

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

Estados financieros intermedios consolidados e informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2017

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

### BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		282	1
Inversiones inmobiliarias	<b>6</b>	305.725	109.600
Inversiones en empresas asociadas	<b>7</b>	-	117
Cuentas a cobrar	<b>8 y 10</b>	76.881	63.533
Activos por impuestos diferidos	<b>16</b>	89.059	39.189
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>471.947</b>	<b>212.440</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Existencias	<b>9</b>	1.629.760	814.182
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	<b>8 y 10</b>	186.461	22.608
Otros activos financieros	<b>8</b>	1.343	1.038
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>11</b>	32.631	32.464
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.850.195</b>	<b>870.292</b>
<b>Total activos</b>		<b>2.322.142</b>	<b>1.082.732</b>

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

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

### BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>30/09/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	12		
<b>Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>			
Capital social		956.279	492.045
Prima de emisión		1.174.251	541.077
Ganancias acumuladas		(64.528)	(30.775)
Reservas en sociedades por puesta en equivalencia		(3.275)	(3.172)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>2.062.727</b>	<b>999.175</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Provisiones	13	19.221	30.423
Deuda financiera	8 y 14	4.997	352
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	3.427	5.429
Pasivos por impuestos diferidos	16	5.176	987
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>32.821</b>	<b>37.191</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Provisiones	13	12.338	12.909
Deuda financiera	8 y 14	171.687	2
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 14	31.422	24.697
Pasivos por impuesto corriente	14 y 16	2.389	-
Ingresos ordinarios diferidos	15	8.758	8.758
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>226.594</b>	<b>46.366</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>259.415</b>	<b>83.557</b>
<b>Total patrimonio y pasivo</b>		<b>2.322.142</b>	<b>1.082.732</b>

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

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

### ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresadas en miles de euros)

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b><u>30/09/2017</u></b>	<b><u>30/09/2016*</u></b>
Ventas	17	18.887	11.220
Coste de las ventas	17	(14.621)	(8.836)
Gastos de personal	17	(4.425)	(2.087)
Servicios exteriores		(3.549)	(2.380)
Variación de las provisiones de tráfico	17	(68.364)	(6.509)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(1.461)	8.895
Otras ganancias o pérdidas		-	85
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b><u>(73.533)</u></b>	<b><u>388</u></b>
Ingresos financieros		38	141
Gastos financieros		(4.164)	(22)
Gastos financieros capitalizados		78	-
Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros		196	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		236	(212)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>(3.616)</u></b>	<b><u>(93)</u></b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b><u>(77.149)</u></b>	<b><u>295</u></b>
Impuesto sobre las ganancias	16	43.293	(55)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b><u>(33.856)</u></b>	<b><u>240</u></b>
<b>Ganancia/(Pérdida) por acción (en euros)</b>	<b>4</b>		
- Básica		(0,0102)	(0,0000)
- Diluida		(0,0102)	(0,0000)

\* Estados financieros intermedios no auditados

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

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

### ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO

(Expresadas en miles de euros)

	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016*
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(33.856)</b>	<b>240</b>
<b>Otro resultado global</b>	-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	-	-
Ingresos y gastos imputados al estado de resultados intermedio consolidado		
<b>Total transferencias al estado de resultados intermedio consolidado</b>	-	-
<b>Otro resultado Global del ejercicio</b>	-	-
<b>Resultado Global Total del Ejercicio</b>	<b>(33.856)</b>	<b>240</b>

\* Estados financieros intermedios no auditados

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Y 2016** (Expresadas en miles de euros)

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</b>	492.045	541.077	(2.747)	(10.957)	1.019.418
Resultado neto del periodo	-	-	-	240	240
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo</b>	-	-	-	240	240
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2016 (*)</b>	492.045	541.077	(2.747)	(10.717)	1.019.658

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reservas en sociedades por puesta en equivalencia	Ganancias acumuladas	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 1 de enero de 2017</b>	492.045	541.077	(3.172)	(30.775)	999.175
<b>Ampliación de capital</b>	464.234	633.174	-	-	1.097.408
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	(33.856)	(33.856)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	(33.856)	(33.856)
Movimientos en entidades por puesta en equivalencia	-	-	(103)	103	-
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2017</b>	956.279	1.174.251	(3.275)	(64.528)	2.062.727

(\*) Estados financieros no auditados

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios consolidados.

**METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A**  
**LOS PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
(Expresadas en miles de euros)

	Nota	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016*
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del periodo antes de impuestos		(77.149)	295
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Variación de provisiones	17	68.364	6.509
Deterioro de instrumentos financieros		-	-
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	1.461	(8.895)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(196)	-
Ingresos financieros		(38)	(141)
Gastos capitalizados		(78)	-
Gastos financieros		4.164	22
<b>Resultado ajustado</b>		<b>(3.472)</b>	<b>(2.210)</b>
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias	9	(8.922)	600
- Préstamos y partidas a cobrar		(163.836)	7.766
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.470	13.080
- Otros pasivos no Corrientes		254	231
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(2.430)	(22)
- Cobros de intereses		38	141
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(227)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>(173.899)</b>	<b>19.359</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en:</b>			
Inversiones inmobiliarias		(249)	(101)
Inmovilizaciones materiales e intangibles		(280)	-
<b>Desinversiones en:</b>			
Inversiones inmobiliarias		-	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(529)</b>	<b>(101)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deuda con entidades de crédito	14	174.595	102
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>174.595</b>	<b>102</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	11	<b>167</b>	<b>19.360</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		32.464	12.197
Efectivo o equivalentes al 30 de septiembre		32.631	31.556

\* Estados financieros intermedios no auditados

Las notas 1 a 23 adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios consolidados

## 1. INTRODUCCIÓN, BASES DE PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS Y OTRA INFORMACIÓN

### a) Información general

Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. se constituyó por tiempo indefinido por escisión parcial de la sociedad Metrovacesa, S.A. el 18 de febrero de 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

La titularidad del Patrimonio Escindido corresponde a Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y queda legitimada de forma automática y sin solución de continuidad para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos, de disposición, dominio y gravamen. La entrega del Patrimonio Escindido se formalizó el 18 de febrero de 2016 con la escritura de aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias de los accionistas, si bien al definirse

como una operación bajo control común donde se aportaba una rama de actividad que calificaba como negocio se registraron la totalidad de las transacciones desde el 1 de enero de 2016, siendo por tanto esta fecha la considerada a efectos contables. En este caso los valores aportados fueron los valores predecesores bajo los que estaban registrados en la aportante.

Las masas patrimoniales indicadas en dichas escrituras son las siguientes:

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

c) Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de septiembre de 2017

c.1) Ampliación de capital no dineraria.

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, en la misma Junta General de Accionistas, se aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 834 miles de euros, en la que los accionistas mayoritarios renunciaron a todos sus derechos de suscripción preferente, con el objeto que los accionistas minoritarios pudieran mantener su porcentaje de participación en la Sociedad Dominante. La suscripción de la ampliación fue de 224.059 acciones, lo que supone un total de 84 miles de euros. (36 miles de euros de capital y 48 miles de euros de prima de emisión), estando el importe total pendiente de desembolso a 30 de septiembre de 2017.

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

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

El perímetro de consolidación a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 está detallado en el anexo I de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS**

Los estados financieros intermedios consolidados a 30 de septiembre de 2017, que han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad matriz y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 30 de septiembre de 2017, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, y en particular siguiendo los criterios de reconocimiento y valoración incluidos en la NIC 34 "Información financiera intermedia".

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

Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 08 de enero de 2018.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, considerando una potencial salida a bolsa de la Sociedad Dominante y por tanto la inclusión de estos estados financieros intermedios consolidados en el correspondiente folleto de emisión de acciones, ha considerado adecuado incluir determinados desgloses que el marco de información financiera aplicable (NIIF-UE) solo requiere en el caso de entidades cotizadas como es el caso de la información segmentada (Nota 5) o la información de las ganancias o pérdidas por acción (nota 4).

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios consolidados, se muestran en miles de euros salvo mención expresa.

### **2.1 Entrada en vigor de nuevas normas contables**

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de la información adjunta al 30 de septiembre de 2017:

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

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados
Modificaciones de la NIC 7 (publicada en enero 2016)	Objetivo de facilitar a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificaciones de la NIC 12 (publicada en enero 2016)	Clarifica el reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017

<sup>1</sup>Las normas anteriores no han tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios consolidados.

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

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios consolidados, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31).	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018

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

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

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

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

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

- NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
- NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades": Aclaración sobre el alcance de la Norma.
- NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable

- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

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

## 2.2 Estimaciones y juicios significativos

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

### - Determinación de las provisiones.

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

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

### - Estimación de valores razonables de activos inmobiliarios

El valor de mercado de las existencias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 30 de septiembre de 2017. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS), métodos detallados en las notas 2.8a y 2.8b para inversiones inmobiliarias (nota 6) y existencias (nota 9), respectivamente.

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

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

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

### - Clasificación de los activos inmobiliarios

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

- Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados del Grupo previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, las sinergias que se deriven de la consolidación fiscal, así como la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios del Grupo. Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de ingresos y márgenes asociados durante los próximos 5 años, generados principalmente por el desarrollo de la cartera de suelo del Grupo (aproximadamente 72% del suelo es residencial y el 28% comercial), con valoración a 30 de septiembre asciende a 2.254.027 miles de euros, y la venta de promociones hasta 2023. A fecha de formulación el Grupo cuenta con un banco de suelos con capacidad para 37.500 viviendas y se esperan crecimientos anuales de las ventas que se verán acentuadas a partir del año 2020, alcanzando facturaciones que oscilarán entre los 1.000 y 1.500 millones de euros.

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

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

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios consolidados correspondientes al ejercicio 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

Con el objetivo de homogeneizar la presentación del resultado de explotación hemos clasificado el importe de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2016 como tal reclasificándolo desde el epígrafe de otros resultados.

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

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

La información a 30 de septiembre de 2017 se ha elaborado aplicando las mismas políticas contables que las empleadas a 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2016, no estando esta última información ni auditada ni revisada.

### **2.4 Corrección de errores**

En los estados financieros intermedios consolidados a 30 de septiembre de 2017 no se han producido correcciones de errores significativos.

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

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de septiembre de 2017.

