

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

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p><i>Activos netos provenientes de una escisión</i></p> <p>La sociedad Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A, fue creada con motivo de la escisión con extinción total de Metrovacesa, S.A., aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 15 de septiembre de 2016.</p> <p>El patrimonio que ha recibido Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., estaba constituido por un conjunto de activos y pasivos asociados a suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento a terceros, los cuales no fueron considerados por la Dirección como constituyentes de un negocio. Dichos activos y pasivos se contabilizaron en el momento de la transacción a su valor razonable.</p> <p>La importancia de este aspecto en relación a si los activos y pasivos recibidos constituyen un negocio, radica en las implicaciones, tanto en la valoración de las partidas, como en el momento a partir de las cuales las transacciones asociadas a los mismos tienen reflejo en las cuentas anuales. Por tanto, ha requerido juicio por parte de la Dirección, y ha constituido la transacción más significativa del ejercicio.</p> <p>En la nota 1 de las cuentas anuales adjuntas se incluyen los detalles de los importes de los activos y pasivos aportados.</p>	<p>A los efectos del tratamiento contable de los activos y pasivos netos recibidos con motivo de la escisión hemos realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hemos obtenido por parte de la Dirección las escrituras de escisión y de constitución de la Sociedad, así como el informe de experto del patrimonio escindido. - Análisis, a través de reuniones con la Dirección y de la documentación facilitada, de la naturaleza de los activos y pasivos escindidos, los términos en los que se escindieron y la situación en la que estaban respecto a su susceptibilidad para generar rendimientos en el momento de la escisión. - Adicionalmente, hemos contrastado el entendimiento realizado por la Dirección a tal respecto y el tratamiento contable aplicado. <p>El resultado de todos los procedimientos realizados pone de manifiesto que la calificación de la transacción como un conjunto de activos netos se encuentra justificada en el contexto de la transacción.</p>
<p><i>Valoración de inversiones inmobiliarias</i></p> <p>Las inversiones inmobiliarias constituyen más de un 94% de los activos de la Sociedad.</p> <p>La Dirección de la Sociedad calcula anualmente el valor de mercado de su cartera de inversiones inmobiliarias, reconociéndose una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo inmobiliario sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta.</p>	<p>Hemos revisado la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente de la dirección para concluir si la valoración es razonable para los objetivos de la información financiera aplicando los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obtención de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias utilizadas en el momento de la constitución de la Sociedad, así como al cierre de las cuentas anuales.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al es calculado en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente no vinculado, conforme a la metodología detallada en la nota 3.3 y nota 5 las cuentas anuales adjuntas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto.
<p>En función de dicha valoración a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una pérdida por importe de 23.095 miles de euros.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Realización de pruebas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con nuestros expertos en valoración. - Comprobación la adecuación del método y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado. <p>El resultado de todos los procedimientos realizados pone de manifiesto que las valoraciones proporcionadas se encuentran en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en las fechas a las que se refieren.</p>

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre el trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 y su contenido y presentación es conforme a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

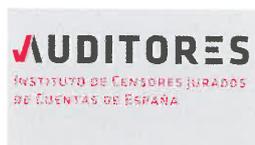
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18160)

4 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 N° 01/17/24995
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

**BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO
ENTRE EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresadas en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		307.756
Inversiones inmobiliarias	5	290.560
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		17.191
Instrumentos de patrimonio	6	16.230
Créditos a empresas	7, 8	961
Inversiones financieras a largo plazo		1
Otros activos financieros	7, 8	1
Activos por impuestos diferidos	15	4
ACTIVO CORRIENTE		10.196
Existencias	9	1.196
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		102
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	17
Cientes, empresas del grupo y asociadas	7, 8	84
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	1
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo		331
Créditos a empresas	7, 8	25
Otros activos financieros	7, 8	306
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	8.567
TOTAL ACTIVO		317.952

