

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

Informe de Auditoría independiente,  
Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado  
correspondientes al ejercicio comprendido entre el  
15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016



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

A los accionistas de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. por encargo de la Dirección:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

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 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, 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 resulta 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 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 sobre esos riesgos.

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

#### *Activos netos provenientes de una escisión*

La sociedad Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A, fue creada con motivo de la escisión con extinción total de Metrovacesa, S.A., aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 15 de septiembre de 2016.

El patrimonio que ha recibido Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., estaba constituido por un conjunto de activos y pasivos asociados a suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento a terceros, los cuales no fueron considerados por la Dirección como constituyentes de un negocio. Dichos activos y pasivos se contabilizaron en el momento de la transacción a su valor razonable.

La importancia de este aspecto en relación a si los activos y pasivos recibidos constituyen un negocio, radica en las implicaciones, tanto en la valoración de las partidas, como en el momento a partir de las cuales las transacciones asociadas a los mismos tienen reflejo en las cuentas anuales consolidadas. Por tanto, ha requerido juicio por parte de la Dirección y ha constituido la transacción más significativa del ejercicio.

En la nota 1 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se incluyen los detalles de los importes de los activos y pasivos aportados.

#### *Valoración de inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias constituyen más de un 95% de los activos del Grupo. El Grupo aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 para valorar su cartera de inversiones inmobiliarias, registrando el cambio de valor de las mismas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas. Motivo por el cual, a 31 de diciembre de 2016, el Grupo ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una pérdida neta por cambio de valor de la cartera que asciende a 17 millones de euros.

A los efectos del tratamiento contables de los activos y pasivos netos recibidos con motivo de la escisión hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Hemos obtenido por parte de la Dirección las escrituras de escisión y de constitución de la Sociedad, así como el informe de experto del patrimonio escindido.
- Análisis, a través de reuniones con la Dirección y de la documentación facilitada, de la naturaleza de los activos y pasivos escindidos, los términos en los que se escindieron y la situación en la que estaban respecto a su susceptibilidad para generar rendimientos en el momento de la escisión.
- Adicionalmente, hemos contrastado el entendimiento realizado por la Dirección a tal respecto y el tratamiento contable aplicado.

El resultado de todos los procedimientos realizados pone de manifiesto que la calificación de la transacción como un conjunto de activos netos se encuentra justificada en el contexto de la transacción.

Hemos revisado la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente de la dirección para concluir si la valoración es razonable para los objetivos de la información financiera aplicando los siguientes procedimientos:

- Obtención de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias utilizadas en el momento de la constitución de la Sociedad dominante del Grupo, así como al cierre de las cuentas anuales consolidadas.



Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente, conforme a la metodología detallada en la nota 2.11 y nota 4 las cuentas anuales consolidadas adjuntas.	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto.</li><li>- Realización de pruebas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con nuestros expertos en valoración</li><li>- Comprobación la adecuación del método y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.</li></ul>
	El resultado de todos los procedimientos realizados pone de manifiesto que las valoraciones proporcionadas se encuentran en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en las fechas a las que se refieren.

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, 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 con respecto al el informe de gestión consolidado 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 el 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 comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 y su contenido y presentación es conforme a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados 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.

---

### *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 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.

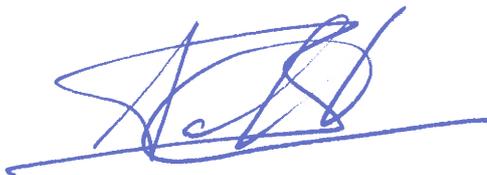
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones 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 los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, 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 (18160)

4 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/24996  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

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

(Expresadas en miles de euros)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Inversiones inmobiliarias	4	312.845
Activos financieros no corrientes	6 y 8	416
Activos por impuestos diferidos	13	4
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>313.265</b>
<b>Activos corrientes</b>		
Existencias	7	1.197
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	158
Otros Activos financieros corrientes	6	121
Administraciones Públicas deudoras	8 y 13	32
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	8.655
<b>Total activos corrientes</b>		<b>10.163</b>
<b>Total activos</b>		<b>323.428</b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

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

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

(Expresadas en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>		
Capital social	10	307.528
Prima de emisión	10	14.560
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	10	(1.579)
Ganancias acumuladas	10	(10.758)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b><u>309.751</u></b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Provisiones	11	10.409
Otros pasivos financieros no corrientes	6 y 12	1.522
Pasivos por impuestos diferidos	13	1.514
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b><u>13.445</u></b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Provisiones	12	110
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	6	103
Administraciones Públicas Acreedoras	12 y 13	19
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>232</u></b>
<b>Total pasivos</b>		<b><u>13.677</u></b>
<b>Total patrimonio y pasivo</b>		<b><u>323.428</u></b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL  
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2016**

(Expresadas en miles de euros)

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>Ejercicio comprendido entre el 15/09/2016 y 31/12/2016</b>
Ventas	14	329
Coste de las ventas	14	(336)
Gastos de personal		-
Servicios exteriores		(66)
Variación de las provisiones de tráfico		6.359
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.286</b>
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	4	(17.040)
<b>OTROS RESULTADOS</b>		<b>(17.040)</b>
Gastos financieros		(1)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1)</b>
Participación en el resultado neto de asociadas y negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación		(17)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(10.772)</b>
Impuesto sobre las ganancias	13	(1.514)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>10</b>	<b>(12.286)</b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE SEPTIEMBRE  
DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**  
(Expresadas en miles de euros)

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

	<u>31/12/2016</u>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<u>(12.286)</u>
<b>Otro resultado global</b>	<u>                    </u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	<u>                    -</u>
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	
Ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<u>                    </u>
<b>Otro resultado Global del ejercicio</b>	<u>                    </u>
<b>Resultado Global Total del Ejercicio</b>	<u>(12.286)</u>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIOS ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016** (Expresadas en miles de euros)

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

	<b>Capital Social</b>	<b>Prima emisión acciones</b>	<b>Reservas voluntarias</b>	<b>Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Total Patrimonio Neto</b>
<b>Saldo final ejercicio 2015</b>	-	-	-	-	-	-
Aportación de activos y pasivos netos procedentes de la escisión	307.528	14.560	(2.735)	(1.579)	4.263	322.037
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	(12.286)	(12.286)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>307.528</b>	<b>14.560</b>	<b>(2.735)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(8.023)</b>	<b>309.751</b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integral de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS  
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresadas en miles de euros)

	Nota	<b>Ejercicio comprendido entre el 15/09/2016 y el 31/12/2016</b>
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del periodo antes de impuestos		(10.772)
<b>Ajustes al resultado:</b>		
Variación de provisiones		(6.359)
Deterioro de instrumentos financieros		-
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias		17.040
Gastos financieros		-
<b>Resultado ajustado</b>		<b>(90)</b>
Cambios en el capital circulante:		
- Existencias		(2)
Otros pasivos financieros no corrientes		107
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
- Pagos de intereses (-)		-
- Cobros de intereses		-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de Explotación</b>		<b>15</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones en:		
Inversiones inmobiliarias		74
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>74</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>-</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>8.567</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>8.655</b>

Las notas 1 a 20 adjuntas forman parte integral de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

### a) Información general

En Junta General de Accionistas de fecha 15 de septiembre de 2016 se aprobó la escisión total de Metrovacesa, S.A., produciendo la extinción de ésta, consistente en la división de todo su patrimonio en unidades patrimoniales diferenciadas (Comercial, residencial y patrimonio no estratégico). Dichas unidades se transmitieron en bloque y por sucesión universal a Merlin Properties SOCIMI, S.A., Testa Residencial SOCIMI, S.A., y la sociedad de nueva creación Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., respectivamente.

Las sociedades beneficiarias, al adquirir en bloque el patrimonio escindido de Metrovacesa, S.A, suceden a ésta, cada una con respecto a la parte del patrimonio escindido que reciben, en todas las relaciones jurídicas, expectativas, acciones, obligaciones, responsabilidades y cargas de la misma.

Metrovacesa Promoción y Arrendamiento (en adelante la Sociedad) se constituyó por tiempo indefinido como consecuencia de la escisión total de Metrovacesa, S.A. el 20 de octubre de 2016 bajo la denominación de "Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A."

El patrimonio no estratégico que ha recibido la Sociedad, está constituido principalmente por un conjunto de suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento a terceros, y ciertos activos pasivos asociados, destinados a su explotación en arrendamiento por terceros cuyas características no se corresponden con el perfil definido para sus inversiones por Merlin Properties SOCIMI, S.A. La valoración atribuida a las inversiones consideradas como patrimonio no estratégico de Metrovacesa asciende a 326.495.000 €, por lo que la sociedad beneficiaria de nueva constitución se constituyó con un capital social de 307.527.815,40 €, dividido en 3.075.278.154 acciones, que se adjudicaron a los accionistas de Metrovacesa, S.A. en el momento de su escisión en un canje de una acción de la nueva sociedad por una acción de Metrovacesa, adquiriendo éstos la totalidad del capital social de la nueva sociedad.

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

La Sociedad tiene por objeto:

- 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, directamente o a través de sus sociedades filiales de actuaciones de: a) Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros; y b) Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

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

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

Las masas patrimoniales que se integran al Grupo en dicha fecha son las siguientes:

<b>ACTIVOS</b>	<b><u>15/09/2016</u></b>
Inversiones inmobiliarias	329.811
Existencias	1.195
Cuentas a cobrar con empresas de grupo y asociadas	484
Otros Activos financieros corrientes	199
Tesorería	8.566
<b>Total activos</b>	<b><u>340.255</u></b>
<b>PASIVOS</b>	<b><u>15/09/2016</u></b>
Provisiones	16.562
Otros pasivos	1.605
<b>Total pasivos</b>	<b><u>18.167</u></b>
<b>Activos y Pasivos Netos</b>	<b><u>322.088</u></b>

Dicha escisión ha tenido la consideración de aportación de activos al no poder ser consideradas individualmente como negocio. Esta consideración ha supuesto que se hayan incorporado a valor razonable en el momento en que se aprobó la misma.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2016, han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones y están cubiertas por la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez".

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

La fecha a partir de la cual se considera que las operaciones han sido realizadas por cuenta de la nueva Sociedad será la de aprobación en junta del proyecto de escisión, dicho acuerdo se produjo el 15 de septiembre de 2016.

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

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

### 2.1 Entrada en vigor de nuevas normas contables

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre 2016 son las primeras cuentas anuales que se formulan correspondientes a este grupo resultante de la escisión de activos de Metrovacesa, S.A. que cumplen con NIIF-UE. Estas cuentas anuales consolidadas se han preparado como se describe en la nota 2.11. El Grupo ha aplicado la NIIF 1 en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas.

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

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

El importe de los activos aportados se corresponden con el valor razonable del momento de la escisión.

### 2.3 Cambios en criterios contables y estimaciones realizadas

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

- Reconocimiento de ingresos

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

- Determinación de las provisiones.

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

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

- Estimación de valores razonables

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

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

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

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

Adicionalmente, en la Nota 4 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha Nota.

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

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

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

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

La Sociedad se constituyó el 20 de octubre de octubre de 2016, si bien a efectos contables los presentes estados financieros comprenden los resultados generados desde el momento de la aprobación en junta del proyecto de escisión el día 15 de septiembre de 2016, considerándose por tanto el ejercicio correspondiente al periodo comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016. En consecuencia, éstas son las primeras cuentas que formulan los administradores, no existiendo por tanto, cifras comparativas.

#### **2.5 Corrección de errores**

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

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

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

#### **2.7 Importancia relativa**

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

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

El Grupo presenta a 31 de diciembre de 2016 un fondo de maniobra positivo por importe de 9.931 miles de euros. Como resultado de ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas cuentas anuales consolidadas aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

#### **2.9 Estado de flujos de efectivo consolidado**

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

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

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

## 2.10 Moneda funcional

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

## 2.11 Normas de valoración

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

### a. *Inversiones inmobiliarias*

Las propiedades que se mantienen 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 clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias comprenden en su mayoría suelos que están siendo construidos o serán desarrollados 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 la cuenta de resultados. Las inversiones inmobiliarias son dadas de baja cuando se han dispuesto.

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2016, es calculado en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente no vinculado al Grupo, Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.

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

Para el cálculo de dicho valor razonable, los métodos utilizados han sido el descuento de flujos de caja (DFC) y comparación. El método DFC consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. La metodología de comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparable.

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 del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

#### **b. Existencias**

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

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

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

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

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

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2016, es calculado en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente no vinculado al Grupo, Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.

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

Para el cálculo de dicho valor razonable, los métodos utilizados han sido el descuento de flujos de caja (DFC) y comparación. El método DFC consiste en plantear el desarrollo de una promoción para

su venta a la finalización de la mista o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. La metodología de comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de una inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparable.

### **c. Instrumentos financieros**

#### **- Activos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

#### **- Pasivos financieros**

##### **Débitos 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

#### **d. Provisiones**

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

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

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

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

#### Provisiones por garantía

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

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

##### Régimen General

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse en el ejercicio 2016 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, de la Ley 27/2014, 27 noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició el 1 de enero de 2016 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley para acogerse.

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

#### **f. Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

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

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

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

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

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

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

#### **g. Costes por intereses**

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos.

Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

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

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

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

#### **i. Consolidación**

##### Dependientes

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

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

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

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

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

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

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

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio — es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la

correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

#### Enajenaciones de dependientes

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

#### Asociadas

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

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

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de resultados, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición en el otro resultado global se reconoce en el otro resultado global con el correspondiente ajuste al importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que hubiera incurrido en obligaciones legales o implícitas o 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 los estados financieros del Grupo sólo en la medida que correspondan a las participaciones de otros inversores en las asociadas no relacionados con el inversor. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas se han modificado cuando ha resultado necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

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

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

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

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

### 3. EXPOSICIÓN AL RIESGO

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

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada durante el ejercicio 2016 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.

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

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

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

- Riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.
- Riesgo de mercado:
  1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
  2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.
  3. Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias las variaciones en el tipo de cambio.

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

#### **Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

La posición disponible de tesorería del Grupo al 31 de diciembre de 2016 asciende a 8.655 miles de euros. (Nota 9).

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

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

### **Riesgo de mercado**

#### ***Riesgo de tipo de interés***

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

#### ***Riesgo de crédito***

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

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

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

## **4. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

	<b>Miles de euros</b>
	<b>Inversiones inmobiliarias</b>
<b>Saldo inicial a 15 de septiembre de 2016</b>	<b>329.811</b>
Adiciones	74
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	(17.040)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>312.845</b>

El detalle de los inmuebles en cartera, su valor razonable, así como la ganancia/(perdida) por variación en el valor del valor razonable a 31 de diciembre de 2016 el siguiente:

	<b>Valor de mercado (miles de euros)</b>		
	<b>15/09/2016</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Revalorización</b>
Anticipos, terrenos e inmovilizado en curso	325.780	308.814	(16.966)
Inmuebles en arrendamiento	4.031	4.031	-
	<b>329.811</b>	<b>312.845</b>	<b>(16.966)</b>

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

A 31 de diciembre de 2016, los ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>2016</b>
Ingresos por rentas (Nota 14)	11
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias	(3)
	<b>8</b>

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>2016</b>
Menos de un año	46
Entre uno y cinco años	15
Más de cinco años	-
	<b>61</b>

c) Cargas y Garantías

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

d) Obligaciones

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

e) Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

f) Valoración y sensibilidad Análisis de sensibilidad

El Grupo ha realizado valoraciones de todos sus activos a 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 Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 312.845 miles de euros.

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

Para el cálculo de dicho valor razonable, los métodos utilizados han sido el descuento de flujos de caja (DFC) y comparación. El método DFC consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. La metodología de comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparable.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los activos con una variación del 0,25% en la tasa de descuento haría alcanzar un valor de 301.215 miles de euros, lo que supondría un decremento de valor de 12.828 miles de euros en el valor de mercado del activo (4,1%). Por el contrario una variación del 0,25% en la tasa de descuento haría alcanzar un valor de 321.047 miles de euros, lo que supondría un incremento de valor de 8.202 miles de euros en el valor de mercado del activo (2,6%).

## 5. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

### a) Dependientes materiales

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

### b) Participaciones en asociadas y negocios conjuntos

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

	Miles de euros
	2016
<b>Saldo inicial a 15 de septiembre de 2016</b>	-
Participación en resultados del ejercicio	(64)
Otros movimientos	64
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2016</b>	-

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

	Miles de euros
	2016
Valdicsa, S.A.	-
<b>Saldo final</b>	-

Las participaciones en la sociedad "Valdicsa, S.A.", recogen unas pérdidas acumuladas de 1.402 miles de euros.

La Información financiera resumida de las inversiones en asociadas a cierre del ejercicio 2016 es la siguiente:

	<b>Valdicsa, S.A.</b>
Activos Corrientes	3.218
Pasivos corrientes	(3.803)
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>(585)</b>
Activos no Corrientes	-
Pasivos no corrientes	-
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>-</b>
Ingresos ordinarios	1.858
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>55</b>

Los importes presentados para cada asociada son antes de eliminaciones inter-compañías.

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

## 6. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

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

	<b>Miles de euros</b>
	<b>Activos financieros</b>
	<b>a largo plazo</b>
	<b>Créditos, derivados</b>
	<b>y otros</b>
	<b>31.12.2016</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	416
	<b>416</b>
	<b>Miles de euros</b>
	<b>Activos financieros</b>
	<b>a corto plazo</b>
	<b>Créditos, derivados</b>
	<b>y otros</b>
	<b>31.12.2016</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	279
	<b>279</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>695</b>
	<b>Pasivos financieros</b>
	<b>a largo plazo</b>
	<b>Derivados y otros</b>
	<b>31.12.2016</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	1.522
	<b>Pasivos financieros</b>
	<b>a corto plazo</b>
	<b>Derivados y otros</b>
	<b>31.12.2016</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	103
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>1.625</b>

### b) Análisis por vencimientos

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

Miles de euros							
Activos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>							
- Créditos a empresas	-	-	-	-	-	414	<b>414</b>
<b>Inversiones financieras</b>							
- Créditos a empresas							
- Otros activos financieros	25	-	-	-	-	2	<b>27</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Deudores varios	254	-	-	-	-	-	<b>254</b>
	<b>279</b>	-	-	-	-	<b>416</b>	<b>695</b>

Miles de euros							
Pasivos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras</b>							
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	9	9
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	103	-	-	-	-	-	103
- Anticipos de clientes	-	-	-	-	-	1.513	1.513
	<b>103</b>	-	-	-	-	<b>1.522</b>	<b>1.625</b>

### c) Análisis de antigüedad

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

	<b>2016</b>
Hasta 3 meses	-
Entre 3 y 6 meses	254
Más de 6 meses	-
	<b>254</b>

El Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro de cuentas a cobrar durante el ejercicio 2016.

## 7. EXISTENCIAS

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

	<b>31/12/2015</b>
Terrenos	1.195
Anticipos a proveedores	2
	<b>1.197</b>

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

Durante el ejercicio 2016, el Grupo no ha activado intereses financieros en existencias.

Al 31 de diciembre del 2016 no existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" hipotecados en garantía de préstamos hipotecarios.

Al 31 de diciembre del 2016 no existen compromisos de venta, compromisos firmes de compra.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, 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 1.204 miles de euros.

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

Durante el ejercicio 2016 el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro de valor de existencias.

## 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

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

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>2016</b>
<b>No corriente:</b>	
<b>Inversiones en Empresas Asociadas (a)</b>	
- Créditos a empresas asociadas	3.902
- Provisiones por deterioro del valor de créditos	(3.489)
<b>Inversiones financieras</b>	
- Otros activos financieros	3
	<b>416</b>

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>2016</b>
<b>Corriente:</b>	
<b>Inversiones financieras</b>	
- Otros activos financieros	25
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>	
- Deudores varios	254
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	32
	<b>311</b>
	<b>727</b>

- a) El epígrafe "Inversiones en empresas asociadas" se corresponde con varias aportaciones realizadas por Metrovacesa, S.A. a la empresa asociada Valdicsa, S.A. que ha heredado la Sociedad en la escisión.

El detalle de dichas aportaciones es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2016</b>
Préstamo participativo	19
Créditos a largo plazo	3.883
	<b>3.902</b>

Dichas aportaciones se han materializado entre los ejercicios 2011 y 2016.

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

## 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	<b>Miles de euros</b>
	<b>2016</b>
Caja	4
Cuentas corrientes	8.651
	<b>8.655</b>

A 31 de diciembre de 2016 no existen restricciones de disponibilidad en la tesorería del Grupo.

## 10. CAPITAL Y RESERVAS

### a) Capital y prima de emisión

Tras la aportación no dineraria de los activos netos afectos a la operación, el capital social de la Sociedad Dominante, Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. está representado por 3.075.278.154 acciones al portador, de 0,10 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2016. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La prima de emisión surge como diferencia entre el capital social de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., y el valor atribuido al patrimonio escindido (322.088 miles de euros), que asciende 14.560 miles de euros.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

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

	Acciones			% Capital
	Acciones	Nominal	Total	
Banco Santander, S.A.	2.160.997.959	0,10	216.099.796	70,27%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	631.047.077	0,10	63.104.708	20,52%
Banco Popular Español, S.A.	281.080.423	0,10	28.108.042	9,14%
Resto de accionistas	2.152.695	0,10	215.269	0,07%
<b>Total</b>	<b>3.075.278.154</b>	<b>0,10</b>	<b>307.527.815</b>	<b>100%</b>

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

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

	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	Ganancias acumuladas	Reservas en sociedades puestas en equivalencia
Saldo a 31 de diciembre de 2016	4.263	(12.286)	(8.023)	(1.579)

c) Distribución del resultado

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>2016</b>
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	(12.286)
<b>Aplicación</b>	
Ganancias acumuladas	(12.286)
	<b>(12.286)</b>

**11. PROVISIONES**

a) Provisiones no corrientes

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

	Miles de Euros
	2016
Provisión por garantías (*)	10.058
Litigios y otras provisiones	351
<b>Provisiones para riesgos</b>	<b>10.409</b>

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

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

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el periodo comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<b>Garantías</b>	<b>Litigios y otras provisiones</b>	<b>Total</b>
Importe en libros a 15 de septiembre de 2016	16.560	2	<b>16.562</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>			
- provisiones adicionales reconocidas	(6.502)	349	<b>(6.153)</b>
Importe en libros al final del ejercicio 2016	<b>10.058</b>	<b>351</b>	<b>10.409</b>

## 12. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>2016</b>
<b>No corriente:</b>	
<b>Deudas</b>	
- Otros pasivos financieros	9
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>	
- Anticipos de clientes	1.513
	<b>1.522</b>
<b>Corriente:</b>	
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>	
- Proveedores	103
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	19
	<b>122</b>
	<b>1.644</b>

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

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

	<b>Periodo comprendido entre el 15/09/2016 y el 31/12/2016</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	-
Ratio de operaciones pagadas	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
	<b>Miles de euros</b>
Total pagos realizados	-
Total pagos pendientes	76

### 13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2016			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	32	-	-
Impuestos diferidos de activo	4	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	19
Impuestos diferidos de pasivo	-	-	1.514	-
	<b>4</b>	<b>32</b>	<b>1.514</b>	<b>19</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.

	<b>2016</b>
Activos por impuestos diferidos	<u>4</u>
Pasivos por impuestos diferidos	<u>(1.514)</u>
	<b>(1.510)</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:

<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>Diferencias Temporarias</b>	<b>Total</b>
<b>Al 15 de septiembre de 2016</b>	4	4
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	-
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	4	4
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>Diferencias temporarias</b>	<b>Total</b>
<b>Al 15 de septiembre de 2016</b>	-	-
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	1.514	1.514
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	1.514	1.514

Las diferencias temporarias registradas en los pasivos por impuesto diferido corresponden principalmente a la diferencia entre el valor de mercado y el valor neto de ciertas inversiones inmobiliarias, por importe de 6.055 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros (miles de euros):

	Reconocidas	No reconocidas
2007 y ants	-	27
2008	-	1
2009	-	59.277
2010	-	1
2011	-	7.296
2012	-	1
<b>TOTAL</b>	-	<b>66.603</b>

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

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

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

	Miles de euros
	2016
Resultado contable antes de impuestos	(10.772)
Diferencias permanentes	16.542
Diferencias temporales	6.055
<b>Base imponible</b>	<b>(286)</b>
Compensación Bases Imponibles negativas no registradas	-
<b>Base imponible ajustada</b>	<b>(286)</b>
<b>Cuota</b>	-
Deducciones	-
Ajuste tipo impositivo	-
Variación de impuestos diferidos	(1.514)
<b>(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades</b>	<b>(1.514)</b>

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

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

La Escisión de Metrovacesa, SA, en virtud de la cual quedó constituida Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., se acogió al Régimen de Neutralidad Fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 por la que se aprueba el Impuesto sobre Sociedades, y así se comunicó a la Administración Tributaria, de conformidad con el artículo 89.1 LIS, el 12 de diciembre de 2016.

La sociedad ha surgido a raíz de una operación de escisión total de la sociedad Metrovacesa, S.A.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, se informa sobre los siguientes datos en relación con la indicada operación:

- a) La sociedad Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. no adquirió bienes transmitidos susceptibles de amortización.
- b) Último balance cerrado por la entidad transmitente se encuentra depositado en el Registro Mercantil de Madrid.
- c) Los Bienes que han sido incorporados en los libros de contabilidad por un valor diferente a aquel por el que figuraban en los libros de la entidad Metrovacesa, S.A. transmitente de los mismos, con anterioridad a la realización de la operación:

Elemento	Valor contable transmitente	Valor Fiscal
Inversiones inmobiliarias	308.285.724,56 €	324.406.767,16 €

#### 14. 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>15 de diciembre 2016 a 31 de diciembre 2016</b>
Ingresos de alquiler	198
Prestación de servicios	131
	<b>329</b>

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

##### b) Coste de ventas

	<b>15 de diciembre 2016 a 31 de diciembre 2016</b>
Gastos de alquiler	(270)
Gastos de servicios	(66)
	<b>(336)</b>

##### c) Gastos de personal

Dado que la Sociedad dominante carece de personal, se ha firmado un contrato de prestación de servicios de soporte general con Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. que se irá facturando trimestralmente en función del tiempo de dedicación más un margen de mercado. El gasto devengado entre el periodo comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 no ha sido significativo.

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

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

	Miles de Euros
	31.12.2016
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	-
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	439
<b>Total</b>	<b>439</b>

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

El importe de las obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones incluye garantías otorgadas por empresas vinculadas por importe de 439 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

## 16. COMPROMISOS

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

El Grupo no ha incurrido en el ejercicio 2016 en gastos por arrendamientos operativos

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los ejercicios 2016, 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			
	15 de septiembre de 2016 a 31 de diciembre de 2016			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Gastos financieros Arrendamientos	-	-	-	-
Recepción de servicios (a) Otros gastos	-	-	4	4
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (b)	-	-	70	70

## **18. INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

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

No se han devengado retribuciones ni otras prestaciones al Consejo de Administración durante el ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

### 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 2016, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés.

## **19. 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.

## **20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 17 miles de euros. No se han devengado honorarios durante el ejercicio 2016 por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad.

# Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016

## 1. Aspectos significativos del periodo

Metrovacesa Promoción y Arrendamiento (en adelante la Sociedad) se constituyó por tiempo indefinido como consecuencia de la escisión total de Metrovacesa, S.A. el 20 de octubre de 2016 bajo la denominación de "Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A."

En Junta General de Accionistas de fecha 15 de septiembre de 2016 se aprobó la escisión total de Metrovacesa, S.A., produciendo la extinción de ésta, consistente en la división de todo su patrimonio en unidades patrimoniales diferenciadas (Comercial, residencial y patrimonio no estratégico). Dichas unidades se transmitieron en bloque y por sucesión universal a Merlin Properties SOCIMI, S.A., Testa Residencial SOCIMI, S.A., y la sociedad de nueva creación Metrovacesa Promoción y Desarrollo, S.A., respectivamente.

Las sociedades beneficiarias, al adquirir en bloque el patrimonio escindido de Metrovacesa, S.A, suceden a ésta, cada una con respecto a la parte del patrimonio escindido que reciben, en todas las relaciones jurídicas, expectativas, acciones, obligaciones, responsabilidades y cargas de la misma.

El patrimonio no estratégico que ha recibido la Sociedad, está constituido principalmente por un conjunto de suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento a terceros, y ciertos activos pasivos asociados, destinados a su explotación en arrendamiento por terceros cuyas características no se corresponden con el perfil definido para sus inversiones por Merlin Properties SOCIMI, S.A. La valoración atribuida a las inversiones consideradas como patrimonio no estratégico de Metrovacesa asciende a 322.087.355 €, por lo que la sociedad beneficiaria de nueva constitución se constituirá con un capital social de 307.527.815,40 €, dividido en 3.075.278.154 acciones, que se adjudicaron a los accionistas de Metrovacesa, S.A. en el momento de su escisión en un canje de una acción de la nueva sociedad por una acción de Metrovacesa, adquiriendo éstos la totalidad del capital social de la nueva sociedad.

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

- Durante el ejercicio 2016, se han ajustado a valor de mercado las inversiones inmobiliarias resultando un impacto negativo en la cuenta de resultados consolidada de 17.040 miles de euros.

## 2. Factores de riesgo

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

El Grupo cuenta con una Política de Control y Gestión de Riesgos que establece los principios de actuación para que los riesgos relevantes a los que se enfrenta Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, 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 17 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos de prestación de servicios, así como garantías concedidas por las entidades financieras que componen el accionariado de la Sociedad Dominante.

## 4. Hechos posteriores

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

## 5. Perspectivas

La demanda de producto terciario continuará creciendo impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de las oficinas como inversión. Nos encontramos ante un escenario de crecimiento de las ventas e inversión de oficinas, 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
- 5) Socimis enfocadas en el sector terciario.

La posición de tesorería disponible del Grupo al 31 de diciembre de 2016 asciende a 8,7 millones de euros. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de los activos del Grupo hacen que las Administraciones de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

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

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

#### **7. Investigación y Desarrollo**

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

## ANEXO I

### SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular		
			2016	2016 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Vailen Management, SL	España	Promoción, Desarrollo inmobiliario y prestación de servicios	100%	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
Global Carihuela Patrimonio No Estrategico, S.L.U.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	16.230	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.
				<b>16.230</b>	

### SOCIEDADES ASOCIADAS

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular		
			2016	2016 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Valdicsa, S.A	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	33%	-	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

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

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

**Madrid, 28 de marzo de 2017**

Fdo. D. Ignacio Moreno Martínez  
Presidente

VºBº. D. Lucas Osorio Iturmendi  
Secretario del Consejo de  
Administración

Fdo. D. Agustín Vidal-Aragón de Olives  
Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea  
Vocal

Fdo. D. José María Fernández Conquero  
Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren  
Vocal