### **2.6 Importancia relativa**

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

### **2.7 Moneda funcional**

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

## **2.8 Normas de valoración**

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados del Grupo correspondientes al periodo finalizado al 30 de septiembre de 2017, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

### **a. Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

su venta. El Grupo, atendiendo a la definición de inversión inmobiliaria de acuerdo con la NIC 40, ha clasificado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos que se tiene para un uso futuro no determinado

#### b. **Existencias**

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

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

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

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

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

El importe activado de gastos financieros a 30 de septiembre de 2017 ha ascendido a 78 miles de euros (0 miles a 30 de septiembre de 2016), y se registra en el estado de resultados intermedio consolidado minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

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

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

- Constitución de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sociedades dependientes en el contexto de la segregación de rama de actividad de Metrovacesa, S.A. (Nota 1.a):
  - o En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la Sociedad Dominante del mismo o la Dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo consolidadas según corresponda (valores predecesores).
- Ampliación de capital no dineraria (Nota 1.c1)
  - o Inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor de tasación por el que estas existencias se encontraban valoradas en el momento de la transacción.

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

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

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 30 de septiembre de 2017, es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, "Savills Consultores Inmobiliarios" y "CBRE Group". Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con

los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, el método principal utilizado es el método residual dinámico para todas las existencias de terrenos y producto en curso y terminado. Este método consiste en estimar el valor del producto final apoyándose en el método de 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. En cumplimiento con la normativa la Dirección ha realizado un trabajo de sensibilidades (nota 9) considerando como hipótesis clave los precios de venta y las tasas internas de rentabilidad donde implícitamente se recoge la variable tiempo.

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

A 30 de septiembre de 2017, en el marco de la elaboración de su plan de negocio y en función de la estrategia acordada por los administradores, el grupo ha realizado un estudio pormenorizado de sus activos acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad con premisas conservadoras que han traído consigo dotaciones adicionales y que se encuentran dentro de los rangos admisibles sectorialmente aceptados de oscilación posible en las valoraciones realizadas por terceros que habían sido tomadas como referencia en periodos anteriores.

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

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

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

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

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de promociones
- Se han estimado que el 80%-100% de las ventas (preventas sobre plano) se 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 38.046 miles de euros. Para este ámbito donde el tiempo de inicio de construcción es la hipótesis clave se ha realizado un análisis de sensibilidad asumiendo un retraso de 12 meses sobre la hipótesis adoptada. Dicho retraso conllevaría una reducción del valor actual en un 17% aproximadamente, registrándose un deterioro adicional de 6.459 miles de euros en el epígrafe de "Variaciones de las provisiones de tráfico" del estado de resultados intermedio consolidado.

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

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

### **c. Instrumentos financieros**

#### **- Activos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

#### **- Pasivos financieros**

##### **Débitos v partidas a pagar**

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

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

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

#### Deuda financiera

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

#### **d. Anticipos de clientes**

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

#### **e. Provisiones**

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

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

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

A 30 de septiembre de 2017 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en los estados financieros intermedios consolidados de los ejercicios en los que finalicen.

#### Provisiones por garantía

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

#### **f. Impuesto sobre las ganancias**

##### Régimen General

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

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

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

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

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

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

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

#### Venta de promociones inmobiliarias y suelos

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

#### Alquileres

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

#### Ingresos por intereses

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

#### Ingresos por dividendos

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

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

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

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

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

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

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

#### **j. Consolidación**

##### Dependientes

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

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

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

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

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

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

#### Asociadas

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

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

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

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

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

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

#### Acuerdos conjuntos

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

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

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

en la transacción de forma inmediata si la misma pone en evidencia una reducción del valor neto realizable de los activos corrientes, o una pérdida por deterioro de valor.

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

**k. Transacciones con partes vinculadas**

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

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

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

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

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

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

**m. Arrendamientos**

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando una entidad del Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

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

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Existencias - ciclo largo	656.303	-
Existencias – ciclo corto	960.027	792.499
<b>Total existencias ciclo largo y corto</b>	<b>1.616.330</b>	<b>792.499</b>

El Grupo considera que el producto terminado que tiene registrado en el epígrafe existencias de la Nota 9 tiene un vencimiento inferior a doce meses, ascendiendo a 10.798 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 y 10.848 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, neto de deterioros.

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

### 3. EXPOSICIÓN AL RIESGO

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

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada durante el ejercicio 2017 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.

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

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda neta (definida esta como la deuda bancaria menos tesorería disponible y menos otros activos/pasivos financieros), sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV). A este respecto el Grupo tiene la previsión para el largo plazo de no sobrepasar un endeudamiento de 25% para este ratio, al 30 de septiembre de 2017 el ratio es del 7%.

Deuda financiera neta	
(+) Deuda bancaria	176.684
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	22.217
(-) Otros activos financieros	<u>1.343</u>
	153.124
Valor de mercado de los activos (GAV)	2.208.925

La Compañía no ha incluido en el cálculo de la Deuda financiera neta el importe del IVA pendiente de devolución de la Agencia Tributaria, por importe de 158.915 miles de euros que garantiza el repago parcial de la Deuda bancaria. En caso de haberlo incluido, la deuda financiera neta habría ascendido a -5.791 miles de euros.

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

- Riesgo de liquidez:  
Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.
- Riesgo de mercado:
  1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.

2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en el estado de resultados intermedio consolidado el fallido de las cuentas por cobrar.
3. Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en el estado de resultados intermedio consolidado las variaciones en el tipo de cambio.

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

### **Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

La posición disponible de tesorería del Grupo al 30 de septiembre de 2017 asciende a 22.217 (27.813 miles de euros en 2016) miles de euros (Nota 11).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 30 de septiembre de 2017 que ascienden a 114.500 miles de euros, consecuencia del tramo operativo del contrato de préstamo sindicado formalizado el 11 de julio de 2017. (Nota 14) (0 miles a 31 de diciembre de 2016).

Adicionalmente a los compromisos bancarios y comerciales registrados en la nota de pasivos financieros corrientes, el Grupo tiene obligaciones contractuales de atender al servicio de la deuda por importe de 1 millón de euros trimestrales hasta vencimiento de la misma que se devengará en el futuro. En la nota de "hechos posteriores" se detallan los acontecimientos ocurridos en relación a la financiación bancaria de la Compañía con posterioridad a 30 de septiembre de 2017.

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

Adicionalmente, tal y como se dispone en la nota de hechos posteriores, el 1 de diciembre de 2017 la Sociedad ha firmado un préstamo sindicado por importe de 275 millones de euros, con el propósito de financiar las inversiones de urbanización previstas en el plan de negocio, así como los gastos operativos. Esta financiación será destinada, asimismo, al repago de las deudas financieras del Grupo con vencimientos en el corto plazo. Los términos del acuerdo están basados en los estándares del mercado y permitirá a la Sociedad el cumplimiento de su plan de inversiones en los próximos ejercicios. El vencimiento de la financiación se ha establecido en 5 años y se encontrará remunerado a EURIBOR más un margen de mercado. Con esta operación se mitigaría el riesgo del diferimiento en el tiempo de cobro de la deuda con Hacienda por IVA.

### **Riesgo de mercado**

#### ***Riesgo de tipo de interés***

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El riesgo producido por la variación del tipo de interés se gestiona mediante la contratación de instrumentos derivados que tienen la función de cubrir al Grupo de dichos riesgos. Actualmente el Grupo no tiene contratados instrumentos derivados ya que considera que el riesgo derivado de variaciones en tipo de interés no es significativo en relación con la deuda dispuesta a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 (Nota 14).

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

#### **Riesgo de crédito**

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

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

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

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

	<b>Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017</b>	<b>Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016*</b>
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(33.856)	240
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	3.309.938	3.075.278
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	<b>(0,0102)</b>	<b>0,0000</b>

(\*) Importes no auditados

### b) Beneficio/(Pérdida) diluida por acción

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

Durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2017 y 2016, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

## **5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**

### a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura - organizativa del Grupo en vigor al 30 de septiembre de 2017 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos (producto residencial, comercial y otros) y los clientes a los que van dirigidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	30/09/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	354.127	117.538	282	471.947
Activo corriente	1.458.883	198.408	192.903	1.850.195
Pasivo no corriente	(27.824)	-	(4.997)	(32.821)
Pasivo corriente	(50.276)	(622)	(175.697)	(226.594)
<b>Activos netos</b>	<b>1.734.910</b>	<b>315.326</b>	<b>12.491</b>	<b>2.062.727</b>

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

Las principales altas registradas durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 han sido las siguientes:

	01/01/2017 - 30/09/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>Inversiones inmobiliarias</b>				
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	197.337	-	-	197.337
<b>Existencias</b>				
Altas por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	837.127	62.860	-	899.987

	30/09/2017			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Ventas	15.620	3.221	46	18.887
- Venta de promociones	15.620	-	-	15.620
- Venta de suelos	-	-	-	0
- Otros y prestación de servicios	-	3.221	46	3.267
Coste de las ventas	(12.911)	(1.702)	(8)	(14.621)
Gastos de personal	(2.427)	(381)	(1.617)	(4.425)
Dotación a la amortización				
Servicios exteriores	(562)		(2.987)	(3.549)
Variación de las provisiones de tráfico	(81.378)	10.770	2.244	(68.364)
- Variación de la provisión de existencias	(106.185)	10.770	-	(95.415)
- Reversión de créditos con vinculadas	13.022	-	-	13.022
- Reversión de cuentas a cobrar	11.785	-	-	11.785
- Otros	-	-	2.244	2.244
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	(5.950)	4.489	-	(1.461)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(87.608)</b>	<b>16.397</b>	<b>(2.322)</b>	<b>(73.533)</b>
Ingresos financieros	-	-	38	38
Gastos financieros	-	-	(4.164)	(4.164)
Gastos financieros capitalizados	-	-	78	78
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	196	196
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	236	236
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	-	-	<b>(3.616)</b>	<b>(3.616)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(87.608)</b>	<b>16.397</b>	<b>(5.938)</b>	<b>(77.149)</b>

	30/09/2016			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Ventas	8.264	2.925	31	11.220
- Venta de promociones	8.264	-	-	8.264
- Venta de suelos	-	-	-	-
- Otros y prestación de servicios	-	2.925	31	2.956
Coste de las ventas	(7.782)	(1.039)	(15)	(8.836)
Gastos de personal	(1.144)	(180)	(763)	(2.087)
Dotación a la amortización	-	-	-	-
Servicios exteriores	(484)	-	(1.896)	(2.380)
Variación de las provisiones de tráfico	(6.519)	-	10	(6.508)
- Variación de la provisión de existencias	(6.519)	-	-	(6.519)
- Otros	-	-	10	10
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	-	8.895	-	8.898
Otras ganancias o pérdidas	-	-	85	85
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(7.665)</b>	<b>10.601</b>	<b>(2.548)</b>	<b>388</b>
Ingresos financieros	-	-	141	141
Gastos financieros	-	-	(22)	(22)
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	-	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	(212)	(212)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(93)</b>	<b>(93)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(7.665)</b>	<b>10.601</b>	<b>(2.641)</b>	<b>295</b>

#### Otra información

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 y 2016 no se han producido transacciones entre los distintos segmentos del Grupo.

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

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

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</b>	<b>224.540</b>
Traspaso a existencias	(123.396)
Adiciones	101
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	8.355
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>109.600</b>

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2017</b>	<b>109.600</b>
Adiciones por aportación no dineraria (Nota 1.c1)	197.337
Otras adiciones	249
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	(1.461)
<b>Saldo a 30 de septiembre de 2017</b>	<b>305.725</b>

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

Las altas registradas al 30 de septiembre de 2017 se corresponden principalmente con terrenos (156.297 miles de euros) y edificios en explotación (37.970 miles de euros) provenientes de su calificación como inversiones inmobiliarias en el momento de la aportación no dineraria de activos inmobiliarios realizada por los accionistas mayoritarios (nota 1.c1).

Del total de las inversiones inmobiliarias el 37% se corresponde con un mismo activo inmobiliario consistente en unos terrenos situados en Madrid, cuyo valor neto contable asciende a 114.238 miles de euros a 30 de septiembre de 2017, (109.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y a 30 de septiembre de 2017 el Grupo, de acuerdo con las valoraciones obtenidas de un experto independiente, se ha ajustado el valor de dicho activo a su valor razonable.

Del total de los activos registrados como inversiones inmobiliarias un 77% se corresponden con suelos finalistas, el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

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

Precio de Venta (€/m <sup>2</sup> )	Margen Promotor	Tasa Interna de Retorno Implícita	Exit Yields
400 - 4.000	7%-30%	10%-32%	5,5%-8,0%

Los traspasos del ejercicio 2016 se corresponden con reclasificaciones a existencias de suelos cuya finalidad es la promoción y posterior venta.

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

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

A 30 de septiembre de 2017 el Grupo ha registrado un total de 46 miles de euros de ingresos por arrendamiento (0 miles de euros en 2016), y unos gastos asociados de 8 miles de euros (0 miles de euros en 2016).

#### b) Seguros

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

A 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la cobertura de los seguros contratados se considera suficiente.

### c) Cargas y Garantías

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

### d) Obligaciones

El Grupo no tiene a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimiento o seguros.

### e) Valoración y sensibilidad. Análisis de sensibilidad

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo (Nota 2.8.a). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 305.725 miles de euros y 109.600 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

Las hipótesis clave identificadas en las valoraciones de los activos inmobiliarias en explotación y terrenos comerciales son las tasas de descuento y las “exit yields”, utilizándose una sensibilidad de +/- 100 puntos

básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo.

Asumiendo constantes el resto de variables, el efecto de la variación de -100 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de la valoración de los edificios en explotación y terrenos comerciales haría alcanzar un valor de 130.013 miles de euros (116.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), lo que supondría un incremento de valor de 12.475 miles de euros (6.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) en el valor de mercado del activo y una variación de +100 puntos básicos el decremento sería de 11.400 miles de euros. El efecto de la variación de +/- 25 puntos básicos en la exit yield tendría un impacto en el valor de la cartera de suelos comerciales y edificios de explotación de un decremento de 5.442 miles de euros y un incremento de 5.687 miles de euros respectivamente. El efecto de la variación de +/- 50 puntos básicos en la exit yield tendría un impacto en el valor de la cartera de suelos comerciales y edificios de explotación de un decremento de 10.280 miles de euros y un incremento de 12.073 miles de euros respectivamente.

El 62% de la cartera de inversiones inmobiliarias corresponden a suelos residenciales, tal y como se dispone en la nota 2.8b) las hipótesis clave en las valoraciones de los suelos residenciales son las tasas de descuento y los precios de venta. Así variaciones en dichas hipótesis suponen cambios de valor de la cartera de:

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Variación en el valor de las inversiones inmobiliarias	(22.001)	26.364	6.943	31.304	66.809	(5.058)	(29.072)	(58.903)

## 7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

### a) Dependientes materiales

Las principales sociedades dependientes del grupo a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se indican en el anexo I. Salvo que se indique lo contrario, su capital social consiste sólo en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por el Grupo, y el porcentaje de participación en la propiedad iguala los derechos de voto mantenidos por el grupo. El país de constitución es también su principal centro de actividad.

### b) Participaciones en asociadas y negocios conjuntos

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

El movimiento bruto que ha tenido lugar en durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y 30 de septiembre de 2017 y el ejercicio 2016 en este epígrafe del balance intermedio consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30/09/2017	31/12/2016
<b>Saldo inicial bruto</b>	<b>117</b>	<b>319</b>
Participación en resultados del ejercicio	-	(211)
Bajas	(117)	-
Otros movimientos	-	9
<b>Saldo final bruto</b>	<b>-</b>	<b>117</b>

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	-	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	-	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	-	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	-	-
L'Esplay Valencia, S.L.	-	117
<b>Total</b>	-	<b>117</b>

Las participaciones en las sociedades "Urbanizadora Valdepolo I", "Urbanizadora Valdepolo II", "Urbanizadora Valdepolo III" y "Urbanizadora Valdepolo IV", calificados como negocios conjuntos de acuerdo a la descrito en la Norma de registro y valoración 2.j) recogen unas pérdidas acumuladas de 8.060 miles de euros cada una, lo que supone un importe total de 32.240 miles de euros en total. Como se puede observar en el anexo II adjunto a las presentes notas explicativas, el patrimonio neto de las sociedades "Valdepolo" es negativo y en las condiciones actuales los socios no recuperarían su inversión.

Durante el ejercicio 2017 se ha liquidado la sociedad "L'Esplay Valencia, S.L.", liquidándose por consiguiente la participación que el Grupo tenía en ella. No existiendo a 30 de septiembre de 2017 más inversiones en sociedades asociadas.

## 8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Activos financieros a largo plazo</b>	
	<b>Créditos y otros</b>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	76.879	63.530
Activos financieros disponibles para la venta	2	3
	<b>76.881</b>	<b>63.533</b>

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
	<b>Créditos y otros</b>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Préstamos y partidas a cobrar (*) (Nota 10)	28.889	21.514
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	32.631	32.464
	<b>61.520</b>	<b>53.978</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>138.401</b>	<b>117.511</b>

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Pasivos financieros a largo plazo y otros</b>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Débitos y partidas a pagar (*) (Nota 14)	8.424	3.523
	<b>8.424</b>	<b>3.523</b>

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a corto plazo y otros	
	30/09/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar (*) (Nota 14)	189.141	16.382
	<b>189.141</b>	<b>16.382</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>197.565</b>	<b>17.162</b>

(\*) Excluyendo anticipos y saldos con administraciones públicas.

b) Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento al 30 de septiembre de 2017 son los siguientes:

	30 de septiembre de 2017 (Miles de euros)						
	Activos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>							
- Créditos a empresas	14	-	-	75.605	-	-	75.619
- Otros activos financieros		-	-	-	-	-	-
<b>Inversiones financieras</b>							
- Créditos a empresas	37	-	-	-	-	178	215
- Otros activos financieros	1.306	-	-	-	-	1.096	2.402
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	26.099	-	-	-	-	-	26.099
- Deudores varios	1.433	-	-	-	-	-	1.433
	<b>28.889</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75.605</b>	<b>-</b>	<b>1.274</b>	<b>105.768</b>

**31 de diciembre de 2016**  
**(Miles de euros)**

<b>Activos financieros</b>							
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Años posteriores</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>							
- Créditos a empresas	10	-	-	-	62.580	-	62.590
- Otros activos financieros	440	-	-	-	-	-	440
<b>Inversiones financieras</b>							
- Créditos a empresas	-	-	-	-	-	178	178
- Otros activos financieros	1.038	-	-	-	-	772	1.810
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	13.224	-	-	-	-	-	13.224
- Deudores varios	6.802	-	-	-	-	-	6.802
	<b>21.514</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62.580</b>	<b>950</b>	<b>85.044</b>

**30 de septiembre de 2017**  
**(Miles de euros)**

<b>Pasivos financieros</b>							
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Años posteriores</b>	<b>Total</b>
<b>Deudas</b>							
- Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	353	353
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>							
- Deudas con entidades de crédito	171.687	4.644	-	-	-	-	176.331
- Otros pasivos financieros	(59)	-	-	-	-	151	92
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	16.783	-	-	-	-	3.276	20.059
- Personal	730	-	-	-	-	-	730
	<b>189.141</b>	<b>4.644</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.780</b>	<b>197.565</b>

31 de diciembre de 2016 (Miles de euros)							
Pasivos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
- Deudas con entidades de crédito	2	-	-	-	-	350	352
- Otros pasivos financieros	25	-	-	-	-	151	176
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>							
- Préstamos a empresas	34	-	-	-	-	276	310
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	16.145	-	-	-	-	2.746	18.891
- Personal	176	-	-	-	-	-	176
	<b>16.382</b>	-	-	-	-	<b>3.523</b>	<b>19.905</b>

## 9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2.017	2.016
Solares y terrenos	1.762.490	964.823
Obra en curso de construcción	195.012	73.994
Inmuebles terminados	21.082	20.873
Anticipos a proveedores	2.632	10.835
Otros	79	13
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(313.359)	(219.850)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(27.892)	(26.481)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(10.284)	(10.025)
	<b>1.629.760</b>	<b>814.182</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las Sociedades del Grupo al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales. Del total de los activos registrados como existencias un 70% se corresponden con suelos finalistas, el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

Las adiciones se corresponden principalmente con los activos aportados en el contexto de la ampliación de capital no dineraria explicada en la nota 1.c1. (899.988 miles de euros).

Durante el periodo comprendido entre el 30 de septiembre de 2017 y 2016, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 75 y 103 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de septiembre del 2017 y al 31 de diciembre del 2016 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 23.099 y 4.360 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, cuyos saldos al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 ascienden a 78 y 0 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 ascienden a 74.469 y 24.083 miles de euros, respectivamente, de los cuales 12.958 y

6.289 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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

A 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existen compromisos firmes de compra ni venta de solares.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de septiembre de 2017, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes (Nota 2.8b), realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chatered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 1.903.178 miles de euros (1.000.021 miles de euros en diciembre de 2016).

En general, el valor de mercado de los activos en existencias del grupo al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, presentan minusvalías en su valoración en relación con su coste de adquisición. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro netas de 95.179 miles de euros desde el periodo comprendido entre el 1 de enero y 30 de septiembre de 2017 (6.519 miles de euros durante el mismo periodo de 2016) que se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del estado de resultados intermedio consolidado adjunto.

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

Precio de Venta (€/m <sup>2</sup> )	Margen Promotor	Tasa Interna de Retorno Implícita	Exit Yields
400 - 4.000	7%-30%	10%-32%	5,5%-8,0%

El 12% de la cartera de existencias corresponde a suelos comerciales, estos han sido valorados tal y como se dispone en la nota 6, donde se ha identificado como hipótesis claves las tasas de descuento y las exit yields, el impacto en el valor de esta cartera de suelo y su efecto en el estado de resultado intermedio consolidado es el siguiente:

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Exit yield			
	1%	-1%	0,25%	0,5%	-0,25%	-0,5%
Variación en el valor de mercado de las existencias	(26.451)	29.203	(9.948)	(19.103)	10.761	22.720
Impacto en el deterioro acumulado de las mismas	(16.025)	-	(4.701)	(11.794)	-	-

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

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Variación en el valor de mercado de las existencias	(77.381)	74.245	33.562	174.805	341.191	(31.355)	(171.092)	(343.250)
Impacto en el deterioro acumulado	(61.007)	35.306	21.060	65.555	108.189	(24.567)	(144.182)	(318.816)

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

a) Provisión por deterioro

El movimiento de la provisión durante los nueve meses del ejercicio 2017 y el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

	Terrenos y solares	Obra en curso de construcción	Edificios construidos	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio	(219.850)	(26.481)	(10.025)	(256.356)
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>				
- provisiones adicionales reconocidas	(111.665)	(9.990)	(290)	(121.945)
- importes no usados revertidos	18.156	8.579	31	26.766
<b>Otros movimientos</b>				
- Aplicación por ventas	-	-	-	-
Importe en libros al final del ejercicio	<b>(313.359)</b>	<b>(27.892)</b>	<b>(10.284)</b>	<b>(351.535)</b>

## 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

	Miles de Euros	
	30/09/2017	31/12/2016
<b>No corriente:</b>		
<b>Inversiones en Empresas Asociadas</b>		
- Créditos a empresas asociadas (a)	90.000	90.000
- Provisiones por deterioro del valor de créditos	(14.395)	(27.417)
<b>Inversiones financieras</b>		
- Créditos a empresas	178	178
- Otros activos financieros	1.096	769
	<b>76.879</b>	<b>63.530</b>

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Corriente:</b>		
<b>Inversiones En Empresas Asociadas y vinculadas</b>		
- Créditos a empresas asociadas	14	10
- Otros activos financieros	-	440
<b>Inversiones financieras</b>		
- Créditos a empresas	37	-
- Otros activos financieros	1.306	1.038
<b>Deudores comerciales cuentas a cobrar:</b>		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar (b)	29.658	28.578
- Provisión por deterioro de clientes	(3.559)	(15.355)
- Deudores varios	1.433	6.803
- Otros créditos con las Administraciones Públicas (c)	158.915	2.132
	<b>187.804</b>	<b>23.646</b>
	<b>264.683</b>	<b>87.176</b>

- a) El epígrafe "Créditos a empresas asociadas" incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad Dominante a las sociedades participadas "Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L" por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 y el ejercicio 2016 no se devengaron intereses. De los 90.000 miles de euros, 2.940 miles de euros han sido transformados en préstamos participativos para restituir la situación patrimonial de las sociedades participadas.

Durante el ejercicio 2015 el Grupo procedió a registrar una corrección de valor por importe de 27.417 miles de euros, como consecuencia de los problemas urbanísticos de la zona y retrasos en la aprobación del planeamiento, derivada de la valoración a valor razonable del préstamo concedido. Como consecuencia de los avances en las negociaciones con la comunidad de Madrid la expectativa de aprobación del plan general ha supuesto una reducción en el riesgo del suelo y con ello una reversión de la provisión por importe de 13.022 miles de euros.

- b) El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" incluye principalmente a 30 de septiembre de 2017 22.814 miles de euros (11.029 miles de euros en 2016) asociados a la venta de determinadas parcelas denominadas "Palmas Altas". Dicha venta se irá cobrando en la medida en que se ejecuten las obras de urbanización de dichas parcelas. El beneficio asociado a dicha operación se encuentra diferido (véase Nota 15). En caso de que el proyecto no se llegase a materializar, la Sociedad Dominante procedería a registrar de nuevo el activo dando de baja la cuenta por cobrar y el resultado pendiente de registro. Los Administradores de la Compañía estiman que no existe riesgo de no recuperabilidad de dicha cuenta a cobrar dado que, a 30 de septiembre de 2017 el valor de mercado de dichas parcelas es superior al importe pendiente de cobro.
- c) La variación del epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Públicas" se corresponde principalmente con el IVA soportado pendiente de devolución devengado en la operación de ampliación de capital no dineraria llevada a cabo por el Grupo durante el ejercicio 2017 (Ver nota 1.c1).

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

#### Análisis de antigüedad

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

	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Hasta 3 meses	2.089	-
Entre 3 y 6 meses	933	-
Más de 6 meses	23.077	13.223
	<b>26.099</b>	<b>13.223</b>

#### Correcciones de valor por deterioro

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

	<b>30/09/2017</b>	<b>31.12/2016</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>(15.355)</b>	<b>(15.354)</b>
Dotación	-	(6)
Reversión	11.796	5
<b>Saldo final</b>	<b>(3.559)</b>	<b>(15.355)</b>

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

El 31 de octubre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo ha suscrito con la gerencia el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla un convenio para la resolución del acuerdo anteriormente mencionado.

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

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Caja	2	2
Cuentas corrientes	32.629	32.462
	<b>32.631</b>	<b>32.464</b>

A 30 de septiembre de 2017 existen restricciones de disponibilidad por importe de 10.413 miles de euros (4.649 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). 8.217 miles de euros corresponden con importes recibidos y asociados a promociones que se depositan en cuentas especiales, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de dichas promociones (4.649 miles de euros en 2016). Adicionalmente, existen 2.196 miles de euros con restricciones de acuerdo al contrato de préstamo corporativo.

## 12. CAPITAL Y RESERVAS

Tal y como se dispone en la nota 1, la Sociedad Dominante del Grupo Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. surge tras la decisión de los accionistas de Metrovacesa, S.A. de reestructurar el Grupo y su negocio, acordando la escisión parcial de la sociedad Metrovacesa, S.A en virtud del cual se crearon otros dos nuevos

grupos, reteniendo Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. la actividad de promoción inmobiliaria y creando una nueva empresa, cuyos inmuebles constituyen una unidad económica independiente.

Como consecuencia de la operación, la participación de los socios es la misma que mantenía inicialmente. En el marco de que la operación se ha realizado entre sociedades bajo control común y teniendo en cuenta que la rama escindida, suelo y promoción, era considerada como una unidad de generadora de efectivo en Metrovacesa, S.A., según las Normas Internacionales de Información Financiera, las cifras que se presenten deben de ser comparativas, incluyendo los valores que este negocio tenía en las cuentas y estados financieros de Metrovacesa, S.A. respecto a 2015.

a) Capital y prima de emisión

Como consecuencia de las operaciones detalladas en la nota 1 de los presentes estados financieros intermedios consolidados, el capital social de la Sociedad Dominante, Metrovacesa Suelo y Promoción S.A. está representado por 5.976.745.917 acciones al portador, de 0,16 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas a 30 de septiembre de 2017 a excepción de 224.059 acciones pendientes de desembolso por los accionistas minoritarios que surgen como consecuencia de la ampliación de capital dineraria detallada en la nota 1.c2. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 30 de septiembre de 2017 asciende a 956.279 miles de euros (492.045 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

La prima de emisión a 30 de septiembre de 2017 surge como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A (492.045 miles de euros), y el valor atribuido al patrimonio escindido según escritura (1.039.855 miles de euros), detallada en la nota 1.c1, considerando diversos ajustes por importe de (6.733) miles de euros, que asciende 541.077 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. suscrito (464.198 miles de euros), y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (1.097.324 miles de euros), detallada en la nota 1.c1 que asciende a 633.124 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. suscrito (36 miles de euros), y el valor total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (84 miles de euros), detallada en la nota 1.c2 que asciende a 48 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016 la prima de emisión ascendía a 541.077 miles de euros.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

	30 de septiembre de 2017			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	2.004.395.992	1.647.511.709	3.651.907.701	61,11%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	509.484.394	1.262.211.445	1.771.695.839	29,64%
Grupo Banco Popular Español	290.860.810	259.792.177	550.652.987	9,21%
Resto de accionistas	2.489.390	-	2.489.390	0,04%
<b>Total</b>	<b>2.807.230.586</b>	<b>3.169.515.331</b>	<b>5.976.745.917</b>	<b>100,00%</b>

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

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

#### b) Ganancias acumuladas y otras reservas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad Dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas	Reservas en sociedades puestas en equivalencia	Resultado del ejercicio	Ganancias acumuladas
Saldo a 30 de septiembre de 2017	(30.671)	(3.275)	(33.856)	(67.802)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	(10.241)	(3.172)	(20.534)	(33.947)

### 13. PROVISIONES

#### a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/09/2017	31/12/2016
<b>Provisiones para riesgos</b>		
Provisión por garantías (*)	11.150	13.350
Litigios y otras provisiones	8.071	17.073
	<b>19.221</b>	<b>30.423</b>

(\*) Importe correspondiente a provisiones por garantías relativas a determinados recursos de deuda financiera en sociedades participadas y no consolidadas por garantías con terceros por existir riesgo probable de ejecución de dichos recursos.

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

- a) Reclamaciones judiciales por valor de 8.071 miles de euros.

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

- b) Adicionalmente a 31 de diciembre de 2016 el Grupo tenía registrada una provisión por importe de 8.433 miles de euros para para cubrir el riesgo asociado a un anticipo registrado. A 30 de septiembre de 2017 el Grupo ha dado de baja el activo asociado registrado en el epígrafe “Anticipo a proveedores” (Nota 9), al considerar la totalidad del importe irrecuperable.

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

El movimiento de las provisiones no corrientes durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 y el ejercicio 2016 es el siguiente:

	<b>Garantías</b>	<b>Litigios y otras provisiones</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	<b>13.350</b>	<b>17.073</b>	<b>30.423</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>			
- provisiones adicionales reconocidas	-	1.593	<b>1.593</b>
- importes no usados revertidos	-	(1.637)	<b>(1.637)</b>
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>			
- importes usados durante el ejercicio	(2.200)	(8.958)	<b>(11.158)</b>
Importe en libros a 30 de septiembre de 2017	<b>11.150</b>	<b>8.071</b>	<b>19.221</b>

	<b>Garantías</b>	<b>Litigios y otras provisiones</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio 2016	8.100	17.374	<b>25.474</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>			
- provisiones adicionales reconocidas	5.250	2.732	<b>7.982</b>
- importes no usados revertidos	-	(1.805)	<b>(1.805)</b>
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>			
- importes usados durante el ejercicio	-	(1.228)	<b>(1.228)</b>
Importe en libros a 31 de diciembre de 2016	<b>13.350</b>	<b>17.073</b>	<b>30.423</b>

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en la cuenta de provisiones corrientes al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Provisiones corrientes	12.338	12.909
	<b>12.338</b>	<b>12.909</b>

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente, los gastos de postventa, así como el importe, correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir y comprometidos por diferentes acuerdos. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

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

	<b>Terminación obra y otros</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio 2017	<b>12.909</b>	<b>12.909</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- Provisiones adicionales reconocidas	654	654
- Importes usados durante el ejercicio	(1.225)	(1.225)
Importe en libros a 30 de septiembre de 2017	<b>12.338</b>	<b>12.338</b>

	<b>Terminación obra y otros</b>	<b>Total</b>
Importe en libros al inicio del ejercicio 2016	<b>12.813</b>	<b>12.813</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- Provisiones adicionales reconocidas	96	96
Importe en libros a 31 de diciembre 2016	<b>12.909</b>	<b>12.909</b>

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

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

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>No corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	352	352
- Otros pasivos financieros	-	152
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	4.645	-
- Préstamos a empresas	-	276
- Otros pasivos financieros	151	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	3.276	-
- Anticipos de clientes	-	5.001
	<b>8.424</b>	<b>5.781</b>

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudas</b>		
- Deudas con entidades de crédito	-	2
- Otros pasivos financieros	-	25
<b>Deudas con empresas asociadas y vinculadas</b>		
- Deudas con entidades de crédito (a)	171.687	-
- Préstamos a empresas	-	34
- Otros pasivos financieros	(59)	-
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
- Proveedores	16.783	16.148
- Personal	730	173
- Pasivos por impuesto corriente (nota 16)	2.389	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.010	2.028
- Anticipos de clientes	12.958	6.289
	<b>205.498</b>	<b>24.699</b>

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

a) Deudas con entidades de crédito

a1) Deuda sindicada

El 11 de julio de 2017, el Grupo ha firmado un préstamo sindicado con los accionistas mayoritarios por importe de 284.367 miles de euros, con el objeto de financiar la tributación indirecta (tramo 1) surgida a raíz de la aportación no dineraria analizada en la nota 1.c1, así como los gastos operativos (tramo 2). El vencimiento de dicho préstamo está acordado para el próximo mes de abril de 2018 para el tramo 1 y julio de 2018 para el tramo 2. El tipo de interés acordado es de EURIBOR más un margen que se encuentra entre el 2% y el 3%. A 30 de septiembre de 2017 el detalle por concepto es el siguiente:

	30/09/2017		
	Tributación indirecta	Operativo	Total
Tramo Dispuesto	159.367	10.500	169.867
Tramo Pendiente	-	114.500	114.500
<b>Total</b>	<b>159.367</b>	<b>125.000</b>	<b>284.367</b>

La diferencia entre el total de tramos dispuestos y el importe registrado en el epígrafe "Deuda financiera" del pasivo corriente del balance intermedio consolidado (1.840 miles de euros), corresponde principalmente a gastos pendientes de abonar por comisiones a 30 de septiembre de 2017.

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

- Ratio LTV:

Los obligados deberán asegurarse de que, en todo momento durante la vigencia de este Contrato durante la vigencia del contrato, el Ratio LTV no sea superior al (a) 30% hasta el 30 de junio de 2018; y

(b) 35% a partir del 1 de julio de 2018; siendo sus fechas de cálculo el 30 de junio y el 31 diciembre de cada ejercicio.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

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

A 30 de septiembre de 2017 todos los ratios se consideran cumplidos.

El importe de los intereses devengados ascienden a 616 miles de euros a 30 de septiembre de 2017. Asimismo, los costes asociados con la formalización del préstamo sindicado ascienden a 3.469 miles de euros

a2) Otras deudas con entidades de crédito

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 el Grupo ha firmado financiaciones con garantía hipotecaria por importe 16 millones de euros para la financiación de un proyecto de oficinas situado en Madrid del cual no se ha dispuesto a 30 de septiembre de 2017. Adicionalmente ha suscrito un contrato de préstamo para la adquisición de un suelo por importe 4.645 miles de euros, la cual se encuentra dispuesta totalmente a 30 de septiembre de 2017 con vencimiento 16 de diciembre de 2019. Ambas financiaciones están referenciadas a Euribor más un margen de mercado.

## 15. INGRESOS DIFERIDOS

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos diferidos	8.758	8.758
	<b>8.758</b>	<b>8.758</b>

El epígrafe recoge el margen obtenido en la venta realizada en el ejercicio 2011 de los terrenos de Palmas Altas (Nota 8), ubicados en Sevilla por importe de 8.758 miles de euros en ambos ejercicios. El grupo ha diferido dicho margen, que irá imputándose a resultados a medida que se vaya cobrando el importe de la venta según se vayan ejecutando las obras de urbanización de dichos suelos. Con posterioridad al 30 de septiembre de 2017 se han producido cambios en las negociaciones. Ver hechos posteriores (Nota 22).

## 16. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 30 de septiembre de 2017 son los siguientes:

	Miles de euros			
	30 de septiembre de 2017			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	155.630	-	(806)
Impuestos diferidos de activo	89.059	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	(109)
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	(95)
Impuesto de Sociedades	-	-	-	(2.389)
Impuestos diferidos de pasivo	-	-	(5.176)	-
Otros organismos públicos	-	3.285	-	-
	<b>89.059</b>	<b>158.915</b>	<b>(5.176)</b>	<b>(3.399)</b>

### Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

	30/09/2017	31/12/2016
Activos por impuestos diferidos	89.059	39.189
Pasivos por impuestos diferidos	(5.176)	(987)
	<b>83.883</b>	<b>38.202</b>

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

	Pérdidas fiscales	Diferencias Temporarias	Total
<b>Al 1 de enero de 2017</b>	<b>23.547</b>	<b>15.642</b>	<b>39.189</b>
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	22.731	32.335	55.066
Abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	(5.196)	(5.196)
<b>Al 30 de septiembre de 2017</b>	<b>46.278</b>	<b>42.781</b>	<b>89.059</b>

	Pérdidas fiscales	Diferencias Temporarias	Total
<b>Activos por impuestos diferidos</b>			
<b>Al 1 de enero de 2016</b>	<b>23.547</b>	<b>16.292</b>	<b>39.839</b>
(Cargo) / abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	(650)	(650)
<b>Al 30 de diciembre de 2016</b>	<b>23.547</b>	<b>15.642</b>	<b>39.189</b>

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

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

- Revalorización fiscal de los activos aportados por 126.296 miles de euros a 30 de septiembre de 2017, generando un impuesto diferido de activo que asciende a 31.574 miles de euros derivados de la aplicación del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Como consecuencia de la aplicación de este artículo y en el marco de las operaciones de aportación de activos (nota 1.c) y de escisión de rama de actividad (nota 1.b) el Grupo estará obligado a revertir los potenciales deterioros y pérdidas generados por el accionista aportante que hayan sido fiscalmente deducibles en el Impuesto de Sociedades para este último (1.428.673 miles de euros), cuando se produzca una recuperación del valor de los activos y mientras exista tal vinculación con los accionistas, generando únicamente un efecto temporal en la tributación de la Sociedad, sin que suponga un coste tributario adicional.
- Activación de bases imponibles negativas por importe de 22.731 miles de euros.

<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>Revalorización de activos</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de enero de 2017</b>	<b>987</b>	<b>987</b>
Cargo en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	4.189	4.189
Abono en cuenta de resultados por conceptos generados en el año	-	-
<b>Al 30 de septiembre de 2017</b>	<b>5.176</b>	<b>5.176</b>

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

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, la compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. A 30 de septiembre de 2017 el Grupo dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

	<b>Reconocidas</b>	<b>No reconocidas</b>
2007 y anteriores	(58.162)	-
2008	(19)	-
2009	(52.382)	-
2010	(26.153)	-
2011	(16.383)	-
2012	(20.879)	-
2016	(11.136)	-
2017	-	-
	<b>(185.114)</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

	<b>30/09/2017</b>
Gasto por impuesto sobre las ganancias	
<i>Impuesto corriente:</i>	
Impuesto corriente sobre el beneficio del ejercicio	(4.777)
Compensación de créditos fiscales	2.388
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto corriente</b>	<b>(2.389)</b>
<i>Impuesto sobre las ganancias diferido</i>	
(Disminución) incremento en activos por impuestos diferidos	49.870
Disminución (incremento) en pasivos por impuestos diferidos	(4.188)
<b>Total (gasto)/ingreso por impuestos diferidos</b>	<b>45.682</b>
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto</b>	<b>43.293</b>

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

	<b>30/09/2017</b>
Beneficio / (Pérdida) de las actividades antes de gasto por impuesto	<b>(77.149)</b>
Impuesto al tipo impositivo del 25%	19.287
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:	
Diferencias Permanentes	(1.114)
Reconocimiento de créditos fiscales no reconocidos previamente	22.731
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	2.389
<b>(Gasto) / ingreso por impuesto sobre las ganancias</b>	<b>43.293</b>

La legislación vigente establece que los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de septiembre 2017, las sociedades que forman el Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que les son aplicables desde el 1 de enero de 2013.

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

## 17. INGRESOS Y GASTOS

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

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

	<b>30/09/2017</b>	<b>30/09/2016*</b>
Venta de existencias	15.620	8.264
Prestación de servicios	3.221	2.925
Otros	46	31
	<b>18.887</b>	<b>11.220</b>

(\*) Importes no auditados

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

b) Coste de ventas

	30/09/2017	30/09/2016*
Variación de existencias y costes relacionados	(12.911)	(7.783)
Prestación de servicios	(1.702)	(1.039)
Otros	(8)	(14)
	<b>(14.621)</b>	<b>(8.836)</b>

(\*) Importes no auditados

c) Gastos de personal

	30/09/2017	30/09/2016*
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	(3.741)	(1.665)
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(581)	(343)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(62)	(40)
Otras cargas sociales	(41)	(39)
	<b>(4.425)</b>	<b>(2.087)</b>

(\*) Importes no auditados

d) Variación de provisiones de tráfico

	30/09/2017	30/09/2016*
Reversión de provisiones para riesgos y gastos	3.837	-
Dotación a la provisión de riesgos y gastos	(1.593)	-
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(121.945)	(7.315)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	26.766	796
Reversión de provisión de insolvencias de tráfico (Nota 10)	11.796	-
Reversión de provisión de créditos a largo plazo con (Nota 10) empresas asociadas	13.022	-
Otros	(247)	10
	<b>(68.364)</b>	<b>(6.509)</b>

(\*) Importes no auditados

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

	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	10	2	12
Jefes y técnicos	30	9	39
Administrativos y comerciales	5	11	16
	<b>45</b>	<b>22</b>	<b>67</b>

	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	1	7
Jefes y técnicos	26	3	29
Administrativos y comerciales	4	6	10
	<b>36</b>	<b>10</b>	<b>46</b>

(\*) Importes no auditados

El número de empleados a 30 de septiembre de 2017 y 30 de septiembre de 2016 es el siguiente:

(\*\*) Incluidos jefes de delegación

	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (**)	11	3	14
Jefes y técnicos	37	11	48
Administrativos y comerciales	7	15	22
	<b>55</b>	<b>29</b>	<b>84</b>

	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016*		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (**)	6	1	7
Jefes y técnicos	26	3	29
Administrativos y comerciales	4	6	10
	<b>36</b>	<b>10</b>	<b>46</b>

(\*) Importes no auditados

(\*\*) Incluidos jefes de delegación

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

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30/09/2017	31/12/2016
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	9.688	3.399
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	19.191	21.119
<b>Total</b>	<b>28.879</b>	<b>24.518</b>

Dentro del concepto "Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones" se encuentran incluidos 11.150 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 y 13.350 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, que la Compañía tiene registrado dentro de la partida "provisión por garantías" (Nota 13).

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

## 19. COMPROMISOS

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

El importe que el Grupo ha incurrido durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 218 miles de euros (117 miles de euros en el ejercicio 2016).

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

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Menos de un año	356	142
Entre uno y cinco años	306	-
Más de cinco años	-	-
	<b>662</b>	<b>142</b>

## 20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los ejercicios 2017 y 2016, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

	Miles de Euros			
	30 de septiembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	75.605	75.605
<b>Corriente</b>				
Créditos concedidos	-	-	14	14
Otros activos financieros	-	-	-	-
Activos líquidos equivalentes	28.775	-	-	28.775

	Miles de Euros			
	30 de septiembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b><u>PASIVO</u></b>				
<b>No corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	4.645	-	151	4.796
<b>Corriente</b>				
Deudas con entidades de crédito	171.687	-	-	171.687
Otras deudas	(59)	-	-	(59)

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

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

	Miles de Euros			
	30 de septiembre de 2017			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	(4.164)	-	-	<b>(4.164)</b>
Compra de existencias	-	-	(1.204)	<b>(1.204)</b>
Otras compras	-	-	(100)	<b>(100)</b>
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (b)	-	-	820	<b>820</b>

	Miles de Euros			
	30 de septiembre de 2016			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	-	-	(6)	<b>(6)</b>
Recepción de servicios (a)	-	-	(1.420)	<b>(1.420)</b>
Otras compras	-	-	(803)	<b>(803)</b>
<b>Ingresos:</b>				
Prestación de servicios (b)	-	-	1.616	<b>1.616</b>

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

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

### a) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección.

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

	Miles de Euros	
	30/09/2017	30/09/2016 (**)
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	762	-
Retribución en especie	7	-
Dietas	-	-
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	-	-
<b>Otros beneficios- del Consejo de Administración</b>		
Primas de seguros de vida	20	9
Fondos y planes de pensiones	6	1
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	401	310

(\*) Los datos no incluyen Plan Pensiones ni Seguro de Vida. Con estos conceptos el importe se incrementaría en 18 miles de euros (9 miles de euros a 30 septiembre de 2016).

(\*\*) Cifras no auditadas

La Sociedad Dominante del Grupo tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste asciende a 149 miles de euros.

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

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

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

## 22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

- a) El 31 de octubre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo ha suscrito con la gerencia del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla un convenio para la resolución por mutuo acuerdo del convenio de concertación urbanística suscrito el 24 de noviembre de 2010, para el ámbito de gestión del SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur" (Nota 10). Como consecuencia de dicha resolución se acuerda;
- La devolución a la Sociedad Dominante del Grupo de las parcelas transmitidas al Ayuntamiento de Sevilla tras la firma del convenio anteriormente mencionado.
  - Que las obligaciones de la Sociedad Dominante del Grupo en orden a ejecutar las obras de urbanización sigan vigentes.
  - Formular por parte de la Sociedad Dominante del Grupo desistimiento del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo.
  - Constituir una Comisión Técnica Paritaria para el análisis y negociación de puntos pendientes de resolver que se deberá de formalizar antes del 30 de noviembre de 2017 y que será condición necesaria para el cumplimiento íntegro del acuerdo suscrito entre las partes.
- b) Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo ha tomado la decisión en Consejo de Administración de proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas una ampliación de capital y prima de emisión con cargo a la aportación no dineraria que será suscrita por los accionistas

de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (en adelante MPYA), por efecto de la cual la Sociedad Dominante adquirirá al menos, el 99,926% del capital social de MPYA. Dicha ampliación de capital no dineraria se realizará en dos aumentos de capital sucesivos que se detallan a continuación:

- Un primer aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas que han sido aportadas por los Accionistas Mayoritarios de la Sociedad (Grupo Santander y Grupo BBVA), titulares de un 99,926% del capital social de la compañía. En este caso la suscripción de las acciones se ejecutó tan pronto como se aprobó el acuerdo correspondiente a la Junta General Extraordinaria. El importe global de la ampliación de capital social ascendió a 316.728.724 euros (valor nominal 135.737.331 euros, prima de emisión 180.991.393 euros). El tipo de emisión se calculó en base a las valoraciones existentes de la Sociedad, realizadas en atención al Net Net Asset Value (NNAV) al 30 de junio de 2017. La ampliación de capital no dineraria se ha considerado como una adquisición de activos de acuerdo con las NIIF UE, que se registran en el balance de la entidad adquirente a su valor razonable, considerando que MPYA no cumple con la definición de negocio establecida en la Guía de Aplicación de la NIIF 3, párrafo B7, siendo los activos aportados terrenos que no formaban parte de un conjunto integrado de actividades, para los que no se había realizado una gestión activa hasta su futura integración en las actividades del Grupo.
- Un segundo aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en acciones representativas de la sociedad MPYA destinadas exclusivamente a Accionistas Minoritarios de MPYA. Los Accionistas Minoritarios de MPYA constituyen un grupo heterogéneo y su participación en el capital social es del 0,074%. En este caso se estableció un periodo de suscripción de un mes que va a permitir tomar conocimiento de la propuesta de acuerdo por parte de los accionistas Minoritarios de MPYA.

Dicha aportación será calificada como una aportación de activos al no poder ser consideradas individualmente como negocio.

- c) Con fecha 1 de diciembre, la Compañía ha firmado un préstamo corporativo por importe de 275.000 miles de euros con varias entidades financieras nacionales e internacionales. El vencimiento de la financiación es 5 años y la remuneración es variable según el Euribor 3M más un diferencial de mercado. Esta financiación se utilizará, entre otros, para el repago del tramo corporativo de la actual financiación puente que otorgaron los accionistas a la Sociedad en julio de 2017.
- d) Por otro lado, y en relación a la potencial salida a Bolsa, el Consejo de Administración de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. propondrá a la Junta de Accionistas la aprobación de un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan estará compuesto por dos partes, una primera compensación será fija y se devengará como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad Dominante (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP sería asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe máximo acordado a ser distribuido asciende a 6,7 millones de euros, siendo éste el importe máximo a registrar en el estado de resultados y se abonará el 50% en efectivo dentro de los quince siguientes días a la admisión a cotización de las acciones, el resto será abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comenzó a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. La Sociedad registrará de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

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

- e) El 30 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó el cambio de denominación social a Metrovacesa, S.A., sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Dicho cambio se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de noviembre de 2017.
- f) Durante el mes de noviembre, la Sociedad ha firmado un acuerdo privado con una Socimi dedicada a la inversión en activos en renta, para la transmisión de las oficinas que se están construyendo en el solar de Josefa Valcárcel por valor de 29.700 miles de euros. Se estima que la entrega del edificio terminado se produzca durante el cuarto trimestre del ejercicio 2018.
- g) El Consejo de Administración celebrado el 24 de noviembre de 2017 ha aprobado la fusión por absorción de la Sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. con las sociedades filiales Atlantys Espacios Comerciales, S.L. y Habitatrix, S.L.
- h) El 19 de diciembre de 2017, la Sociedad ha transmitido las acciones que tenía en la Sociedad Parque Central Agente Urbanizador, S.L. por importe de 1 euro, sin que haya supuesto impacto en la cuenta de resultados del grupo.
- i) Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad ha recibido desde la Agencia Tributaria devolución parcial del IVA que tenía pendiente de cobro por importe de 147.580 miles de euros. Con fecha 22 de diciembre de 2017 la Compañía ha realizado amortización parcial del préstamo sindicado firmado el 11 de julio de 2017 con los accionistas mayoritarios, por importe de 149.779 miles de euros.

### **23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ("PwC") por los servicios de auditoría de los presentes estados financieros intermedios consolidados y por los servicios de revisión limitada de los estados financieros semestrales y auditoría de las cuentas anuales consolidadas ascienden a 83 miles de euros (2016: 90 miles de euros). Adicionalmente se han devengado 82 miles de euros durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 en concepto de otros servicios de verificación. No se han devengado honorarios ni en 2017 ni en 2016 por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, y otros servicios prestados a la Sociedad.

## ANEXO I

### SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2017	2016 (%)	30.09.2017 (miles €)	31.12.2016 (miles €)	
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	Portugal	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	2.996	2.996	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	24.292	24.292	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Habitatrix, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (ANTES ALQ.13)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	100.691	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	32.119	32.119	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.

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

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2017 (%)	2016 (%)	30/09/2017 (miles €)	31/12/2016 (miles €)	
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	50%	50%	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
Asturcontinental de Edificaciones, S.L. (**)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	-	-	-	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.
L'Esplay Valencia, S.L. (**)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	37%	-	117	Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.

### OTRAS INVERSIONES NO CONSOLIDADAS

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2017 (%)	2016 (%)	30/09/2017 (miles €)	31/12/2016 (miles €)	
Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	España	Construcción y venta	11%	11%	1	2	-
Unión Fuente San Luis, S.L.	España	Construcción y vena	10%	10%	1	115.632	-

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

(\*\*) Sociedad liquidada

## ANEXO II

### Información financiera resumida a 30/09/2017

	Urbanizadora Valdepolo I, S.A.(*)	Urbanizadora Valdepolo II, S.A.(*)	Urbanizadora Valdepolo III, S.A.(*)	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.(*)	L'Esplay Valencia, S.L. (**)
Activos Corrientes	23.095	23.087	23.076	23.089	
Pasivos corrientes	(22)	(22)	(21)	(22)	-
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>23.073</b>	<b>23.065</b>	<b>23.055</b>	<b>23.067</b>	-
Activos no Corrientes	882	881	880	881	-
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	-
<b>Activos netos no corrientes</b>	<b>(23.868)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>(23.870)</b>	<b>(23.869)</b>	-
<b>Activos netos totales</b>	<b>(795)</b>	<b>(804)</b>	<b>(815)</b>	<b>(802)</b>	
Ingresos ordinarios	18	7	7	7	-
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>126</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>116</b>	-

### Información financiera resumida 31/12/2016

	Urbanizadora Valdepolo I, S.A.(*)	Urbanizadora Valdepolo II, S.A.(*)	Urbanizadora Valdepolo III, S.A.(*)	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.(*)	L'Esplay Valencia, S.L. (**)
Activos Corrientes	22.952	22.955	22.944	22.956	321
Pasivos corrientes	(4)	(4)	(4)	(4)	(8)
<b>Activos netos corrientes</b>	<b>22.948</b>	<b>22.951</b>	<b>22.940</b>	<b>22.952</b>	313
Activos no Corrientes	882	881	881	881	-
Pasivos no corrientes	(24.750)	(24.750)	(24.750)	(24.750)	-
<b>Activos netos no corrientes</b>	<b>(23.868)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>(23.869)</b>	<b>(23.869)</b>	-
<b>Activos netos totales</b>	<b>(920)</b>	<b>(918)</b>	<b>(929)</b>	<b>(917)</b>	
Ingresos ordinarios	(5)	(5)	(5)	(5)	-
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>(176)</b>

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

(\*\*) Sociedad liquidada

## Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2017

### 1. Aspectos significativos del periodo

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de septiembre de 2017

- Ampliación de capital no dineraria.

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

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

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

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

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

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

- Ampliación de capital dineraria.

Adicionalmente, en la misma Junta General de Accionistas, se aprobó una ampliación de capital dineraria por importe de 834 miles de euros, en la que los accionistas mayoritarios renunciaron a todos sus derechos de suscripción preferente, con el objeto que los accionistas minoritarios pudieran mantener su porcentaje de participación en la Sociedad Dominante. La suscripción de la ampliación fue de 224.059 acciones, lo que supone un total de 84 miles de euros. (36 miles de euros de capital y 48 miles de euros de prima de emisión), estando el importe total pendiente de desembolso a 30 de septiembre de 2017.

- Variaciones en el perímetro de consolidación

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

El perímetro de consolidación a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 está detallado en el anexo I de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

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

- Ventas y margen

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, las ventas han ascendido a 18.887 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias (15.620 miles de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (3.221 miles de euros). Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016, las ventas han ascendido a 11.220 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias (8.264 miles de euros) y las prestaciones de servicios a terceros (2.925 miles de euros).

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ha ascendido a 18.887 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 14.621 miles de euros, ha sido a 4.266 miles de euros. Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 el margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas que ha ascendido a 11.220 miles de euros y el coste asociado a las mismas que ha ascendido a 8.836 miles de euros, ha sido a 2.384 miles de euros.

- Gastos de Estructura

Los gastos de estructura se sitúan en 7.974 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 4.425 miles de euros para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017. A 30 de septiembre de 2016 los gastos de estructura se sitúan en 4.467 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 2.087 miles de euros.

- Resultado del periodo

El resultado acumulado consolidado a 30 de septiembre de 2017 y 30 de septiembre de 2016, ha ascendido a 33.856 miles de euros de pérdidas y 240 miles de euros de beneficio, respectivamente

- Situación financiera

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda neta (definida esta como la tesorería menos la deuda con terceros clasificada como deuda bancaria), sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV). A este respecto el Grupo tiene la previsión para el largo plazo de no sobrepasar un endeudamiento de 25% para este ratio. A 30 de septiembre de 2017 el ratio es del 7%.

Deuda financiera neta	
(+) Deuda bancaria	176.684
(-) Tesorería disponible	22.217
(-) Otros activos financieros	<u>1.343</u>
	153.124
Valor de mercado de los activos (GAV)	2.208.925

La Compañía no ha incluido en el cálculo de la Deuda financiera neta el importe del IVA pendiente de devolución de la Agencia Tributaria, por importe de 158.915 miles de euros que garantiza el repago parcial de la Deuda bancaria. En caso de haberlo incluido, la deuda financiera neta habría ascendido a -5.791 miles de euros.

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

## 2. Factores de riesgo

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

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

### 3. Información sobre vinculadas

En la Nota 20 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

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

### 4. Hechos posteriores

- Acuerdo Palmas Altas

El 31 de octubre de 2017 la Sociedad Dominante del Grupo ha suscrito con la gerencia del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla un convenio para la resolución por mutuo acuerdo del convenio de concertación urbanística suscrito el 24 de noviembre de 2010, para el ámbito de gestión del SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur" (Nota 10). Como consecuencia de dicha resolución se acuerda;

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

- Ampliación de capital no dineraria

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

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

Dicha aportación será calificada como una aportación de activos al no poder ser consideradas individualmente como negocio.

- Plan incentivos

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

El coste del MIP sería asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante. El importe máximo acordado a ser distribuido asciende a 6,7 millones de euros, siendo éste el importe máximo a registrar en el estado de resultados y se abonará el 50% en efectivo dentro de los quince siguientes días a la admisión a cotización de las acciones, el resto será abonado en acciones de la Sociedad Dominante, que serán entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comenzó a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. La Sociedad registrará de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

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

- Cambio de denominación social

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

- Venta en contrato privado llave en mano

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

- Fusión

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

- Financiación corporativa

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

- Financiación puente

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

- Transmisión participaciones

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

## 5. Perspectivas

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

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

## 6. Tesorería

La posición de tesorería disponible del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende a 22.217 miles de euros y 27.800 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administraciones de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

## 7. Adquisición de acciones propias

La Sociedad Dominante no ha realizado operación alguna con acciones propias y, al cierre del periodo de nueve meses terminado a 30 de septiembre de 2017 y con posterioridad al mismo, carecía y carece de autocartera.

## 8. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el periodo de nueve meses terminado a 30 de septiembre de 2017 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

## 9. Medidas Alternativas de Rendimiento

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

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

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados intermedios es la siguiente:

	30/09/2017	30/09/2016
Venta de existencias (Nota 17)	15.620	8.264
Variación de existencias y costes relacionados (Nota 17)	(12.911)	(7.783)
<b>Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)</b>	<b>2.709</b>	<b>481</b>

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen bruto de promoción de 2.709 miles de euros a 30 de septiembre de 2017, comparado con un Margen bruto de promoción de 481 miles de euros a 30 de septiembre de 2016, lo que supone una variación positiva de 2.228 miles de euros debido al incremento de rentabilidad de las unidades entregadas a clientes durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

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

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados intermedios es la siguiente:

	30/09/2017	30/09/2016
Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)	2.709	481
Gastos comerciales y de marketing	(562)	(484)
<b>Margen neto de promoción (Net Development Margin)</b>	<b>2.147</b>	<b>(3)</b>

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

Comparativa: El grupo presenta un Margen neto de promoción de 2.147 miles de euros a 30 de septiembre de 2017, comparado con un Margen neto de promoción negativo de 3 miles de euros a 30 de septiembre de 2016, lo que supone una variación positiva de 2.150 miles de euros debido al incremento de rentabilidad de las unidades entregadas a clientes durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

### EBITDA

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados intermedios es la siguiente:

	30/09/2017	30/09/2016
Margen neto de promoción (Net Development Margin)	2.147	(3)
Prestación de servicios (Nota 17.a)	3.221	2.925
Otros (Nota 17.a)	46	31
Prestación de servicios (Nota 17.b)	(1.702)	(1.039)
Otros (Nota 17.b)	(8)	(14)
Gastos de personal (Nota 17.c)	(4.425)	(2.087)
Otros gastos de explotación	(2.987)	(1.896)
Otras ganancias o pérdidas	-	85
<b>EBITDA</b>	<b>(3.708)</b>	<b>(1.998)</b>

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

Comparativa: El grupo presenta un EBITDA negativo de 3.708 miles de euros a 30 de septiembre de 2017, comparado con un EBITDA negativo de 1.998 miles de euros a 30 de septiembre de 2016, lo que supone una variación negativa de 1.710 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía, así como por la incorporación de nuevos empleados durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

### Deuda financiera neta

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados intermedios es la siguiente:

	30/09/2017	31/12/2016
Deuda bancaria	176.684	354
Tesorería disponible (Nota 11)	(22.217)	(27.800)
Otros activos/pasivos financieros	(1.343)	(1.038)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>153.124</b>	<b>(28.484)</b>

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

Comparativa: El grupo presenta a 30 de septiembre de 2017 un total de deuda financiera neta de 153.124 miles de euros comparados con un total de -26.408 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, debido principalmente a la financiación puente otorgada por los accionistas mayoritarios.

### Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados intermedios es la siguiente:

	30/09/2017	31/12/2016
Deuda financiera neta (a)	153.124	(26.408)
Total de Activo (b)	2.322.142	1.082.732
<b>Apalancamiento (a) / (b)</b>	<b>6,59%</b>	<b>-2,44%</b>

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

Comparativa: El grupo presenta a 30 de septiembre de 2017 un apalancamiento del 6,59% comparado con un ratio del -2,44% a 31 de diciembre de 2016, principalmente debido al que se ha firmado la financiación puente con los accionistas mayoritarios, así como la aportación de activos (Nota 1.c.1).

### Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 30 de septiembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados intermedios es la siguiente:

	30/09/2017	31/12/2016
EBITDA	(3.708)	-
Patrimonio neto*	1.530.951	-
Deuda financiera neta **	63.358	-
<b>ROCE</b>	<b>-0,23%</b>	<b>n.a.</b>

(\*) El patrimonio neto a 30 de septiembre de 2017 asciende a 2.062.727 miles de euros y a 999.175 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(\*\*) La deuda financiera neta a 30 de septiembre de 2017 asciende a 153.124 miles de euros y a -26.408 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

Explicación del uso: el rendimiento del capital empleado (Return on capital employed o ROCE) es considerado por los Administraciones de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que mide la rentabilidad de una compañía tomando en consideración una cuestión especialmente relevante y es la eficiencia con que se emplea el capital. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar la rentabilidad real de una compañía.

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

### Loan to Value (LTV)

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados intermedios es la siguiente:

	30/09/2017	31/12/2016
Deuda financiera neta	153.124	(26.408)
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	305.725	109.600
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	1.903.178	1.000.021
<b>LTV</b>	<b>6,93%</b>	<b>-2,38%</b>

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

Comparativa: El grupo presenta a 30 de septiembre de 2017 un Loan to Value del 6,93% comparado con un ratio del -2,38% a 31 de diciembre de 2016, principalmente debido al incremento de la deuda financiera neta, así como la aportación de activos realizada por los accionistas mayoritarios.

### Loan to Cost (LTC)

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

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados intermedios es la siguiente:

	30/09/2017	31/12/2016
Deuda financiera neta	153.124	(26.408)
Existencias (Nota 9)	1.629.760	814.182
Anticipos a proveedores (Nota 9)	(2.632)	(10.835)
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	305.725	109.600
<b>LTC</b>	<b>7,92%</b>	<b>-2,89%</b>

Comparativa: El grupo presenta a 30 de septiembre de 2017 un LTC del 7,92% comparado con un ratio del -2,89% a 31 de diciembre de 2016, principalmente debido al hecho de que la deuda financiera neta ha mostrado un nivel de crecimiento superior al de las existencias con motivo de la financiación puente otorgada por los accionistas mayoritarios, así como la aportación de activos.

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

Los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y Sociedades Dependientes, integrados por el balance intermedio consolidado al 30 de septiembre de 2017, el estado de resultados intermedio consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, así como las notas explicativas y el informe de gestión intermedio consolidado, correspondientes al periodo de nueve meses terminado en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. en su reunión del día 8 de enero de 2018. Los estados financieros consolidados corresponden al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

**Madrid, 08 de enero de 2018**

**V.B. D. Ignacio Moreno Martínez**

**D. Lucas Osorio Iturmendi**

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

**D. Mariano Olmeda Sarrión**

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo D. Ignacio Moreno Martínez  
Vocal

Fdo D. Mariano Olmeda Sarrión  
Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren  
Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea  
Vocal

Fdo D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas  
Vocal

Fdo. D. Juan Maximiliano de Ortueta Monfort  
Vocal

Fdo D. Jose Ferris Monera  
Vocal

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

Fdo Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle  
Vocal

Fdo. Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero  
Vocal

Fdo D. Juan Ignacio Ruiz de Alda Moreno  
Vocal

Fdo D. Carlos Manzano Cuesta  
Vocal



## *Informe de auditoría de estados financieros intermedios consolidados emitido por un auditor independiente*

A los accionistas de Metrovacesa, S.A. (anteriormente denominada Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.), por encargo de la Dirección:

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros intermedios consolidados de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance intermedio consolidado a 30 de septiembre de 2017, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 30 de septiembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de nueve meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la formulación de estados financieros intermedios completos, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación en España.

### *Fundamento de la opinión*

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

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados 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 estados financieros 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 los estados financieros intermedios consolidados del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

**Aspectos más relevantes de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría***Valoración a 30 de septiembre de las existencias*

Bajo el epígrafe de existencias el Grupo tiene registrados terrenos y solares, promociones en curso y terminadas distribuidas por todo el territorio nacional por importe de 1.629.760 miles de euros.

El Grupo valora sus existencias al menor de, su coste, calculado éste tal y como se dispone en la nota 2.8.b, y el valor neto de realización a partir del valor razonable de las existencias, dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente, tal y como se dispone en la nota 9.

El valor razonable de las existencias del Grupo es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, que son realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). (véase nota 2.2).

En base a este criterio, a 30 de septiembre de 2017, el Grupo ha registrado un deterioro neto en el estado de resultados intermedio consolidado de 95 millones de euros recogidos bajo el epígrafe "Variaciones de provisiones de tráfico", notas 9 y 17.

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

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

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

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto, mediante la obtención de una confirmación al efecto y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con los diferentes expertos.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las existencias en los estados financieros intermedios consolidados.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos más relevantes utilizados en las valoraciones.
- Comprobación de la adecuación del método y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, contando para ello con nuestros expertos internos en valoración.
- Hemos realizado para una muestra, que incluye aquellos supuestos especiales de valoración, una valoración de contraste utilizando la información disponible de mercado.
- Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en los estados financieros intermedios consolidados de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A y sociedades dependientes sobre esta materia.

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

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

*Valoración a 30 de septiembre de las inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 13% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la Nota 2.8.a) aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, registrando el cambio de valor de las mismas en el estado de resultados intermedio consolidado.

En base a este criterio, a 30 de septiembre de 2017, el Grupo ha registrado unas pérdidas netas por variación del valor razonable de la cartera, que asciende a 1,5 millones de euros, según lo descrito en la Nota 6.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a la metodología descrita en las notas 2.2, 2.8.a) y 6 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

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

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

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

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con los diferentes expertos.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para los estados financieros intermedios consolidados.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos más relevantes utilizados en las valoraciones.
- Comprobación de la adecuación del método y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, contando para ello con nuestros expertos internos en valoración.
- Hemos realizado para una muestra una valoración de contraste utilizando la información disponible de mercado.
- Adicionalmente, evaluamos la suficiencia de la información revelada en los estados financieros intermedios consolidados de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A y sociedades dependientes sobre esta materia.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere.

**Aspectos más relevantes de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría***Activos provenientes de una aportación no dineraria de sus accionistas*

Según lo descrito en la Nota 1.c.1), la Junta General de Accionistas de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. acordó una ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de activos inmobiliarios de los accionistas mayoritarios, por valor de 1.097.324 miles de euros.

Los activos aportados no fueron considerados por la Dirección como constituyentes de un negocio. Dichos activos se contabilizaron en el momento de la transacción a su valor razonable.

En el momento de la contabilización de la operación el Grupo analizó de forma individualizada la clasificación de los suelos, obras en construcción y activos en explotación aportados clasificando como existencias aquellos activos que serán desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio, considerado el plan de negocios quinquenal aprobado, y bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no ha sido determinado.

La importancia de determinar si los activos recibidos constituyen o no un negocio, y su clasificación como existencias o inversiones inmobiliarias (véase nota 2.2), radica en las implicaciones contables de este hecho, concretamente en el registro y valoración inicial de los mismos y su efecto en la valoración posterior, en función de la norma contable de aplicación (NIC 2 Existencias o NIC 40 Inversiones Inmobiliarias, respectivamente).

A los efectos de evaluar el tratamiento contable de los activos recibidos con motivo de la aportación no dineraria hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

Hemos obtenido por parte de la Dirección las escrituras de la aportación no dineraria de la Sociedad, así como el informe del experto independiente y del valorador designado para la determinación del valor razonable de los activos y hemos analizado los mismos a través de reuniones con la Dirección y con el valorador independiente.

Se ha evaluado el análisis de la Dirección respecto a que esta aportación de activos no cumple con la definición de negocio establecida en la guía de aplicación de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, párrafo B7.

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

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

Como consecuencia de los procedimientos realizados consideramos que, tanto la calificación de la transacción por la Dirección de la Sociedad dominante como adquisición de un conjunto de activos, como la clasificación de los activos aportados en existencias o inversiones inmobiliarias, son razonables en el contexto de la transacción y del plan de negocios aprobado.

---

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, cuya elaboración es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados no cubre el informe de gestión intermedio consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión intermedio consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión intermedio consolidado con los estados, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de los citados estados financieros consolidados 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 intermedio consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión intermedio consolidado concuerda con los estados financieros intermedios consolidados del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### *Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con los estados financieros intermedios consolidados*

Los administradores de Metrovacesa S.A. son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia completa, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de los estados financieros intermedios consolidados.

---

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros intermedios consolidados, 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 Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sociedades dependientes.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros intermedios consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros intermedios consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros intermedios consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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



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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de Metrovacesa S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gonzalo Sanjurjo Pose (18160)

8 de enero de 2018