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

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2016
PATRIMONIO NETO		304.832
Fondos propios	11	304.832
Capital social		307.528
Prima de emisión		14.560
Resultado del ejercicio		(17.256)
PASIVO NO CORRIENTE		12.912
Provisiones a largo plazo	13	11.391
Deudas a largo plazo		9
Otros pasivos financieros	7, 14	9
Acreedores comerciales no corrientes	7,14	1.512
PASIVO CORRIENTE		208
Provisiones a corto plazo		23
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 14	103
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		82
Proveedores	7, 14	76
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	6
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		317.952

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 AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre y el 31 de diciembre de 2016
Importe neto de la cifra de negocios		81
Prestaciones de servicios	16	81
Aprovisionamientos		(14)
Trabajos realizados por otras empresas	16	(14)
Otros ingresos de explotación		7
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7
Otros gastos de explotación		(64)
Servicios exteriores		(60)
Tributos		(4)
Excesos/(Dotaciones) de provisiones	13	6.357
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5,9	(23.095)
Deterioro y pérdidas		(23.095)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(16.728)
Deterioro por enajenaciones de instrumentos financieros	6	(534)
RESULTADO FINANCIERO		(534)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(17.262)
Impuestos sobre beneficios	17	6
RESULTADO DEL EJERCICIO	12	(17.256)

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 COMPRENDIDO
ENTRE EL 15 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en miles de euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.

	Ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre y el 31 de diciembre de 2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(17.256)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(17.256)

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 COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en miles de euros)

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL AJUSTADO,	-			-
Patrimonio neto escindido	307.528	14.560	-	322.088
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(17.256)	(17.256)
Otras variaciones del patrimonio neto:				
- Otras variaciones	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL PERIODO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016	307.528	14.560	(17.256)	304.832

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 COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en miles de euros)

	<u>Ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre y el 31 de diciembre de 2016</u>
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	
Resultado del periodo antes de impuestos	(17.262)
Ajustes al resultado:	
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	23.095
Variación de las provisiones de tráfico	(6.357)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	534
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	-
Resultado ajustado	10
Cambios en el capital circulante:	
- Existencias	-
- Cuentas a cobrar	(88)
- Otros activos financieros corrientes	-
- Cuentas a pagar	78
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Pagos de intereses (-)	-
- Cobros de intereses	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Inversiones en:	
Empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Amortización de deudas con entidades de crédito	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	-
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	-
Efectivo o equivalentes al 15 de septiembre de 2016	8.567
Efectivo o equivalentes al 31 de diciembre de 2016	8.567

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 han transmitido 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 Arrendamientos, 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 ha recibido la Sociedad, está constituido 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 asciende a 326.495.000 €, por lo que la sociedad beneficiaria de nueva constitución se constituyó con un capital social de 307.527.815,40 €, dividido en 3.075.278.154 acciones, que se adjudicaron a los accionistas de Metrovacesa, S.A. en el momento de su escisión, en un canje de una acción de la nueva sociedad por una acción de Metrovacesa, adquiriendo éstos la totalidad del capital social de la nueva sociedad.

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, adquiere el control de los activos escindidos, de ahí que el ejercicio comprenda las operaciones iniciadas desde el 15 de septiembre de 2016 hasta el 31 de diciembre del 2016.

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

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

La Sociedad tiene principalmente como objeto social:

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

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

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

Los activos y los pasivos que se integran 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

La fecha a partir de la cual se considera que las operaciones han sido realizadas por cuenta de la nueva Sociedad será la de aprobación en junta del proyecto de escisión, dicho acuerdo se produjo el 15 de septiembre de 2016. La escisión, como se dispone en la nota 1, se realizó a una sociedad de nueva constitución, conforme a lo dispuesto en la consulta nº 14 del BOICAC 85/11, no se deben presentar saldos comparativos al ser las correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 las primeras cuentas anuales que la Sociedad presenta como entidad independiente.

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

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

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

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

i. Provisiones

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

ii. Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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 de mercado de las inversiones inmobiliarias y las existencias 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 2016. Las valoraciones de dichos activos han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado" siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (nota 3.3)

c) Comparación de la información

Tal y como se dispone en la nota 2.a) la actividad de la sociedad se determina en función de los efectos contables de la operación de escisión de activos y esta se corresponde con la fecha en la que se aprobó en Junta de Accionistas la operación, así el periodo comprenderá las operaciones iniciadas desde el 15 de septiembre de 2016 y finalizadas el 31 de diciembre de 2016, siendo éstas las primeras cuentas que formulan los administradores, no existiendo por tanto, cifras comparativas.

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 2016 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 2016 un fondo de maniobra positivo por importe de 9.988 miles de euros. 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 al periodo comprendido entre el 15 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

3.2 Costes por intereses

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

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, 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 Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

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

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

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

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

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

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

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción se procederá a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la provisión pertinente, cuando la depreciación sea reversible (ver Nota 3.3.). Si la pérdida fuera irreversible se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

3.6 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.7 Pasivos Financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2016 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 servicios de alquiler. 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 el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas específicas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios:

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

b) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. A 31 de diciembre de 2016 la dirección de la Sociedad considera que no existe tal riesgo debido a que los activos y pasivos afectados no son significativos.

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

La Sociedad mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades

previstas por un 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 2016 asciende a 8.567 miles de euros.

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros
	2016
Anticipos e inmovilizado en curso	286.529
Inmuebles para arrendamiento	4.031
	290.560

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:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo inicial a 15 de septiembre de 2016	313.655
Adiciones	-
Deterioro de las inversiones inmobiliarias	(23.095)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	290.560

El movimiento de los inmuebles en cartera es el siguiente:

	15/09/2016	31/12/2016	Deterioro
Anticipos e inmovilizado en curso	309.624	286.529	(23.095)
Inmuebles para arrendamiento	4.031	4.031	-
	313.655	290.560	(23.095)

La Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos al 31 de diciembre de 2016. 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 296.615 miles de euros.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros
	2016
Ingresos netos por arrendamiento	11
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias (negativo)	4
	15

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

c) Cargas y garantías

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

d) Obligaciones

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

e) Seguros 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 Metrovacesa Promoción y Arrendamiento es el siguiente:

<u>Domicilio</u>	<u>Fracción de capital¹</u>
	Directo

Nombre		Actividad	%
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					
	Patrimonio neto					Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	94	(210)	24	24	-
Vailen Management, S.L.	3	-	(369)	(198)	(200)	-
Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.U.	3	-	18.869	(2.642)	(2.642)	16.230
	66	94	18.290	(2.816)	(2.818)	16.230

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 capital¹
			Directo
			%
Valdicsa, S.A.	España	Promoción y desarrollo inmobiliario	33%

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					
	Patrimonio neto					Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	
Valdicsa, S.A.	1.888	-	(2.418)	-	(55)	-
	1.888	-	(2.418)	-	(55)	-

La participación en la sociedad "Valdicsa, S.A.", recoge unas pérdidas acumuladas de 1.402 miles de euros.

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

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

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

c) Correcciones valorativas por deterioro

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe total de 534 miles de euros, la mayor parte de las cuales se corresponden a la sociedad asociada Valdicsa, S.A. (258 miles de euros), mientras que la participación en las sociedades dependientes Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. y Vailen Management, S.L. han registrado deterioros por importe de 164 y 112 miles de euros respectivamente.

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:

	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos, derivados y otros	Total
	2016	2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	962	962
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	Total
	2016	2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	432	432
	Pasivos financieros a largo plazo	
	Derivados y otros	Total
	2016	2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	1.521	1.521
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Derivados y otros	Total
	2016	2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	179	179

b) Clasificación por vencimientos

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

Miles de Euros							
Activos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
- Créditos a empresas	25	-	-	-	-	961	986
- Otros activos financieros	306	-	-	-	-	-	306
	331	-	-	-	-	961	1.292
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	1	1
	-	-	-	-	-	1	1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	17	-	-	-	-	-	17
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	84	-	-	-	-	-	84
	101	-	-	-	-	-	101
	432	-	-	-	-	962	1.394

Miles de Euros							
Pasivos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	9	9
	-	-	-	-	-	9	9
Deudas con empresas del grupo y asociadas	103	-	-	-	-	-	103
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	76	-	-	-	-	-	76
- Anticipos de Clientes	-	-	-	-	-	1.512	1.512
	76	-	-	-	-	1.512	1.588
	179	-	-	-	-	1.521	1.700

c) Calidad crediticia de los activos financieros

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

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

d) Análisis de la antigüedad

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

	En miles de euros
	2016
Hasta 3 meses	-
Entre 3 y 6 meses	101
Más de 6 meses	-
	101

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

La Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de cuentas a cobrar durante el ejercicio 2016.

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

Los préstamos y partidas a cobrar incluyen:

	Miles de Euros
	2016
No corriente:	
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 20)	
- Créditos a empresas de grupo	548
- Créditos a empresas asociadas (a)	413
Inversiones financieras a largo plazo	
- Otros activos financieros	1
	962
	Miles de Euros
	2016
Corriente:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
- Clientes	17
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	84
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	1
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	
- Créditos a empresas de grupo	25
- Otros activos financieros	306
	433
	1.395

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

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

El detalle de dichas aportaciones es el siguiente:

	Miles de Euros
	2016
Préstamo participativo	19
Créditos a largo plazo	394
	413

Al 31 de diciembre de 2016 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 2016 es el siguiente:

	Miles de euros
	2016
Existencias	
- Terrenos y solares	1.195
- Anticipos a proveedores	1
	1.196

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

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

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

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

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 1.204 miles de euros.

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

a) Deterioro de valor de las existencias

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

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros
	2016
Cuentas corrientes	8.567
	8.567

A 31 de diciembre de 2016 no existen restricciones de disponibilidad de tesorería.

11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

Tras la aportación no dineraria de los activos netos afectos a la operación, 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 2016. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

La prima de emisión se considera de libre disposición.

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

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

12. RESULTADO DEL EJERCICIO

a) Propuesta de distribución del resultado

	Euros
	2016
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	(17.256)
	(17.256)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(17.256)
	(17.256)

13. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

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

	Miles de euros
	2016
Provisiones no corrientes	
- Provisiones por garantías (*)	10.058
- Litigios y otras provisiones	1.333
	11.391

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

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

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

	Garantías	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros a 15 de septiembre de 2016	16.560	1.188	17.748
Cargo/(Abono) a resultados:			
- Provisiones adicionales reconocidas	-	145	145
- Importes no usados revertidos	(6.502)	-	(6.502)
Importe en libros al final del ejercicio 2016	10.058	1.333	11.391

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

	Miles de Euros
	2016
No corriente:	
Deudas a largo plazo	
- Fianzas	9
Acreedores comerciales no corrientes	
- Acreedores varios	12
- Anticipos a clientes	1.500
	1.521

	Miles de Euros
	2016
Corriente:	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	
- Otros pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas	103
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
- Proveedores	76
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	6
	185
	1.706

En el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se recogen principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

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

	Periodo comprendido entre el 15 de septiembre y el 31 de diciembre de 2016
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	-
Ratio de operaciones pagadas	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
	Miles de euros
Total pagos realizados	-
Total pagos pendientes	76

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de Euros
	2016
Activos por impuestos diferidos	
- Diferencias temporarias	4
	4

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

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

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
	2016
- Ingresos netos de alquiler	11
- Prestación de servicios	70
	81

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

b) Coste de ventas

El detalle de los gastos por aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros
	2016
Coste de ventas	
- Gastos de servicios	(14)
	(14)

c) Gastos de personal

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

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 antes de impuestos	(17.262)		(17.262)
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes	23.629	(6.502)	17.127
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Total Base Imponible			(135)

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

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

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

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

	Reconocidas	No reconocidas
2009	-	59.277
2011	-	7.278
TOTAL	-	66.555

La conciliación con el gasto por impuesto es la siguiente:

	En miles de euros
	2016
Gasto por impuesto corriente	-
Gasto por impuesto diferido	-
Otros ajustes derivados de la consolidación fiscal	6
Total (gasto)/ingreso por impuesto	6

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

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

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

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

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

18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

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

	Miles de euros
	31.12.2016
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	-
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones (a)	439
Total	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 a 31 de diciembre de 2016.

19. COMPROMISOS

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

La Sociedad no ha incurrido en el ejercicio 2016 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 y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

A continuación, se indican las transacciones realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2016 con las partes vinculadas a ésta, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad, y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado.

	Miles de Euros			
	31.12.2016			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Gastos financieros por arrendamientos	-	-	-	-
Recepción de servicios y otros gastos	-	-	4	4
Ingresos:				
Prestación de servicios	-	-	70	70

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

Ejercicio 2016 En miles de euros	No Corriente		Corriente			Total
	Empresas Dependientes	Empresas Asociadas	Empresas Dependientes	Empresas Asociadas	Otras partes vinculadas	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas						
- Créditos, de los cuales:	547	3.903	-	25	-	4.475
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(3.489)	-	-	-	(3.489)
- Otros activos financieros	-	-	108	-	198	306
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar						
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	-	84	-	-	84
Deudas con empresas del grupo y asociadas						
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	(103)	(103)
	547	414	192	25	95	1.273

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

Ejercicio 2016 Empresa del grupo, asociada o parte vinculada	Activo			Pasivo	
	Créditos	Clientes	Cuentas Corrientes Deudoras	Cuentas Corrientes Acreedoras	Total
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	96	84	56	-	236
Vailen Management, S.L.	452	-	52	-	504
Valdicsa, S.A.	438	-	-	-	438
Socios, accionistas y otras partes vinculadas	-	-	198	(103)	95
	986	84	306	(103)	1.273

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

21. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del órgano de administración

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

b) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

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

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 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 13 miles de euros. No se han devengado honorarios durante el ejercicio 2016 por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad

Informe de Gestión Individual del ejercicio 2016

1. Aspectos significativos del periodo

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 2016 destacan los siguientes hechos:

- Se han ajustado a valor de mercado las inversiones inmobiliarias resultando un impacto negativo en la cuenta de resultados de 23.095 miles de euros.
- Adicionalmente, se han revertido provisiones por responsabilidades por importe de 6.502 miles de euros.

2. Factores de riesgo

Según se indica en la Nota 3 de las notas explicativas adjuntas, como consecuencia de las actividades que 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.

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.

4. Hechos posteriores

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

5. Perspectivas

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

- 1) Ciclo expansivo y mejora del empleo
- 2) Costes de financiación reducidos
- 3) Rentabilidad frente a inversiones alternativas.
- 4) Tendencia "cultural" a la compra
- 5) Socimis enfocadas en el sector terciario.

La posición de tesorería disponible de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 asciende a 8,7 millones de euros. Esta liquidez, junto al control de los gastos que la Sociedad está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de 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 2016 y con posterioridad al mismo, carecía y carece de autocartera.

7. Investigación y Desarrollo

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

Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

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

Madrid, 28 de marzo de 2017

Fdo. D. Ignacio Moreno Martínez

Presidente

VºBº. D. Lucas Osorio Iturmendi

Secretario del Consejo de
Administración

Fdo. D. Agustín Vidal-Aragón de Olives

Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea

Vocal

Fdo. D. José María Fernández Conquero

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal