

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

Cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		209.420	268.773
Inversiones inmobiliarias	5	181.020	242.793
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		19.582	17.358
Instrumentos de patrimonio	6	18.781	16.811
Créditos a empresas	7, 8	801	547
Inversiones financieras a largo plazo		97	88
Otros activos financieros	7, 8	97	88
Activos por impuesto diferido	15	8.721	8.534
ACTIVO CORRIENTE		150.161	64.365
Existencias	9	25.052	23.032
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		10.648	1.440
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	561	1.414
Clientes, empresas del grupo y asociadas	7, 8	10.029	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	58	26
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		82.938	307
Créditos a empresas	7, 8	6	1
Otros activos financieros	7, 8 y 20	82.932	306
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10 y 20	31.523	39.586
TOTAL ACTIVO		359.582	333.138

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2019	2018
PATRIMONIO NETO		332.960	328.658
Fondos propios		332.960	328.658
Capital	11.a	307.528	307.528
Prima de emisión	11.a	14.560	14.560
Reservas		6.570	1.796
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(1.089)
Resultado del ejercicio	12	4.302	5.863
PASIVO NO CORRIENTE		340	181
Provisiones a largo plazo	13	245	145
Deudas a largo plazo		10	10
Otros pasivos financieros	7,14	10	10
Acreedores comerciales no corrientes	7,14	85	26
PASIVO CORRIENTE		26.281	4.299
Provisiones a corto plazo		1.536	834
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,14	18.016	3.014
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.729	451
Proveedores	7,14	221	426
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	54	25
Anticipos de clientes	14	6.454	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		359.582	333.138

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocios	16.a	202	6
Ventas		-	-
Prestaciones de servicios		202	6
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	16.b	2.050	21.838
Trabajos realizados por la empresa para su activo	16.b	-	(17.948)
Aprovisionamientos	16.b	(1.456)	(580)
Coste de las ventas		1	21
Trabajos realizados por otras empresas		(1.460)	(465)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		3	(136)
Otros ingresos de explotación		5	586
Otros gastos de explotación	16.c	(244)	(587)
Servicios exteriores		(202)	(567)
Tributos		(42)	(20)
Amortización del inmovilizado	5	(92)	(82)
Excesos de provisiones	13	(643)	(545)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	5	6.616	5.879
Deterioros y pérdidas		785	1.197
Resultados por enajenaciones y otras		5.831	4.682
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.438	8.567
Ingresos financieros		62	229
Gastos financieros		-	1
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6 y 8	(827)	(262)
RESULTADO FINANCIERO		(766)	(32)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.673	8.535
Impuestos sobre beneficios	17	(1.371)	(2.672)
RESULTADO DEL EJERCICIO	12	4.302	5.863

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.

	Nota	2019	2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	12	4.302	5.863
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		4.302	5.863

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

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

(Expresado en miles de euros)

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital (Nota 11.a)	Prima de emisión (Nota 11.a)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	TOTAL
SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	307.528	14.560	17.963	-	(17.256)	322.795
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	5.863	-	-	5.863
Otras variaciones del patrimonio neto:						
Distribución del resultado 2017	-	-	(17.963)	1.796	16.167	-
SALDO FINAL EJERCICIO 2018	307.528	14.560	5.863	1.796	(1.089)	328.658

	Capital	Prima de emisión	Resultado del ejercicio	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	TOTAL
SALDO INICIAL EJERCICIO 2019	307.528	14.560	5.863	1.796	(1.089)	328.658
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	4.302	-	-	4.302
Otras variaciones del patrimonio neto:						
Distribución del resultado 2018 (nota 12)	-	-	(5.863)	4.774	1.089	-
SALDO FINAL EJERCICIO 2019	307.528	14.560	4.302	6.570	-	332.960

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de euros)

1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

	Nota	2019	2018
Resultado del periodo antes de impuestos	17	5.673	8.535
Ajustes al resultado:			
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	(6.616)	(4.682)
Correcciones valorativas por deterioro de existencias	9	(593)	(3.446)
Variación de las provisiones de tráfico		643	690
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6 y 8	827	262
Amortización del inmovilizado	5	92	82
Ingresos financieros		(62)	(229)
Gastos financieros		-	1
Resultado ajustado		(36)	1.213
Cambios en el capital circulante:			
Existencias		(1.427)	(2.779)
Cuentas a cobrar		(9.222)	(1.034)
Otros activos financieros		(82.585)	-
Cuentas a pagar		4.719	(7.291)
Otros pasivos financieros		15.002	3.656
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Cobros de intereses		52	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(12)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(73.497)	(6.247)

2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Pagos por inversiones en:			
Inversiones Inmobiliarias	5	(4.072)	(2.991)
Participaciones en empresas del grupo	6	(2.442)	(509)
Otros activos financieros		(609)	(237)
Cobros por desinversiones en:			
Inversiones Inmobiliarias	5	72.558	37.375
Participaciones en empresas del grupo		-	1.269
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		65.434	34.907

3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Amortización de deudas con empresas de grupo		-	-
Emisión de deuda con entidades de crédito		-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		-	-

AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(8.063)	28.660
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		39.586	10.926
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	31.523	39.586

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de euros)

1. INTRODUCCIÓN

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, S.A. (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 recibió la Sociedad, se constituyó por un conjunto de suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento a terceros, y ciertos activos ya edificados también destinados a su explotación en arrendamiento por terceros, así como los pasivos asociados a los mismos. La valoración atribuida a las inversiones consideradas como patrimonio no estratégico de Metrovacesa ascendió a 322.088.000 €, 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 la antigua Metrovacesa, S.A. en el momento de su escisión, en un canje de una acción de la Sociedad por una acción de Metrovacesa, adquiriendo éstos la totalidad del capital social de la Sociedad llevándose la diferencia entre el valor de la compañía y el capital escriturado contra la prima.

La fecha a efectos contables del inicio de las operaciones, es la fecha en la que la Sociedad, como consecuencia de la aprobación en Junta de Accionistas de la operación, adquirió el control de los activos escindidos, es decir, desde el 15 de septiembre de 2016.

Los activos y los pasivos que se integraron en la sociedad como consecuencia de la escisión mencionada anteriormente son los siguientes:

ACTIVOS

Inversiones inmobiliarias e inversiones en empresas de grupo y asociadas	329.811
Existencias	1.195
Cuentas a cobrar con empresas de grupo y asociadas	484
Otros Activos financieros corrientes	198
Tesorería	8.567
Total activos	340.255

PASIVOS

Provisiones	16.562
Otros pasivos	1.605
Total pasivos	18.167

Activos y Pasivos Netos	322.088
--------------------------------	----------------

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.

Con fecha 24 de noviembre de 2017, Metrovacesa, S.A. (anteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.) tomó la decisión en el Consejo de Administración de proponer a la Junta General de Accionistas una ampliación de capital y prima de emisión con cargo a la aportación no dineraria que fue suscrita por los accionistas de la Sociedad por efecto de la cual Metrovacesa, S.A. adquirió el 99,93% del Capital Social de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. Dicha ampliación se llevó a cabo en dos ampliaciones sucesivas, una dineraria y otra no dineraria.

Es tras dicha operación que la Sociedad pertenece al Grupo Metrovacesa, S.A. (en adelante el Grupo). Dicho Grupo estaba controlado en un 71,45% por Banco Santander, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria y Banco Popular (este último control indirecto, ya que pertenece al Grupo Santander).

Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. es sociedad dominante de un grupo de sociedades, si bien se encuentra exenta de la obligación de consolidar debido a que se encuentra dentro del Grupo Metrovacesa, S.A. el cual presenta cuentas anuales consolidadas en España.

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

Con fecha 19 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas acordó el cambio del órgano de administración de la Sociedad de un Consejo de Administración a dos Administradores Mancomunados. Con fecha 25 de junio de 2018 fue elevado a público la certificación relativa a los acuerdos de dicha Junta.

La Sociedad tiene principalmente como objeto social:

- La adquisición o construcción de toda clase de fincas y construcciones para su edificación o mejora con el fin de su ulterior venta.
- La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- La adquisición de suelo, aprovechamientos urbanísticos o cualquier clase de derechos reales sobre bienes inmuebles para su venta.
- El desarrollo de actuaciones, bien directamente o a través de las sociedades filiales, de:
 - - i. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o a favor de terceros.
 - ii. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- Participar, en los términos que el Consejo de Administración u Órgano 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 los Administradores Mancomunados el 27 de febrero de 2020.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

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

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

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

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

i. Provisiones

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

ii. Impuesto sobre las ganancias

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

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

Los activos por impuestos diferidos se registran cuando es probable su recuperabilidad futura. En tal sentido, el registro y la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados previstos en el plan de negocio del Sociedad.

iii. Estimación de valores razonables

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. ha llevado a cabo la valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias en cartera de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2019. Las valoraciones de dichos activos han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado" siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (Nota 3.3).

c) Comparación de la información

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

d) Agrupación de partidas

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

e) Corrección de errores

En las cuentas anuales del ejercicio 2019 y 2018 no se han producido correcciones de errores significativos.

f) Importancia relativa

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

g) Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2019 un fondo de maniobra positivo por importe de 123.880 miles de euros (60.066 miles de euros en 2018). Como resultado de ello, los Administradores de la Sociedad han preparado estas cuentas anuales aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

h) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo 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, 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.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

En la elaboración de las presentes cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes ejercicio 2019, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. A cierre del ejercicio la Dirección evalúa la existencia de potenciales deterioros (ver Nota 3.3.).

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario sobre la inversión inmobiliaria para su posterior venta, la propiedad se transfiere a las existencias.

El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. Adicionalmente, tendrá lugar una transferencia entre existencias e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo. Cuando la Sociedad decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su venta.

3.2 Costes por intereses

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

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es calculado en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente no vinculado a la Sociedad, 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 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).

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 un edificio 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 de las rentas generadas por el activo.

Así, con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento de los edificios ya terminados o de aquellos que se construirán en los terrenos registrados. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo o potencial activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento. El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o por debajo de niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las sociedades del sector en general, y el segundo corresponde al valor al que dos partes independientes estarías dispuestas a realizar una transacción. Si bien la Dirección de la Sociedad asume que no hay diferencias significativas entre ambos métodos usando por consiguiente el valor razonable para el análisis de indicios de deterioro.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con el fin de ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.4 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

3.5 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

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

El importe activado de gastos financieros a 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 0 miles de euros (1.124 miles en 2018), y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

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

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

El valor de mercado de las existencias de la Sociedad es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados a la Sociedad, "Savills Consultores Inmobiliarios" y "CBRE Group". Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.7 Pasivos Financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad se encuentra integrada dentro del grupo de consolidación fiscal de Metrovacesa, S.A. en relación al IVA e Impuesto de Sociedades.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales de la Sociedad 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 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 de la Sociedad.

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

Lo Sociedad presta principalmente ingresos por venta de existencias y alquileres. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de inversiones inmobiliarias en el balance.

3.11 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

4. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios:

Este riesgo se centra en la posibilidad de disminución significativa del valor de las rentas o precios de los inmuebles o ajustes que ofrece la Sociedad. Si bien en este momento, el país se encuentra en un momento de estabilización económica, los informes de valoración indican que los precios de alquiler y en su caso de renta actuales se encuentran dentro de los límites del mercado, siendo la tendencia creciente.

b) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. A 31 de diciembre de 2019 la Dirección de la Sociedad considera que no existe tal riesgo debido a que los activos y pasivos afectados no son significativos.

Riesgo de crédito

En relación con los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar la Sociedad no cuenta con activos significativos, con lo cual la Sociedad considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado.

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

La posición disponible de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 asciende a 31.181 miles de euros (39.382 miles de euros en 2018).

La Sociedad no dispone de líneas de crédito comprometidas al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Terrenos y solares	177.570	239.266
Inversiones inmobiliarias para arrendamiento	3.450	3.527
Solares edificadas para arrendamiento	1.890	1.882
Construcciones para arrendamiento	1.211	1.325
Instalaciones técnicas	239	277
Mobiliario	110	43
	181.020	242.793

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

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

	Saldo inicial a 31 de diciembre 2018	Altas y dotaciones (a)	Bajas y reversiones	Aplicaciones por ventas (b)	Saldo final a 31 de diciembre de 2019
Coste					
Solares en curso	252.351	3.991		(66.807)	189.616
Solares edificados para arrendamiento	2.393	-		-	2.393
Construcciones para arrendamiento	1.413	-		-	1.332
Instalaciones técnicas	364	-	-	-	364
Mobiliario	48	81	-	-	129
	256.569	4.072		(66.807)	193.834
Amortización acumulada					
Construcciones para arrendamiento	(88)	(39)	-	6	(121)
Instalaciones técnicas	(86)	(39)	-	-	(125)
Mobiliario	(5)	(14)	-	-	(19)
	(179)	(92)	-	6	(265)
Deterioros de valor					
Solares en curso	(13.085)	(8)	784	263	(12.046)
Solares edificados para arrendamiento	(512)	-	9	-	(503)
	(13.597)	(8)	793	263	(12.549)
Valor neto contable	242.793	3.972	793	(66.538)	181.020

	Saldo inicial a 31 de diciembre 2017	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Trasposos (c)	Saldo final a 31 de diciembre de 2018
Coste					
Solares en curso	312.953	2.913	(32.693)	(30.822)	252.351
Solares edificados para arrendamiento	2.382	11	-	-	2.393
Construcciones para arrendamiento	1.413	-	-	-	1.413
Instalaciones técnicas	337	27	-	-	364
Mobiliario	8	40	-	-	48
	317.093	2.991	(32.693)	(30.822)	256.569
Amortización acumulada					
Construcciones para arrendamiento	(49)	(39)	-	-	(88)
Instalaciones técnicas	(45)	(41)	-	-	(86)
Mobiliario	(3)	(2)	-	-	(5)
	(97)	(82)	-	-	(179)
Deterioros de valor					
Solares en curso	(27.103)	(1.563)	2.707	12.874	(13.085)
Solares edificados para arrendamiento	(565)	-	53	-	(512)
	(27.668)	(1.563)	2.760	12.874	(13.597)
Valor neto contable	289.328	1.346	(29.933)	(17.948)	242.793

- a) Las altas en coste de solares en curso por 3.991 miles de euros corresponden a gastos activados relativos a los proyectos. Durante 2019 no se han registrado compras de suelo.
- b) Las bajas en coste corresponden a ventas de suelos que han registrado beneficios por importe de 5.831 miles de euros, reflejándose en el epígrafe de “Resultados por enajenaciones y otras” de la cuenta de resultado.
- c) El traspaso del ejercicio 2018 de inversiones a inmobiliarias a existencias está detallado en la nota 9.b.

La Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Por lo tanto, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a dicha fecha está calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valorador independiente no vinculado a la Sociedad. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad asciende a 201.245 miles de euros (261.387 miles de euros en 2018).

a) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Menos de un año	56	6
Entre uno y cinco años	-	3
Más de cinco años	-	-
	56	9

b) Cargas y garantías

La Sociedad no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

d) Obligaciones

La Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2019 obligaciones contractuales relativas a un proyecto llave en mano situado en Las Tablas, Madrid, donde se obliga a construir un edificio de oficinas sobre uno de los suelos propiedad de la Sociedad, cuyo valor de mercado asciende a 17.182 miles de euros.

e) Seguros de cobertura

La Sociedad 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.

6. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

a) Participaciones en empresas del Grupo

El detalle de las participaciones de las inversiones en empresas del Grupo de la Sociedad es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹
			Directo %
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción, desarrollo inmobiliario y gestión de aguas	100%
Vailen Management, S.L.	España	Promoción, desarrollo inmobiliario y prestación de servicios	100%
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.U.	España	Promoción y desarrollo inmobiliario	100%

¹ La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital.

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

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

Sociedad	Miles de Euros (2019)				
	Patrimonio neto				Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Otras partidas	
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. (*)	60	(118)	(35)	90	-
Vailen Management, S.L. (*)	3	(741)	(166)	550	-
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.U. (*)	3	18.432	(8)	-	16.230
					16.230

Sociedad	Miles de Euros (2018)					
	Patrimonio neto				Resultado de explotación	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Otras partidas		
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. (*)	60	(78)	(53)	90	(52)	72
Vailen Management, S.L. (*)	3	(592)	(200)	450	(199)	300
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.U. (*)	3	18.462	(31)	-	(31)	16.230
						16.602

(*) Sociedades no auditadas.

El país de constitución de las sociedades dependientes es también su principal centro de actividad.

b) Participaciones en empresas asociadas

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

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹
			Directo %
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y desarrollo inmobiliario	24%

¹ La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital.

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

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

Sociedad	Miles de Euros (2019)				Valor en libros de la participación
	Patrimonio neto				
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Otras partidas	
Monteburgos Holding Spain, S.L. (*)	4	10.601	(21)	-	2.551
					2.551

Sociedad	Miles de Euros (2018)					Valor en libros de la participación
	Patrimonio neto				Resultado de explotación	
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Otras partidas		
Monteburgos Holding Spain, S.L. (*)	4	205	62	-	(45)	209
						209

(*) Sociedades no auditadas.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

El movimiento de las Participaciones en empresas del grupo y asociadas ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial a inicio del ejercicio	16.811	16.302
Altas de participaciones (a)	2.442	509
Dotación por deterioro (b)	(472)	-
Saldo a cierre del ejercicio	18.781	16.811

(a) Las altas de participaciones corresponden con inversiones en la sociedad "Monteburgos Holding Spain, S.L." por importe de 2.342 miles de euros (209 miles en 2018) con el objeto de llevar a cabo un proyecto de desarrollo de oficinas. Asimismo, se han producido diversas aportaciones de socios a la sociedad "Vailen Management, S.L." por importe de 100 miles de euros con el objeto de restablecer el equilibrio patrimonial de dicha sociedad.

(b) Durante el ejercicio 2019 se han registrado deterioros en las participaciones de Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. y Vailen Management, S.L. por importe de 72 y 400 miles de euros respectivamente.

No se registraron deterioros en ninguna de las participaciones de la Sociedad durante el ejercicio 2018.

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad tiene correcciones valorativas por deterioro por un importe de 700 miles de euros (228 miles de euros en 2018) correspondientes a las sociedades dependientes Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. y Vailén Management, S.L., por un importe de 150 y 550 miles de euros respectivamente (78 y 150 miles de euros en 2018).

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 6), es el siguiente:

2019

	Activos financieros			
	No corriente		Corriente	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
	2019	2019	2019	2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	898	898	93.528	93.528
	898	898	93.528	93.528

	Pasivos financieros			
	No corriente		Corriente	
	Derivados y otros	Total	Derivados y otros	Total
	2019	2019	2019	2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	95	95	18.237	18.237
	95	95	18.237	18.237

2018

	Activos financieros			
	No corriente		Corriente	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
	2018	2018	2018	2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	635	635	1.721	1.721
	635	635	1.721	1.721

	Pasivos financieros			
	No corriente		Corriente	
	Derivados y otros	Total	Derivados y otros	Total
	2018	2018	2018	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	36	36	3.440	3.440
	36	36	3.440	3.440

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2019, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
- Créditos a empresas	6	-	-	609	-	193	808
- Otros activos financieros	82.932	-	-	-	-	-	82.932
	82.938	-	-	609	-	193	83.740
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	97	97
	-	-	-	-	-	97	97
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	10.590	-	-	-	-	-	10.590
	10.590	-	-	-	-	-	10.590
	93.528	-	-	609	-	290	94.427

Al 31 de diciembre de 2018, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Miles de euros							
Activos financieros							
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
- Créditos a empresas							
- Otros activos financieros		-	-	-	-	-	547
	307	-	-	-	-	-	307
Inversiones financieras:	307	-	-	-	-	-	547
- Otros activos financieros							88
							88
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios							88
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.414	-	-	-	-	-	1.414
	1.414	-	-	-	-	-	1.414
	1.721	-	-	-	-	635	2.356
Miles de euros							
Pasivos financieros							
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	10	10
	-	-	-	-	-	10	10
Deudas con empresas del grupo y asociadas	18.016	-	-	-	-	-	18.016
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	221	-	-	-	-	85	306
	221	-	-	-	-	85	306
	18.237	-	-	-	-	95	18.333
Miles de euros							
Pasivos financieros							
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Otros pasivos financieros	-	10	-	-	-	-	10
	-	10	-	-	-	-	10
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.014	-	-	-	-	-	3.014
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	426	26	-	-	-	-	452
	426	26	-	-	-	-	452
	3.440	36	-	-	-	-	3.476

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

Los préstamos y partidas a cobrar incluyen:

	Miles de Euros	
	2019	2018
No corriente:		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 20)	801	547
Créditos a empresas de grupo	547	547
Créditos a empresas asociadas (a)	609	-
Provisiones por deterioro del valor de créditos (b)	(355)	-
Inversiones financieras a largo plazo	97	88
Otros activos financieros	97	88
	898	635
Corriente:		
	Miles de Euros	
	2019	2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.648	1.440
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	561	1.414
Clientes, empresas del grupo y asociadas (c) (Nota 20)	10.029	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	58	26
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	82.938	307
Créditos a empresas	6	1
Otros activos financieros	82.932	306
	93.586	1.747

- (a) Línea de crédito firmada el 26 de septiembre de 2019 junto con Ts Tablas, S.a.r.l, ambos socios indirectos de Las Tablas Propco I, S.L. (participada al 100% por Monteburgos Holding Spain, S.L.), para financiar a dicha sociedad en función de sus necesidades de circulante por un total de 12.400 miles de euros, y que devenga un tipo de interés del 7%. El vencimiento se ha fijado el 12 de julio de 2023. A 31 de diciembre de 2019 se han dispuesto 609 miles de euros.
- (b) El saldo a cierre de 2019 corresponde a dotaciones por deterioro del crédito con la participada Vailén Mánagement, S.L. por importe de 355 miles de euros.
- (c) Corresponde con el cobro aplazado por la venta del suelo Monteburgos I a la sociedad Las Tablas Propco I, S.L. La venta generó una cuenta a cobrar de 15.043 miles de euros y a 31 de diciembre de 2019, como consecuencia del plan de pagos establecido en el contrato quedan pendientes 10.029 miles de euros.

Calidad crediticia de los activos financieros

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

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

Análisis de la antigüedad

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

	En miles de euros	
	2019	2018
Hasta 3 meses	20	1.105
Entre 3 y 6 meses	308	-
Más de 6 meses	10.262	309
	10.590	1.414

Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito

La Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de cuentas a cobrar durante los ejercicios 2019 y 2018.

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

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

9. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe de existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Existencias		
Terrenos y solares (a)	1.295	1.294
Obra en curso de construcción (b)	32.726	31.266
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(133)	(136)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción (b)	(8.838)	(9.428)
Anticipos a proveedores	2	36
	25.052	23.032

Deterioro de valor de las existencias

	Miles de euros	
	2019	2018
Deterioro de valor de existencias		
Importe en libros al inicio del ejercicio	(9.564)	-
Dotación de deterioro existencias	-	(136)
Trasposos de inversiones inmobiliarias (b)	-	(12.874)
Reversión de deterioro de existencias (b)	593	3.446
Importe en libros al final del ejercicio	(8.971)	(9.564)

a) Con fecha 27 de septiembre de 2018 se inscribió en el registro mercantil la liquidación de la sociedad Valdicsa, S.A. Como consecuencia de dicha operación, la Sociedad recibió determinado suelo por valor de 1.273 miles de euros para liquidar un crédito que mantenían entre ambos.

b) Durante el ejercicio 2018 procedió a reclasificar cierto suelo situado en el centro de Madrid del epígrafe de "inversiones inmobiliarias" al epígrafe de "existencias" como consecuencia de un cambio de uso evidenciado, entre otros motivos, por el inicio de obras de demolición y rehabilitación para desarrollar un proyecto de viviendas.

Dicho suelo tenía un coste en el momento del traspaso de 30.822 miles de euros, y una provisión por deterioro de valor asociada de 12.874 miles de euros, con un valor neto contable de 17.948 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado deterioros de valor de suelos por importe de 3 miles de euros, y reversiones de valor de obra en curso por importe de 593 miles de euros, respectivamente (Nota 16).

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad registró reversiones de valor de obra en curso por importe de 3.446 miles de euros asociados a dicho suelo (Nota 16).

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha activado intereses financieros en existencias.

A 31 de diciembre de 2019 existen compromisos firmes de venta materializados en anticipos de clientes por importe de 281 miles de euros (179 miles de euros en 2018).

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

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2019, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 25.050 miles de euros (22.996 miles de euros en diciembre de 2018).

El 100% de la cartera de existencias corresponde a suelos residenciales.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cuentas corrientes (Nota 20)	31.523	39.586
	31.523	39.586

A 31 de diciembre de 2019 existen restricciones de disponibilidad por importe de 342 miles de euros (2018: 204 miles de euros).

11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

El capital social de 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 2019 y 2018. 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 a 14.560 miles de euros (2018: 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 2019, tras la operación societaria explicada en la Nota 1 es:

	Acciones			% Capital
	Acciones	Nominal	Total	
Metrovacesa, S.A.	3.074.452.908	0,1	3.074.452.908	99,997%
Total	3.074.452.908	0,1	3.074.452.908	99,997%

12. RESULTADO DEL EJERCICIO

a) Propuesta de distribución del resultado

	Miles de euros	
	2019	2018
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	4.302	5.863
	4.302	5.863
<u>Aplicación</u>		
Reserva legal	430	586
Reservas voluntarias	3.872	4.188
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	1.089
	4.302	5.863

13. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Provisiones no corrientes		
Provisiones por responsabilidades	245	145
	245	145

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

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

	Responsabilidades	Total
Importe en libros a 31 de diciembre de 2018	145	145
Cargo/(Abono) a resultados:		
Provisiones adicionales reconocidas	100	100
Importe en libros a 31 de diciembre de 2019	245	245

	Responsabilidades	Impuestos	Total
Importe en libros a 31 de diciembre de 2017	145	13	158
Cargo/(Abono) a resultados:			
Importes no usados revertidos	-	(13)	(13)
Importe en libros a 31 de diciembre de 2018	145	-	145

b) Provisiones corrientes

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente, los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores de la Sociedad y por el importe necesario para liquidar el pasivo de la misma. El importe de dotaciones reconocidas por este concepto durante el ejercicio 2019 ha ascendido a 543 miles de euros.

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
No corriente:		
Deudas a largo plazo		
Otros pasivos financieros (Nota 20)	10	10
Acreedores comerciales no corrientes		
Acreedores varios	85	26
	95	36

	Miles de Euros	
	2019	2018
Corriente:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Otros pasivos financieros (a) (Nota 20)	18.016	3.014
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	221	426
Otras deudas con las Administraciones Públicas	54	25
	18.291	3.465
	18.386	3.501

En el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se recogen principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. Adicionalmente se excluyen los anticipos de clientes por importe de 6.454 miles de euros (0 miles de euros en 2018).

(a) El detalle de las deudas con empresas de grupo está desglosado en la Nota 20 de la presente memoria.

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

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34	31
Ratio de operaciones pagadas	33	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	71	88
	Miles de euros	
Total pagos realizados	5.934	4.276
Total pagos pendientes	209	230

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Activos por impuestos diferidos		
- Diferencias temporarias	2.019	1.832
- Créditos por bases imponible negativas	6.702	6.702
	8.721	8.534

Bajo el epígrafe de "Diferencias temporarias" se incluye el impacto del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades por importe de 2.019 miles de euros (1.832 miles de euros en 2018).

Activos por impuestos diferidos	Diferencias Temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
Al 31 de diciembre de 2018	1.832	6.702	8.534
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	187	-	187
(cargo) / abono en cuenta de resultados por regularizaciones de ejercicios anteriores	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2019	2.019	6.702	8.721

El movimiento del ejercicio corresponde con el impacto neto del artículo 11.6 y 20 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios		
Ingresos de alquiler	63	-
Prestación de servicios	139	6
	202	6

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

b) Variación de existencias, coste de ventas y trabajos realizados por la empresa para su activo

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	2.050	21.838
- Traspasos realizados	-	17.948
- Reversiones de valor de obra en curso (Nota 9)	593	3.446
- Otras variaciones de existencias de obra en curso	1.457	444
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	(17.948)
- Traspasos a existencias	-	(17.948)
Aprovisionamientos	(1.456)	(580)
- Compras de materias primas y otras materias consumibles (a)	1	21
- Trabajos realizados por otras empresas	(1.460)	(465)
- Otros aprovisionamientos	3	(136)
	594	3.310

Durante el ejercicio 2018 se reclasificó cierto suelo situado en el centro de Madrid del epígrafe de “inversiones inmobiliarias” al epígrafe de “existencias” como consecuencia de un cambio de uso evidenciado, entre otros motivos, por el inicio de obras de demolición y rehabilitación en dicho activo para desarrollar un proyecto de viviendas.

Dicho suelo tenía un coste en el momento del traspaso de 30.822 miles de euros, y una provisión por deterioro de valor asociada de (12.874) miles de euros, con un valor neto contable de 17.948 miles de euros.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Otros gastos de explotación		
Servicios Exteriores	(202)	(567)
Otros tributos	(42)	(20)
	(244)	(587)

Otra información:

La Sociedad no cuenta con personal propio y por tanto no ha devengado gastos de personal durante los ejercicios 2019 y 2018.

17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

En miles de euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			5.673
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes (b)	856	(1.047)	(191)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio (a)	746	-	746
- con origen en ejercicios anteriores			
Compensación de bases imponibles negativas			-
Total Base Imponible			6.228

(a) Las diferencias temporales se detallan en el movimiento de diferidos descritos en la Nota 15 de la memoria.

(b) Las diferencias permanentes más significativas se detallan a continuación:

- Disminuciones:

- 856 miles de euros derivados principalmente de reversiones de provisiones no deducibles fiscalmente.

- Aumentos:

- 1.047 miles de euros derivados principalmente de deterioros de inversiones inmobiliarias.

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros (miles de euros):

	Reconocidas	No reconocidas
2009	26.806	25.685
2011	-	7.278
TOTAL	26.806	32.963

La conciliación con el gasto por impuesto es la siguiente:

	En miles de euros	
	2019	2018
Gasto por impuesto corriente	(1.557)	191
Gasto por impuesto diferido (Nota 15)	187	(63)
Compensación de créditos fiscales	-	375
Otros ajustes	1	2.169
Total (gasto)/ingreso por impuesto	1.371	(2.672)

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

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

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:

- La sociedad Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. no adquirió bienes transmitidos que susceptibles de amortización.
- Último balance cerrado por la entidad transmitente se encuentra depositado en el Registro Mercantil de Madrid.
- 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	314.731	336.064

18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones (a)	439	439
Total	439	439

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

- a) El importe de las obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones incluye garantías otorgadas por empresas vinculadas por importe total de 439 miles de euros.

19. COMPROMISOS

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

La Sociedad no ha incurrido en el ejercicio 2019 y 2018 en gastos por arrendamientos operativos.

20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A continuación, se indican las transacciones realizadas por la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 con las partes vinculadas a ésta, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración, Administradores Mancomunados y Directores de la Sociedad, y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado.

	Miles de Euros			
	31.12.2019			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Ingresos: Ingresos financieros	-	-	61	61

	Miles de Euros			
	31.12.2018			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Ingresos: Ingresos financieros	-	-	1	1

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

Ejercicio 2019	Activo			Pasivo		Total
	Créditos	Cientes	Cuentas Corrientes Deudoras	Cuentas Corrientes Acreedoras		
Empresa del grupo, asociada o parte vinculada						
No corriente	801	10.029	-	-		10.831
Vailén Management, S.L.	95	-	-	-		96
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	97	-	-	-		97
Las Tablas Propco I, S.L. (a)	609	10.029	-	-		10.638
Corriente	6	-	82.938	(18.016)		64.928
Metrovacesa, S.A. (b)	-	-	82.609	(17.898)		64.711
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	1	-	62	(2)		61
Vailen Management, S.L.	-	-	62	(16)		46
Las Tablas Propco I, S.L.	5	-	-	-		5
Otras partes vinculadas	-	-	205	(100)		105
	807	10.029	82.938	(18.016)		75.758

Ejercicio 2018	Activo			Pasivo		Total
	Créditos	Cientes	Cuentas Corrientes Deudoras	Cuentas Corrientes Acreedoras		
Empresa del grupo, asociada o parte vinculada						
No corriente	547	-	-	-		547
Vailén Management, S.L.	450	-	-	-		450
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	97	-	-	-		97
Corriente	-	-	307	(3.014)		(2.707)
Metrovacesa, S.A. (b)	-	-	-	(2.913)		(2.913)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	-	62	-		62
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.U.	-	-	62	-		62
Vailen Management, S.L.	-	-	183	-		183
Otras partes vinculadas	-	-	-	(101)		(101)
	547	-	307	(3.014)		(2.160)

(a) Las Tablas Propco I, S.L.

- Créditos: Línea de crédito firmada el 26 de septiembre de 2019 junto con Ts Tablas, S.a.r.l, ambos socios indirectos de Las Tablas Propco I, S.L. (participada al 100% por Monteburgos Holding Spain, S.L.), para financiar a dicha sociedad en función de sus necesidades de circulante por un total de 12.400 miles de euros, y que devenga un tipo de interés del 7%. El vencimiento se ha fijado el 12 de julio de 2023. A 31 de diciembre de 2019 se han dispuesto 609 miles de euros.
- Cientes: cobro aplazado por la venta del suelo Monteburgos I a la sociedad Las Tablas Propco I, S.L. La venta generó una cuenta a cobrar de 15.043 miles de euros y a 31 de diciembre de 2019, como consecuencia del plan de pagos establecido en el contrato quedan pendientes 10.029 miles de euros.

(b) Las cuentas corrientes con Metrovacesa, S.A. corresponden a importes generados por consolidación fiscal y traspasos de efectivo relativos al exceso de tesorería generada por la venta de suelos durante el ejercicio 2019 y 2018.

Las cuentas corrientes de la Sociedad (31.523 miles de euros), están depositadas en entidades financieras vinculadas (39.586 miles de euros en 2018).

Las cuentas corrientes que la Sociedad dispone no han devengado intereses durante el ejercicio 2019 y 2018.

21. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del órgano de administración

No se han devengado retribuciones ni otras prestaciones a los Administradores Mancomunados o Consejo de Administración durante el ejercicio 2019 y 2018, respectivamente.

b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

Es política común de los Administradores Mancomunados abstenerse en diversas ocasiones en reuniones del Órgano de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos en los términos que aparecen reflejadas en las actas del ejercicio 2019, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés

22. 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.

23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 12 miles de euros (2018: 13,2 miles de euros). No se han devengado honorarios durante los ejercicios 2019 y 2018 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.

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019 (Expresado en miles de euros)

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 326.495.000 €, 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 2019 destacan los siguientes hechos:

- Se han ajustado a valor de mercado las inversiones inmobiliarias y existencias resultando un impacto positivo en la cuenta de resultados de 1.378 miles de euros (1.197 miles de euros en 2018).
- Se han transmitido suelos con margen positivo de 5.831 miles de euros (4.682 miles de euros en 2018).

2. Factores de riesgo

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

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

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

(Expresado en miles de euros)

3. Información sobre vinculadas

En la Nota 20 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas. Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos de prestación de servicios, así como garantías concedidas por las entidades financieras que componen el accionariado de la Sociedad Dominante.

3. 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 de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 asciende a 31.181 miles de euros (39.382 miles de euros en 2018). Esta liquidez, junto al control de los gastos que la Sociedad está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de los activos de la Sociedad hacen que los Administradores de la Sociedad confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

6. Adquisición de acciones propias

La Sociedad no ha realizado operación alguna con acciones propias y, al cierre del ejercicio de doce meses terminado a 31 de diciembre de 2019 y con posterioridad al mismo, carecía y carece de autocartera.

7. Investigación y Desarrollo

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

8. Periodo medio de pago a proveedores

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

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CON Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Las cuentas anuales individuales (comprendidas desde la hoja 1 a la hoja 37) e informe de gestión (comprendido desde la hoja 38 a la hoja 39) correspondientes al ejercicio 2019 de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. integradas por el balance de situación al 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, correspondientes al ejercicio 2019 en dicha fecha han sido formulados por los Administradores Mancomunados de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. en su reunión del día 27 de febrero de 2020, firmando en la última hoja todos los Administradores Mancomunados. Los Administradores autorizan mancomunadamente a D. Borja Tejada Rendón-Luna como representante físico del Administrador Fuencarral Agrupanorte, S.L. para que vise todas las hojas de las cuentas anuales en prueba de conformidad y autenticidad.

Madrid, 27 de febrero de 2020

Fuencarral Agrupanorte, S.L.

Fdo. D. Borja Tejada Rendón-Luna

Metrovacesa Inmuebles y Promoción, S.L.

Fdo. Dña. Pilar Martín Bolea