	80.976	63.774	80.976
	2	2	-	-	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>63.774</b>	<b>80.976</b>	<b>63.776</b>	<b>80.978</b>

	Miles de euros					
	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	-	-	67.753	40.794	67.753	40.794
	-	-	<b>67.753</b>	<b>40.794</b>	<b>67.753</b>	<b>40.794</b>

(\*) Excluyendo anticipos y saldos con administraciones públicas.

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a pagar (*) (Nota 9)	7.342	352	7.304	5.766	14.646	6.118
	<b>7.342</b>	<b>352</b>	<b>7.304</b>	<b>5.766</b>	<b>14.646</b>	<b>6.118</b>

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a pagar (*) (Nota 9)	40.219	2	27.150	40.903	67.369	40.903
	<b>40.219</b>	<b>2</b>	<b>27.150</b>	<b>40.903</b>	<b>67.369</b>	<b>40.903</b>

(\*) Excluyendo anticipos y saldos con administraciones públicas.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2017, 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					
	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>						
- Créditos a empresas	24.112	-	-	62.584	-	86.696
- Otros activos financieros	27.520	-	-	-	1.190	28.710
	<b>51.632</b>	-	-	<b>62.584</b>	<b>1.190</b>	<b>115.406</b>
<b>Inversiones financieras:</b>						
- Créditos a empresas	38	-	-	-	-	38
- Otros activos financieros	296	-	-	-	2	298
	<b>334</b>	-	-	-	<b>2</b>	<b>336</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	15.292	-	-	-	-	15.292
- Deudores varios	494	-	-	-	-	494
	<b>15.786</b>	-	-	-	-	<b>15.786</b>
	<b>67.752</b>	-	-	<b>62.584</b>	<b>1.192</b>	<b>131.528</b>

	Miles de Euros					
	Pasivos financieros					
	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>						
- Deudas con entidades de crédito	-	1.085	1.560	-	52	2.697
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	156	156
	<b>-</b>	<b>1.085</b>	<b>1.560</b>	<b>-</b>	<b>208</b>	<b>2.853</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas</b>						
- Deudas con entidades de crédito	40.219	4.645	-	-	-	44.864
- Otros pasivos financieros	7.836	2.622	-	-	-	10.459
	<b>48.055</b>	<b>7.267</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55.322</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
- Proveedores	18.381	-	-	-	-	18.381
- Acreedores varios	2	-	-	-	4.526	4.528
- Personal	930	-	-	-	-	930
	<b>19.313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.526</b>	<b>23.839</b>
	<b>67.368</b>	<b>8.352</b>	<b>1.560</b>	<b>-</b>	<b>4.734</b>	<b>82.014</b>

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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>950</b>	<b>950</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	13.269	-	-	-	-	-	13.269
- Deudores varios	6.734	-	-	-	-	-	6.734
	<b>20.003</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.003</b>
	<b>40.545</b>	<b>-</b>	<b>2.891</b>	<b>-</b>	<b>62.583</b>	<b>15.504</b>	<b>121.523</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>504</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>25.236</b>	-	<b>2.899</b>	-	-	-	<b>28.135</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	15.494	-	-	-	-	4.972	20.466
- Personal	174	-	-	-	-	-	174
- Anticipos de clientes	6.105	-	-	-	-	-	6.105
	<b>21.773</b>	-	-	-	-	<b>4.972</b>	<b>26.745</b>
	<b>47.011</b>	<b>502</b>	<b>2.899</b>	-	-	<b>4.972</b>	<b>55.384</b>

## 8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

Los préstamos y partidas a cobrar incluyen:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>No corriente:</b>		
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 21)</b>	<b>62.584</b>	<b>80.029</b>
- Créditos a empresas de grupo	-	17.445
- Créditos a empresas asociadas (a)	62.584	62.584
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>1.190</b>	<b>947</b>
- Otros activos financieros	1.190	947
	<b>63.774</b>	<b>80.976</b>

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>26.349</b>	<b>22.172</b>
- Clientes (b)	15.292	13.518
- Deudores varios	495	6.734
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	10.562	1.920
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 21)</b>	<b>51.632</b>	<b>20.542</b>
- Créditos a empresas de grupo	24.112	97
- Otros activos financieros	27.520	20.445
<b>Inversiones financieras</b>	<b>334</b>	<b>-</b>
- Créditos a empresas de grupo	38	-
- Otros activos financieros	296	-
	<b>78.315</b>	<b>42.714</b>
	<b>142.089</b>	<b>123.690</b>

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

- a) El epígrafe "Créditos a empresas asociadas" incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad a las sociedades participadas "Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L" por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 y el ejercicio 2016 no se devengaron intereses. De los 90.000 miles de euros, 2.940 miles de euros han sido transformados en préstamos participativos para restituir la situación patrimonial de las sociedades participadas.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad procedió a registrar una corrección de valor por importe de 27.417 miles de euros, como consecuencia de los problemas urbanísticos de la zona y retrasos en la aprobación del planeamiento, derivada de la valoración a valor razonable del préstamo concedido. Como consecuencia de la operación de escisión detallada en el la nota 1.a de la memoria adjunta, al entrar los valores encindidos por sus valores netos contables (62.584 miles de euros), no se podrán registrar reversiones de provisión pese al cambio en la situación. La Dirección ha evaluado que no aplican deterioros adicionales.

- b) El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye principalmente a 31 de diciembre de 2017, 11.029 miles de euros (11.029 miles de euros en 2016) asociados a la venta de determinadas parcelas denominadas "Palmas Altas". 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 15). En caso de que el proyecto no se llegase a materializar, la Sociedad procedería a registrar de nuevo los terrenos cedidos dando de baja la cuenta por cobrar y el resultado pendiente de registro.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad procedió a registrar una corrección de valor por importe de 11.815 miles de euros, como consecuencia de los problemas urbanísticos de la zona y retrasos en la aprobación del planeamiento. Como consecuencia de la operación de escisión detallada en el la nota 1.a de la memoria adjunta, al entrar los valores encindidos por sus valores netos contables (11.029 miles de euros),

no se podrán registrar reversiones de provisión pese al cambio en la situación. La Dirección ha evaluado que no aplican deterioros adicionales.

Durante el mes de junio de 2017, la Sociedad ha presentado una propuesta formal de acuerdo ante el Ayuntamiento de Sevilla con el objeto de resolver de mutuo acuerdo el convenio suscrito entre ambas partes en el ejercicio 2010 para el desarrollo urbanístico de las parcelas del ámbito "Palmas Altas", así como el desistimiento por parte de la Sociedad a iniciar acciones judiciales. Dicha propuesta ha sido admitida a trámite por el Ayuntamiento.

El 31 de octubre de 2017 la Sociedad ha suscrito con la gerencia del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla un convenio para la resolución por mutuo acuerdo del convenio de concertación urbanística suscrito el 24 de noviembre de 2010, para el ámbito de gestión del SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur). Como consecuencia de dicha resolución se acuerda;

- La devolución a la Sociedad de las parcelas transmitidas al Ayuntamiento de Sevilla tras la firma del convenio anteriormente mencionado.
- Que las obligaciones de la Sociedad en orden a ejecutar las obras de urbanización sigan vigentes.
- Formular por parte de la Sociedad desistimiento del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo.
- Constituir una Comisión Técnica Paritaria para el análisis y negociación de puntos pendientes de resolver y que será condición necesaria para el cumplimiento íntegro del acuerdo suscrito entre las partes.

c) La variación del epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Públicas" se corresponde principalmente con el IVA soportado pendiente de devolución devengado en la operación de ampliación de capital no dineraria llevada a cabo por la Sociedad durante el ejercicio 2017 (Ver nota 1.c1).

Durante el ejercicio 2017 no se ha producido movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor.

Al 31 de diciembre de 2017 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

#### Análisis de antigüedad

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Hasta 3 meses	3.161	-
Entre 3 y 6 meses	250	-
Más de 6 meses	11.029	13.518
	<b>14.440</b>	<b>13.518</b>

## **9. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA**

El coste de las participaciones en empresas donde la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce una influencia significativa se encuentran registradas en el epígrafe de "Activos financieros disponibles para la venta". El detalle de las inversiones disponibles para la venta a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2017		
	Inversión inicial	Ganancias/Pérdidas registradas	Valor a 31.12.2017
Participación Parque Central Agente Urbanizador, S.A	-	-	-
Participación Urb. Fuente San Luis, S.A.	1.784	(1.782)	2
	<b>1.784</b>	<b>(1.782)</b>	<b>2</b>

	31.12.2016		
	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>

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha procedido a la venta del total de las participaciones de "Parque Central Agente Urbanizador, S.A." a un tercero independiente por un 1 euro.

Durante el ejercicio 2016 no se produjeron movimientos en las participaciones.

## 10. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe de existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Solares y terrenos	1.470.076	722.977
Obra en curso de construcción	211.398	56.054
Inmuebles terminados	41.729	11.914
Anticipos a proveedores	3.745	10.688
Otros	43	12
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(119.377)	(35.242)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(6.838)	(1.543)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(7.061)	(1.066)
	<b>1.593.715</b>	<b>763.794</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 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 2017, la Sociedad ha activado intereses financieros en existencias por importe de 248 miles de euros (2016: 103 miles de euros)

Al 31 de diciembre del 2017 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 40.738 miles de euros (2016: 4.360 miles de euros), hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, los cuales presentan saldo al 31 de diciembre de 2017 por importe de 2.645 miles de euros (0 miles en 2016) (nota 15)

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

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 100.142 miles de euros (2016: 24.083 miles de euros), de los cuales 15.249 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 2017.

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 2017 y 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 2017 y 2016 no existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras.

Durante el mes de noviembre, la Sociedad ha firmado un acuerdo privado con una Socimi dedicada a la inversión en activos en renta, para la transmisión de las oficinas que se están construyendo en el solar de Josefa Valcárcel por valor de 29.700 miles de euros. Se estima que la entrega del edificio terminado se produzca durante el cuarto trimestre del ejercicio 2018.

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

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2017, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 1.903.189 miles de euros (954.421 miles de euros en diciembre de 2016).

En general, el valor razonable de los activos en existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 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 95.424 miles de euros (2016: 22.017 miles de euros) durante el ejercicio 2017 que se encuentran detalladas en la nota 18 de la memoria.

El 14% de la cartera de existencias corresponde a suelos comerciales, estos han sido valorados tal y como se dispone en la Nota 6, donde se ha identificado como hipótesis claves las tasas de descuento y las exit yields.

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

La composición del deterioro de valor de las existencias al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
<b>Deterioro de valor de las existencias</b>		
- Deterioro de terrenos y solares	(119.377)	(35.242)
- Deterioro de obra en curso	(6.838)	(1.543)
- Deterioro de inmuebles terminados	(7.061)	(1.066)
	<b>(133.276)</b>	<b>(37.851)</b>

El movimiento del valor bruto de las existencias y el deterioro de valor de las mismas durante el ejercicio 2017 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 2017	722.977	12	56.054	11.914	10.688	801.645
Altas	810.154	31	135.788	-	-	945.973
Bajas	(256)	-	-	(18.964)	(6.943)	(26.163)
Trasposos	(62.799)	-	19.556	48.779	-	5.536
Importe en libros al final del ejercicio 2017	<b>1.470.076</b>	<b>43</b>	<b>211.398</b>	<b>41.729</b>	<b>3.745</b>	<b>1.726.991</b>
<b>Deterioro de valor de las existencias</b>						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	(35.242)	-	(1.543)	(1.066)	-	(37.851)
Provisiones adicionales reconocidas	(104.682)	-	(11.567)	(988)	-	(117.237)
Reversiones adicionales reconocidas	20.145	-	1.622	45	-	21.812
Trasposos de provisiones de provisiones	402	-	4.650	(5.052)	-	-
Importe en libros al final del ejercicio 2017	<b>(119.377)</b>	<b>-</b>	<b>(6.838)</b>	<b>(7.061)</b>	<b>-</b>	<b>(133.276)</b>
	<b>1.350.699</b>	<b>43</b>	<b>204.560</b>	<b>34.668</b>	<b>3.745</b>	<b>1.593.715</b>

	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)	-	(8.759)	(704)	(9.467)
Trasposos	(17.798)	-	12.294	5.505	-	-
Importe en libros al final del ejercicio 2016	722.977	12	56.054	11.914	10.688	801.645
<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>

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Caja	2	2
Bancos y otros activos líquidos equivalentes	25.880	17.734
	<b>25.882</b>	<b>17.736</b>

A 31 de diciembre de 2017 existen restricciones de disponibilidad por importe de 9.847 miles de euros (2016: 432 miles de euros)

## 12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

### a) Capital

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

Como consecuencia de las operaciones detalladas en la nota 1 de las presentes cuentas anuales, el capital social de la Sociedad Metrovacesa S.A. está representado por 6.825.104.153 acciones (3.075.278.154 acciones en 2016) al portador, de 0,16 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas a 30 de diciembre de 2017 y 2016. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.092.017 miles de euros (492.045 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2017			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	2.450.095.060	1.798.354.646	4.248.449.706	62,25%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	644.470.808	1.301.444.730	1.945.915.538	28,51%
Grupo Banco Popular Español	368.457.322	259.792.177	628.249.499	9,20%
Resto de accionistas	2.489.410	-	2.489.410	0,04%
<b>Total</b>	<b>3.465.512.600</b>	<b>3.359.591.553</b>	<b>6.825.104.153</b>	<b>100,00%</b>

Las acciones del Grupo Banco Santander no incluyen las acciones que este grupo tiene en la Compañía a través de su participación en el Grupo Banco Popular Español. Los Administradores de la Sociedad han considerado oportuno detallar ambos grupos de manera separada a los efectos de ser comparables con los datos correspondientes al ejercicio 2016.

	31 de diciembre de 2016			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	1.614.458.279	546.399.222	2.160.857.501	70,27%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	488.962.085	142.114.953	631.077.038	20,52%
Grupo Banco Popular Español	281.078.284	-	281.078.284	9,14%
Resto de accionistas	2.265.331	-	2.265.331	0,07%
<b>Total</b>	<b>2.386.763.979</b>	<b>688.514.175</b>	<b>3.075.278.154</b>	<b>100,00%</b>

b) Prima de emisión de acciones

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.378.214 miles de euros (541.077 miles de euros en 2016), y surge como consecuencia de las siguientes operaciones:

- o Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A (492.045 miles de euros), y el valor atribuido al patrimonio escindido según escritura (1.039.855 miles de euros), detallada en la nota 1.c1, considerando diversos ajustes por importe de (6.733) miles de euros, que asciende 541.077 miles de euros.
- o Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (464.198 miles de euros), y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (1.097.324 miles de euros), detallada en la nota 1.c1 que asciende a 633.126 miles de euros.
- o Diferencia entre el capital social de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. suscrito (36 miles de euros), y el valor total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (84 miles de euros), detallada en la nota 1.c2 que asciende a 48 miles de euros.
- o Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (135.737 miles de euros), y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (339.700 miles de euros), detallada en la nota 1.c1 que asciende a 203.963 miles de euros.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

### 13. RESULTADO DEL EJERCICIO

a) Propuesta de distribución del resultado

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b><u>Base de reparto</u></b>		
Pérdidas y ganancias	(87.403)	(17.625)
<b><u>Aplicación</u></b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(87.403)	(17.625)

### 14. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

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

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Provisiones no corrientes</b>		
- Provisiones por garantías (*)	8.150	13.350
- Litigios y otras provisiones	10.499	17.073
	<b>18.749</b>	<b>30.423</b>

(\*) Importe correspondiente a provisiones por garantías relativas a determinados recursos de deuda financiera en sociedades participadas sin influencia significativa por garantías con terceros por existir riesgo probable de ejecución de dichos recursos. A fecha de formulación la Sociedad Dominante ha llegado a un acuerdo con el acreedor para remover dicha garantía, lo que supondrá un efecto positivo para la Sociedad Dominante en ejercicio 2018.

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

- a) Reclamaciones judiciales por valor de 8.286 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.

- b) Adicionalmente a 31 de diciembre de 2016 el Grupo tenía registrada una provisión por importe de 8.433 miles de euros para cubrir el riesgo asociado a un anticipo registrado. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha dado de baja el activo asociado registrado en el epígrafe "Anticipo a proveedores" (Nota 9), al considerar la totalidad del importe irrecuperable.

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 2017 es el siguiente:

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	<b>13.350</b>	<b>17.073</b>	<b>30.423</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>			
- Provisiones adicionales reconocidas	-	4.077	<b>4.077</b>
- Importes no usados revertidos	(2.200)	(736)	<b>(2.936)</b>
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>			
- Importes usados durante el ejercicio	(3.000)	(9.915)	<b>(12.915)</b>
Importe en libros al final del ejercicio 2017	<b>8.150</b>	<b>10.499</b>	<b>18.649</b>

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
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 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
	<b>Provisiones corrientes</b>	
- Otras provisiones corrientes	15.179	12.267
	<b>15.179</b>	<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 2017 es el siguiente:

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	12.267	<b>12.267</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- Provisiones adicionales reconocidas	2.201	2.201
- Importes no usados revertidos	(718)	(718)
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>		
- Importes usados durante el ejercicio	(573)	(573)
Importe en libros al final del ejercicio 2017	<b>13.177</b>	<b>13.177</b>

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
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>

## 15. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
<b>No corriente:</b>		
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>2.853</b>	<b>502</b>
- Préstamos con entidades de crédito (a)	2.697	352
- Fianzas	156	150
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo y vinculadas</b>	<b>7.267</b>	<b>2.899</b>
- Préstamos con entidades de crédito (a) y (Nota 22)	4.645	2.623
- Préstamos a empresas de grupo asociadas (Nota 22)	2.622	276
<b>Acreedores comerciales no Corrientes</b>	<b>4.526</b>	<b>4.972</b>
- Acreedores varios	4.526	2.717
- Anticipos a clientes	-	2.255
	<b>14.646</b>	<b>8.373</b>

	Miles de euros	
	2017	2016
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>48.055</b>	<b>25.238</b>
- Préstamos con entidades de crédito (a) y (Nota 22)	40.219	2
- Préstamos a empresas de grupo y asociadas (Nota 22)	379	409
- Otros pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas (Nota 22)	7.457	24.827
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>39.066</b>	<b>23.547</b>
- Proveedores	18.381	15.494
- Acreedores varios	2	-
- Personal	930	174
- Pasivos por impuesto corriente	2.892	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.612	1.774
- Anticipos a clientes	15.249	6.105
<b>Total Corriente</b>	<b>87.121</b>	<b>48.785</b>
<b>Total No Corriente y Corriente</b>	<b>101.767</b>	<b>57.158</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.

a) Deudas con entidades de crédito

a1) Deuda sindicada

El 11 de julio de 2017, la Sociedad ha firmado un préstamo sindicado con los accionistas mayoritarios por importe de 284.367 miles de euros, con el objeto de financiar la tributación indirecta (tramo 1) surgida a raíz de la aportación no dineraria analizada en la nota 1.c1, así como los gastos operativos (tramo 2). El vencimiento de dicho préstamo está acordado para el próximo mes de abril de 2018 para el tramo 1 y julio de 2018 para el tramo 2. El tipo de interés acordado es de EURIBOR más un margen que se encuentra entre el 2% y el 3%.

Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad recibió desde la Agencia Tributaria devolución parcial del IVA que tenía pendiente de cobro por importe de 147.580 miles de euros. Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Compañía realizó la amortización parcial del préstamo sindicado por importe de 149.776 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 el detalle por concepto es el siguiente:

	31/12/2017		
	Tributación indirecta	Operativo	Total
Tramo Dispuesto	159.367	30.500	189.867
Amortización	(149.776)	-	(149.776)
Saldo	9.591	30.500	40.091

Adicionalmente este contrato de préstamo está sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, que son habituales en el sector en el que opera la Sociedad. Los ratios que se desglosan en el contrato son los siguientes:

- Ratio LTV:

Los obligados deberán asegurarse de que, en todo momento durante la vigencia de este contrato durante la vigencia del contrato, el Ratio LTV no sea superior al (a) 30% hasta el 30 de junio de 2018; y (b) 35% a partir del 1 de julio de 2018; siendo sus fechas de cálculo el 30 de junio y el 31 diciembre de cada ejercicio.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

Los obligados se comprometen a representar de manera conjunta al menos un 85% del EBITDA, activo total e ingresos consolidados del Grupo, excluyendo todas las operaciones realizadas entre sociedades del Grupo.

A 31 de diciembre de 2017 todos los ratios se consideran cumplidos.

El importe de los intereses devengados ascienden a 1.624 miles de euros a 31 de diciembre de 2017. Asimismo, los costes asociados con la formalización del préstamo sindicado ascienden a 3.469 miles de euros.

Con fecha 1 de diciembre, la Compañía ha firmado un préstamo corporativo por importe de 275.000 miles de euros con varias entidades financieras nacionales e internacionales. El vencimiento de la financiación es 5 años y la remuneración es variable según el Euribor 3M más un diferencial de mercado para las cantidades dispuestas y no dispuestas. La comisión de apertura es el 1,75%.

Esta financiación se utilizará, entre otros, para el repago del tramo corporativo de la actual financiación puente que otorgaron los accionistas a la Sociedad en julio de 2017, no habiéndose dispuesto cantidad alguna a cierre de 2.017

En el cierre del ejercicio se han periodificado 129 miles de euros por las comisiones asociadas a la constitución del préstamo.

a2) Otras deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha firmado financiaciones asociadas a los proyectos inmobiliarios que tiene en construcción. El detalle es el siguiente:

Entidad	Fecha Firma	Fecha Vencimiento tramo promotor	Dispuesto 31/12/2017 (Miles Eur)	Total disponible 31/12/2017 (Miles Eur)
Caixabank	dic.-16	feb.-19	1.085	1.445
Unicaja	may.-17	may.-20	1.560	16.000
Santander	jun.-17	dic.-19	4.645	4.645
Santander	dic.-17	feb.-20	-	8.447
BBVA	dic.-17	dic.-20	-	5.286
BBVA	dic.-17	dic.-20	-	12.220
Kutxabank	dic.-17	dic.-20	-	1.816
Santander	dic.-17	feb.-20	-	12.355
			<b>7.290</b>	<b>62.214</b>

Todas las financiaciones se han firmado a tipos de interés de mercado.

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

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	60	67
Ratio de operaciones pagadas	62	74
Ratio de operaciones pendientes de pago	49	48
	<b>Miles de euros</b>	
Total pagos realizados	(48.317)	19.213
Total pagos pendientes	(9.679)	6.694

## 16. INGRESOS DIFERIDOS

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
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 el ejercicio 2017. La Sociedad 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.

## 17. 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:

	Miles de euros	
	2017	2016
	<b>Activos por impuestos diferidos</b>	
- Diferencias temporarias	62.348	35.032
- Créditos por bases imponibles negativas	43.740	23.548
	<b>106.088</b>	<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:

2017	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
<b>Activos por impuestos diferidos.</b>			
<b>Saldo a 1 de enero de 2017</b>	<b>35.032</b>	<b>23.547</b>	<b>58.580</b>
Otros movimientos	(530)	-	(530)
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	27.846	20.193	48.039
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>62.348</b>	<b>43.740</b>	<b>106.089</b>

Los principales movimientos de activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo durante el ejercicio 2017 han sido los siguientes:

- Como consecuencia de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades y en el marco de las operaciones de aportación de activos (Nota 1.c) y de escisión de rama de actividad (Nota 1.b) la Sociedad estará obligada a revertir los potenciales deterioros y pérdidas generados por el accionista aportante que hayan sido fiscalmente deducibles en el Impuesto de Sociedades para este último, cuando se produzca una recuperación del valor de los activos y mientras exista tal vinculación con los accionistas, generando únicamente un efecto temporal en la tributación de la Sociedad, sin que suponga un coste tributario adicional.
  - o Revalorización fiscal de los activos aportados en la escisión de la rama de promoción de la antigua Metrovacesa por 8.922 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 2.230 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles ascienden a 273.385 miles de euros.
  - o Revalorización fiscal de los activos aportados en la ampliación de capital con AND de los accionistas de Metrovacesa por 115.907 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 28.977 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Los deterioros y pérdidas que fueron deducibles ascienden a 1.543.480 miles de euros.
- Disminución por aplicación de depreciación de cartera de suelos por 9.000 miles de euros
- Incremento de 4.216 miles de euros derivados de ajustes por la limitación en la deducibilidad de gastos financieros.
- Como consecuencia de la fusión de Metrovacesa S.A. con Habitatrix S.L. la sociedad ha revertido el impuesto anticipado que tenía registrado como consecuencia de diferencias de cartera con dicha sociedad, resultando un gasto diferido de 530 miles de euros

2016	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
<b>Activos por impuestos diferidos.</b>			
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</b>	<b>35.879</b>	<b>23.547</b>	<b>59.426</b>
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	(846)	-	(846)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>35.033</b>	<b>23.547</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.

## 18. 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	
	2017	2016
- Ventas de promociones	23.829	9.378
- Venta de suelo	491	0
- Servicios prestados y otros	3.538	8.996
	<b>27.858</b>	<b>18.374</b>

La Sociedad ha registrado ingresos en concepto de ventas de inmuebles terminados por importe de 23.829 miles de euros durante el ejercicio 2017 (9.378 miles de euros en 2016), principalmente vinculados a las promociones de Terrazas de Marbella, y Balcón de las Artes en 2017 y Terrazas de Marbella, Vedat IV y Real de Aravaca en 2016.

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

### b) Variación de existencias, consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles

El detalle de la variación de existencias y de los gastos por aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	2017	2016
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>173.870</b>	<b>18.189</b>
- Variación de existencias de obra en curso	155.344	20.798
- Variación de existencias de inmuebles terminados	29.815	-
- (Deterioro)/reversión de productos en curso y terminados	(11.289)	(2.609)
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(286.916)</b>	<b>(49.503)</b>
- Compras de materias primas y otras materias consumibles	(916.244)	(1.180)
- Variación de existencias de solares y terrenos	747.099	(14.675)
- Trabajos realizados por otras empresas	(33.635)	(14.239)
- Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(84.136)	(19.409)
	<b>(113.046)</b>	<b>(31.314)</b>

El impacto registrado en los epígrafes de compras y variación de existencias son consecuencia de la ampliación de capital no dineraria descrita en la nota 1. C.1), donde se aportaron existencias por importe de 903.334 miles de euros. (nota 10).

c) Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
- Sueldos salarios y asimilados	(5.366)	(2.725)
- Cargas sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(862)	(494)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(87)	(62)
Otras cargas sociales	(132)	(86)
	<b>(6.447)</b>	<b>(3.367)</b>

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

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	10	2	12
Jefes y técnicos	29	10	39
Administrativos y comerciales	5	11	16
	<b>44</b>	<b>23</b>	<b>67</b>

	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>

El número de plantilla a cierre a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	11	3	14
Jefes y técnicos	39	14	53
Administrativos y comerciales	6	19	25
	<b>56</b>	<b>36</b>	<b>92</b>

	2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	9	1	10
Jefes y técnicos	21	7	8
Administrativos y comerciales	3	8	11
	<b>33</b>	<b>16</b>	<b>49</b>

d) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2017	2016
Servicios exteriores		
- Servicios profesionales independientes (*)	(6.200)	(2.821)
- Otros gastos de gestión corriente	(3.796)	(5.969)
Tributos	(7)	13
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	1
	<b>(10.003)</b>	<b>(8.776)</b>

(\*) Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes", se incluyen principalmente gastos devengados derivados del proceso de salida a bolsa por 1.354 miles de euros (0 miles en 2016), y servicios de valoración de cartera de activos inmobiliarios por un total de 1.548 miles de euros. (108 miles en 2016)

## 19. 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 se explica de la siguiente manera:

En miles de euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			<b>(131.456)</b>
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>			
Diferencias permanentes	58.269	(4.678)	<b>53.591</b>
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	129.048	-	<b>129.048</b>
- con origen en ejercicios anteriores	-	(17.661)	<b>(17.661)</b>
Compensación de bases imponibles negativas (*)			<b>(19.711)</b>
Total Base Imponible			<b>13.811</b>

(a) Las diferencias temporales se detallan en el movimiento de diferidos descritos en la nota 17 de la memoria.

(b) Las diferencias permanentes más significativas se detallan a continuación:

- Aumentos:

- 38.351 miles de euros derivados de deterioros de cartera no deducibles.
- Deterioros registrados en inversiones inmobiliarias por 19.914 miles de euros

- Disminuciones:

- 4.491 miles de euros derivados de ajustes por reversiones de provisiones que no fueron deducibles anteriormente y que serán asumidas por los accionistas mayoritarios.

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
(Gasto) / ingreso por impuesto corriente	(3.453)	-
(Gasto) / ingreso por impuesto diferido	27.846	(846)
Activación de créditos fiscales	20.193	-
Otros ajustes	(533)	2.937
<b>Total (gasto) / ingreso por impuesto</b>	<b>44.053</b>	<b>2.091</b>

(\*) Grupo de consolidación fiscal:

Metrovacesa S.A. es la cabecera de un Grupo de consolidación fiscal, en el que se incluyen la propia Metrovacesa, S.A., Promociones Vallebramen S.L., Fuencarral Agrupanorte, S.L. y Metrovacesa Inmuebles y Promociones S.L.

A continuación, se detallan las Bases imponibles del resto de sociedades del grupo fiscal.

Sociedad	31/12/2017
Promociones Vallebramen, S.L.	10.746
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	5.452
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	(10.297)
	5.901

El detalle de Eliminaciones/Incorporaciones que efectúa el Grupo Fiscal respecto a las Bases imponibles individuales a fin de calcular la Base Imponible del grupo Fiscal, como consecuencia de aumentos en la Base imponible individual de provisiones de cartera deducibles en ejercicios anteriores y que en este ejercicio se han ajustado son:

<b>Eliminaciones/Incorporaciones</b>	<b>31/12/2017</b>
MVC-HABITATRIX	(463)
MVC-VALLEBRAMEN	(2.746)
MVC-FUENCARRAL	(5.452)
	(8.661)

La base Imponible previa del grupo de consolidación asciende a 39.421 miles de euros.

Otra información

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

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

El detalle de los créditos fiscales del grupo de consolidación fiscal es el siguiente

	Reconocidas	No reconocidas
2007 y anteriores	445	-
2008	1.709	-
2009	56.539	-
2010	65.660	-
2011	29.217	-
2012	21.390	-
2016	-	-
2017	-	-
	<b>174.960</b>	-

El detalle de los créditos fiscales de Metrovacesa, S.A. es el siguiente:

	Reconocidas	No reconocidas
2007 y anteriores	-	-
2008	-	-
2009	46.625	-
2010	-	-
2011	16.379	-
2012	-	-
2016	-	-
2017	-	-
	<b>63.004</b>	-

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

Al 31 de diciembre de 2017, la sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	15.183	3.399
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	15.919	7.769
<b>Total</b>	<b>31.102</b>	<b>11.168</b>

Dentro del concepto "Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones" se encuentran incluidos 8.150 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 13.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, que la Compañía tiene registrado dentro de la partida "provisión por garantías" (Nota 13).

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

## 21. COMPROMISOS

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

El importe que la Sociedad ha incurrido durante el ejercicio 2017 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 295 miles de euros (117 miles de euros en el ejercicio 2016).

Se trata de los contratos de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en las diferentes delegaciones. El contrato de las oficinas situadas en Madrid en la calle Quintanavides, 13 vence en diciembre del ejercicio 2018, y es renovable a su vencimiento en condiciones de mercado.

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Menos de un año	356	189
Entre uno y cinco años	306	-
Más de cinco años	-	-
	<b>662</b>	<b>189</b>

## 22. 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 2017 con las partes vinculadas a ésta, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad, y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado.

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	(5.455)	-	-	<b>(5.455)</b>
Compra de existencias	-	-	(1.204)	<b>(1.204)</b>
Otras compras	-	-	(100)	<b>(100)</b>
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (b)	-	-	1.803	1.803

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2016			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	-	-	-	-
Recepción de servicios (a)	-	-	3.496	<b>3.496</b>
Otras compras	-	-	-	-
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (b)	-	-	143	<b>143</b>

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

(b) A 31 de diciembre de 2017, se incluyen 936 miles de euros por servicios prestados por la Sociedad a Merlin Properties Socimi, S.A. en relación a actividades de comercialización, gestión de suelos y otros servicios. Como consecuencia de la operación descrita en la nota 1 Merlin Properties Socimi, S.A. se subrogó en las obligaciones de Metrovacesa, S.A. Se ha incluido esta información a efecto de presentar los datos comparativos con el ejercicio 2016. Adicionalmente 867 miles de euros facturados a MPYA por servicios de gestión.

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2017 Empresa del grupo, asociada o parte vinculada	Activo		Pasivo		Total
	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	
Promociones Vallebramen, S.L.	-	19.203	-	(4.883)	14.320
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	23.437	7.320	-	-	30.757
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	776	-	(2.574)	(1.798)
Habitatrix, S.L.	-	-	-	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (*)	-	-	(3.001)	-	(3.001)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	15.646	-	-	-	15.646
L'Esplay Valencia, S.L.	-	-	-	-	-
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento	-	202	-	-	202
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	675	19	(44.864)	-	(44.170)
	<b>86.696</b>	<b>27.520</b>	<b>(47.865)</b>	<b>(7.457)</b>	<b>58.894</b>

(\*) Activos/pasivos no corrientes, a excepción de 379 miles de euros del préstamo con "Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. que se registran en el pasivo corriente. El resto de partidas se refieren a activos y pasivos corrientes (Notas 8 y 15 respectivamente)

a) Dentro del epígrafe Socios, accionistas y otras partes vinculadas", se registran principalmente las deudas con entidades de crédito recibidas de los accionistas mayoritarios de la Sociedad (Nota 15), por un total de 40.219 miles en el pasivo corriente y 4.645 en el pasivo no corriente.

Adicionalmente y en línea con la financiación recibida, el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance de la Sociedad incluye un total de 23.522 miles de euros (17.248 en 2016) de tesorería procedentes de liquidez con los accionistas mayoritarios.

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>

### Créditos con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

El principal crédito a largo plazo con empresas asociadas corresponde a un préstamo concedido por Metrovacesa, S.A. a las sociedades participadas, que se integran por el método de la participación, Urbanizadora Valdepolo I, S.L.; Urbanizadora Valdepolo II, S.L.; Urbanizadora Valdepolo III, S.L. y Urbanizadora Valdepolo IV, S.L. Las características de dicho crédito han sido detalladas en la nota 8 de la memoria.

Por otro lado, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2015 un préstamo participativo a largo plazo a Promociones Vallebramen S.L., por importe total de 31.200 miles de euros, con el objetivo de evitar que dicha sociedad incurriese en causa de disolución prevista en Legislación Mercantil relativa a la reducción de los fondos propios como consecuencia de pérdidas. Dicho préstamo, cuyo vencimiento es el 31 de Diciembre de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, a contar desde el primer año en el que la prestataria tenga un resultado positivo. Como consecuencia de la operación de escisión detallada en el la nota 1.a de la memoria adjunta, al entrar los valores encendidos por sus valores netos contables, no se podrán registrar reversiones de provisión pese al cambio en la situación. La Dirección ha evaluado que no aplican deterioros adicionales. El valor neto contable a cierre del ejercicio 2017 el crédito se encuentra totalmente provisionado.

Por el mismo motivo que en el préstamo anterior, Metrovacesa S.A. concedió en Septiembre de 2011 un préstamo participativo a largo plazo a Habitatrix, S.L. por importe total de 600 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento era el 30 de Junio de 2014 y que fue renovado fijando la nueva fecha de vencimiento el 30 de Junio de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, partiendo desde el beneficio neto que la empresa obtuvo en 2010. Como consecuencia de la operación de fusión detallada en la nota 1. c4 de la deuda de Habitatrix, S.L. ha sido compensada con el crédito de Metrovacesa, S.A.

Adicionalmente, la Sociedad presenta dos créditos con Fuencarral Agrupanorte, S.L. por importe de 13.729 y 9.708 miles de euros respectivamente, y que procede del préstamo participativo que en el ejercicio 2006 Alqlunia 8, S.R.L. y Habitatrix, S.L. concedieron de manera conjunta a Alqlunia 13, S.L. (actual Fuencarral Agrupanorte, S.L.) por importe total de 24.300 miles de euros, aportando las sociedades prestamistas el 58% y 42% del capital del préstamo respectivamente. El objetivo de dichos préstamos consistió en financiar gran parte de la adquisición de los terrenos de Clesa y en atender a las necesidades económicas y financieras de la entidad prestataria. Tras la escisión parcial de Metrovacesa, S.A. ocurrida el 18 de febrero de 2016, la Sociedad adquirió el derecho correspondiente al 58% del capital aportado originalmente por Alqlunia 13, S.L. Dichos préstamo, el cual se renuevan automáticamente por periodos de un año, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 5% del beneficio neto que obtenga la empresa prestamista en el ejercicio de su actividad, con la condición de

no poder superar nunca al 10% del principal del préstamo pendiente de amortizar. El crédito de 9.708 miles de euros se integra en la Sociedad como consecuencia de la operación de fusión descrita en la nota 1. c4 de la memoria.

Movimientos de cuentas corrientes en empresas de grupo, multigrupo y asociadas derivados de la consolidación fiscal

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2017 créditos con Fuencarral Agrupanote, S.L. y Promociones Vallebramen, S.L. por importe de 1.363 miles de euros y 2.687 miles de euros, respectivamente, así como débitos con Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. por importe de 2.574 miles de euros derivados de las aportaciones que cada sociedad ha realizado en el impuesto de sociedades consecuencia de la existencia de grupo fiscal. (Nota 19).

Las cuentas corrientes que la Sociedad dispone con otras empresas vinculadas no han devengado intereses durante el ejercicio 2017.

## 23. 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 2017:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	999	173
Retribución en especie	10	-
<b>Otros beneficios- del Consejo de Administración</b>		
Primas de seguros de vida	20	9
Fondos y planes de pensiones	8	1
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección(*)	542	370

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

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste asciende a 7 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 2017, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés

## 24. 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.

- Modificación del Consejo de Administración

Con fecha de 19 de enero de 2018, presentaron su dimisión como miembros del Consejo de Administración, los siguientes consejeros:

- D. Juan Ignacio Ruiz de Alda Moreno
- Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
- D. Juan Maximiliano de Ortueta Monfort
- D. Carlos Doussinague Méndez de Lugo

Adicionalmente y, en esa misma fecha, el Consejo de Administración acordó nombrar como nuevos miembros del Consejo de Administración, mediante cooptación y con efectos desde la efectiva admisión a bolsa de la Sociedad los siguientes Administradores:

- Dña. Beatriz Puente Ferreras
- Dña. Emma Fernández Alonso
- D. Vicente Moreno García-Mansilla
- D. Juan Bejar Ochoa

También se acordó en el Consejo de Administración de 19 de enero de 2018, con efectos desde la admisión a bolsa de la Sociedad, una nueva composición de los miembros de la Comisión de Auditoría, con los siguientes administradores:

- Dña. Beatriz Puente Ferreras
- D. Juan Bejar Ochoa
- D. Carlos Manzano Cuesta

Y finalmente, en ese mismo consejo de 19 de enero de 2018, se acordó la constitución de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con efectos desde la admisión a bolsa de la Sociedad, con la siguiente composición:

- Dña. Emma Fernández Alonso
- D. Ignacio Moreno Martínez
- D. Vicente Moreno García-Mansilla
- D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

- Contrasplit

La Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017, acordó realizar un “contrasplit” de modo que se han agrupado y cancelado las 6.825.435.539 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad a razón de una acción nueva por cada cuarenta y cinco acciones antiguas, quedando actualmente formado el capital social por 151.676.341 acciones de nueva emisión, consecuentemente se ha elevado el valor nominal unitario de las acciones de 0,16 euros a la cifra de 7,20000001476829 euros, de tal modo que la cifra del capital social se

mantiene establecida en 1.092.069.657,44 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 11 de enero de 2018.

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

- Plan incentivos

En relación a la salida a Bolsa, el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. ha propuesto a la Junta de Accionistas la aprobación de un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación será fija y se devengaría como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad (*Management Incentive Plan* - MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP será asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido asciende a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y se abonará el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto será abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comenzó a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. La Sociedad registrará de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

El LTIP consistirá en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Estará compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, comenzando desde la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizando el 31 de diciembre de 2022. La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de los ciclos se iniciará en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizará el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones "equity settled". La compañía sobre las bases descritas anteriormente está estimando el coste de remuneración de estos incentivos a registrar contablemente.

- Aportaciones de Socios

Con fecha 29 de enero de 2018, los accionistas mayoritarios han realizado una aportación de socios a fondos propios por 9.050 miles de euros, al objeto de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (Ver nota 1. c3)

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

- Salida a bolsa

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

Los accionistas mayoritarios han puesto en el mercado 39.130.435 acciones a un valor unitario de 16,50 por acción.

Con fecha 2 de febrero de 2018 se ha suscrito un Stock Lending Agreement (préstamo de valores) de 3.913.043 acciones de Metrovacesa, S.A. con la entidad Morgan Stanley & Co. International plc como agente de estabilización, con la finalidad de poder disponer de las acciones para su enajenación posterior en el marco de la instrumentación de la práctica de estabilización permitida por la normativa de mercado de capitales y para poder atender excesos de demanda (sobre-adjudicación).

Durante el período de estabilización (30 días desde la admisión a cotización), el agente de estabilización ha ejercido la opción de sobre-adjudicación o green shoe sobre la totalidad de las acciones que tenía disponibles.

- Participaciones mayoritarias

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

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander	40.472.576	26.426.709	66.899.285	44,11%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Banco Popular Español*	7.970.551	-	7.970.551	5,25%
Schroders, PLC	-	6.617.871	6.617.871	4,36%
Project Quasar Holdco**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera	1.665	-	1.665	0,00%
Resto de accionistas (bolsa)	32.573.583	-	32.573.583	21,48%
<b>Total</b>	<b>95.557.337</b>	<b>56.119.004</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

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

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

## 25. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría ascienden a 137 miles de euros (76,5 miles de euros en 2016) y por otros servicios de verificación han ascendido a 219,5 miles de euros correspondientes a las revisiones limitadas de los estados financieros semestrales (13,5 miles de euros) y a los trabajos derivados de la emisión de la comfort letter e informe proforma en el marco de la salida a bolsa de Metrovacesa S.A. (170 miles de euros y 36 miles de euros respectivamente). (2016: 13,5 miles de euros correspondientes a los trabajos de revisión limitada de los estados financieros semestrales).

Ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 se han devengado honorarios por trabajos realizados por otras sociedades de la red PwC.

## Informe de Gestión Individual del ejercicio 2017

### 1. Aspectos significativos del periodo

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

- Ampliación de capital no dineraria.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de activos inmobiliarios por parte de los accionistas mayoritarios. Con fecha 6, 10 y 11 de julio de 2017, los accionistas mayoritarios (Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Grupo Banco Popular y Grupo Banco Santander) en escritura pública, suscribieron y desembolsaron un total de 2.928.896.379 acciones a través de una aportación de fincas por valor de mercado de 1.107.783 miles de euros.

Con fecha 17 de septiembre de 2017, tal y como se previó en las escrituras de ampliación no dinerarias descritas anteriormente, se formalizó escritura de ejecución definitiva del acuerdo, actualizándose la situación de ciertos activos afectos a cláusulas suspensivas y que modificaba, por tanto, el importe de la operación. La emisión definitiva de la ampliación de capital no dineraria fue de 2.901.243.704 acciones a través de una aportación de fincas (suelos y construcciones en explotación) por valor de 1.097.324 miles de euros.

Por naturaleza de activos se aportaron terrenos y solares por importe de 941.222 miles de euros, edificios en construcción por importe de 115.061 miles de euros y activos en explotación por importe de 41.041 miles de euros.

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

Aportante	Acciones asignadas (miles)	Valor nominal (miles €)	Prima de emisión (miles €)	Aportación Total (miles €)
Grupo Banco Santander	1.491.050	238.568	325.385	563.953
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	1.140.619	182.499	248.912	431.411
Grupo Banco Popular Español	269.575	43.132	58.828	101.960
<b>Total</b>	<b>2.901.244</b>	<b>464.199</b>	<b>633.125</b>	<b>1.097.324</b>

Las acciones del Grupo Banco Santander no incluyen las acciones que éste grupo tiene en la Sociedad a través de su participación en el Grupo Banco Popular Español. Los Administradores de la Sociedad han considerado oportuno detallar ambos grupos de manera separada a los efectos de ser comparables con los datos correspondientes al ejercicio 2016.

- Ampliación de capital dineraria.

Adicionalmente, en la misma Junta General de Accionistas, se aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 834 miles de euros, en la que los accionistas mayoritarios renunciaron a todos sus derechos de suscripción preferente, con el objeto que los accionistas minoritarios pudieran mantener su porcentaje de participación en la Sociedad. La suscripción de la ampliación fue de 224.059 acciones, lo que supone un total de 84 miles de euros (36 miles de euros de capital y 48 miles de euros de prima de emisión), estando el importe total pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2017.

- Financiación corporativa

## Informe de Gestión Individual del ejercicio 2017

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

- Financiación puente

Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad ha recibido desde la Agencia Tributaria devolución parcial del IVA que tenía pendiente de cobro por importe de 147.580 miles de euros. Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Compañía ha realizado amortización parcial del préstamo sindicado firmado el 11 de julio de 2017 con los accionistas mayoritarios, por importe de 149.779 miles de euros.

- Situación financiera

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda neta (definida esta como la tesorería menos la deuda con terceros clasificada como deuda bancaria), sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV). A este respecto la Sociedad tiene la previsión para el largo plazo de no sobrepasar un endeudamiento de 25% para este ratio. A 31 de diciembre de 2017 el ratio es del 0,31%.

Deuda financiera neta	31/12/2017
(+) Deuda bancaria	47.561
(-) Tesorería disponible	(16.035)
(-) Otros activos financieros	(1.190)
	<b>30.336</b>

La Compañía no ha incluido en el cálculo de la Deuda financiera neta el importe del IVA pendiente de devolución de la Agencia Tributaria, por importe de 9.481 miles de euros que garantiza el repago parcial de la Deuda bancaria. En caso de haberlo incluido, la deuda financiera neta habría ascendido a -1.700 miles de euros.

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

De los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 destacan los siguientes hechos:

- Ventas y margen

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, las ventas han ascendido a 27.858 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias (23.829 miles de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (3.538 miles de euros). Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, las ventas han ascendido a 18.374 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias (9.378 miles de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (8.996 miles de euros).

## Informe de Gestión Individual del ejercicio 2017

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ha ascendido a 23.829 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 19.022 miles de euros, ha sido a 4.807 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ha ascendido a 9.378 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 8.759 miles de euros, ha sido a 619 miles de euros.

- Gastos de Estructura

Los gastos de estructura se sitúan en 16.443 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 6.447 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. A 31 de diciembre de 2016 los gastos de estructura se sitúan en 12.129 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 3.367 miles de euros.

- Resultado del periodo

El resultado acumulado 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, ha ascendido a 87.403 miles de euros de pérdidas y 17.625 miles de euros de pérdida, respectivamente.

### 2. Factores de riesgo

Según se indica en la Nota 3 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, S.A. estén en todo momento identificados, medidos, comunicados y, en la medida de lo posible, controlados.

### 3. Información sobre vinculadas

En la Nota 22 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

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

### 4. Hechos posteriores

- Modificación del Consejo de Administración

Con fecha de 19 de enero de 2018, presentaron su dimisión como miembros del Consejo de Administración, los siguientes consejeros:

- D. Juan Ignacio Ruiz de Alda Moreno
- Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero
- D. Juan Maximiliano de Ortueta Monfort
- D. Carlos Doussinague Méndez de Lugo

Adicionalmente y, en esa misma fecha, el Consejo de Administración acordó nombrar como nuevos miembros del Consejo de Administración, mediante cooptación y con efectos desde la efectiva admisión a bolsa de la Sociedad los siguientes Administradores:

- Dña. Beatriz Puente Ferreras
- Dña. Emma Fernández Alonso
- D. Vicente Moreno García-Mansilla
- D. Juan Bejar Ochoa

## Informe de Gestión Individual del ejercicio 2017

También se acordó en el Consejo de Administración de 19 de enero de 2018, con efectos desde la admisión a bolsa de la Sociedad, una nueva composición de los miembros de la Comisión de Auditoría, con los siguientes administradores:

- Dña. Beatriz Puente Ferreras
- D. Juan Bejar Ochoa
- D. Carlos Manzano Cuesta

Y finalmente, en ese mismo consejo de 19 de enero de 2018, se acordó la constitución de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con efectos desde la admisión a bolsa de la Sociedad, con la siguiente composición:

- Dña. Emma Fernández Alonso
- D. Ignacio Moreno Martínez
- D. Vicente Moreno García-Mansilla
- D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

- Contrasplit

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

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

- Plan incentivos

En relación a la salida a Bolsa, el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. ha propuesto a la Junta de Accionistas la aprobación de un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación será fija y se devengaría como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad (*Management Incentive Plan* - MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP será asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe acordado a ser distribuido asciende a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y se abonará el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto será abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comenzó a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. La Sociedad registrará de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

El LTIP consistirá en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Estará compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, comenzando desde la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizando el 31 de diciembre de 2022. La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de los ciclos se iniciará en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizará el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones “equity settle”. La compañía sobre las bases descritas anteriormente está estimando el coste de remuneración de estos incentivos a registrar contablemente.

## Informe de Gestión Individual del ejercicio 2017

- Aportaciones de Socios

Con fecha 29 de enero de 2018, los accionistas mayoritarios han realizado una aportación de socios a fondos propios por 9.050 miles de euros, al objeto de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (Ver nota 1. c3)

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

- Salida a bolsa

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

Los accionistas mayoritarios han puesto en el mercado 39.130.435 acciones a un valor unitario de 16,50 por acción.

Con fecha 2 de febrero de 2018 se ha suscrito un Stock Lending Agreement (préstamo de valores) de 3.913.043 acciones de Metrovacesa, S.A. con la entidad Morgan Stanley & Co. International plc como agente de estabilización, con la finalidad de poder disponer de las acciones para su enajenación posterior en el marco de la instrumentación de la práctica de estabilización permitida por la normativa de mercado de capitales y para poder atender excesos de demanda (sobre-adjudicación).

Durante el período de estabilización (30 días desde la admisión a cotización), el agente de estabilización ha ejercido la opción de sobre-adjudicación o green shoe sobre la totalidad de las acciones que tenía disponibles.

- Participaciones mayoritarias

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

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander	40.472.576	26.426.709	66.899.285	44,11%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Banco Popular Español*	7.970.551	-	7.970.551	5,25%
Schroders, PLC	-	6.617.871	6.617.871	4,36%
Project Quasar Holdco**	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Autocartera	1.665	-	1.665	0,00%
Resto de accionistas (bolsa)	32.573.583	-	32.573.583	21,48%
<b>Total</b>	<b>95.557.337</b>	<b>56.119.004</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

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

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

## 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

## 6. Tesorería

## **Informe de Gestión Individual del ejercicio 2017**

La posición de tesorería disponible de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende a 16.035 miles de euros y 17.304 miles de euros respectivamente. 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 Administraciones de la Sociedad confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

### **7. Adquisición de acciones propias**

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad no ha realizado operación alguna con acciones propias y, al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 carecía de autocartera.

A fecha de formulación, la Sociedad posee 1.665 acciones de autocartera, como consecuencia del proceso de "contrasplit" realizado en los primeros días del ejercicio 2018. Dicha adquisición de autocartera fue autorizada por la Junta de Accionistas de Metrovacesa, S.A.

### **8. Distribución de dividendos**

No se han distribuido dividendos en los ejercicios 2017 y 2016.

Existen limitaciones a la distribución de dividendos asociados a la financiación corporativa firmada el pasado 1 de diciembre durante los ejercicios 2017 y 2018. A partir de 1 de enero de 2019 se podrán realizar distribuciones de dividendos entre los accionistas, siempre que se cumplan determinados *covenants* establecidos en el contrato

### **9. Investigación y Desarrollo**

No se han realizado durante el ejercicio 2017 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

### **10. Medidas alternativas de rendimiento**

### **11. Otra información**

La Sociedad, al iniciar su cotización durante el ejercicio 2018, no emitirá varios de los informes propios de sociedades cotizadas al no serle de aplicación durante el ejercicio 2017 la normativa de buen gobierno de sociedades cotizadas. No obstante, la Sociedad, con motivo de su admisión a bolsa el 6 de febrero de 2018, ha puesto en funcionamiento las normas, órganos y procedimientos propios de las sociedades cotizadas, que desarrollará durante el presente ejercicio y respecto de lo cual informará oportunamente cuando sea legalmente exigible.

## **Metrovacesa, S.A.**

Las cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2017 de Metrovacesa, S.A., integradas por el balance al 31 de diciembre de 2017, 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 2017 en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 22 de marzo de 2018. Las cuentas anuales individuales corresponden al ejercicio 2017, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

**Madrid, 22 de marzo de 2018**

**V.B. D. Ignacio Moreno Martínez**

**D. Lucas Osorio Iturmendi**

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

**D. Mariano Olmeda Sarrión**

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo D. Ignacio Moreno Martínez

Vocal

Fdo D. Mariano Olmeda Sarrión

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea

Vocal

Fdo D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras

Vocal

Fdo D. Jose Ferris Monera

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

Fdo Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. D. Juan Béjar Ochoa

Vocal

Fdo D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal