

**EXPLOTACIONES URBANAS
ESPAÑOLAS S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único de Explotaciones Urbanas Españolas. (Sociedad Unipersonal) por encargo de los Administradores Mancomunados:

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Explotaciones Urbanas Españolas, S.L. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores Mancomunados en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores Mancomunados son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Explotaciones Urbanas Españolas, S.L. (Sociedad Unipersonal) de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de los procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviada. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

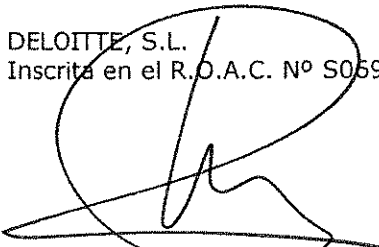
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Explotaciones Urbanas Españolas S.L.(Sociedad Unipersonal), al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 10.2 de la memoria abreviada adjunta que indica que la Sociedad tiene financiación aportada y recibida con empresas del Grupo Merlin Properties SOCIMI, S.A. al que pertenece, cuya estrategia y toma de decisiones afectan de forma significativa a las sociedades que lo componen. Por lo tanto, las cuentas anuales abreviadas adjuntas y en particular sus resultados, su estructura financiera y la recuperación de sus activos deben interpretarse en dicho contexto. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0592


Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
12 de mayo de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/30220
COPIA

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

**EXPLOTACIONES
URBANAS ESPAÑOLAS
S.L. (Sociedad
Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016

EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.L.U.
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria abreviada	31/12/2016	31/12/2015 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria abreviada	31/12/2016	31/12/2015 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio	5.1	27.732.523,96	27.732.523,96	FONDOS PROPIOS-	6	953.948,91	955.590,41
Inversiones financieras a largo plazo - Otros activos financieros		5.018,68	5.018,68	Capital -		953.948,91	955.590,41
Activos por impuesto diferido	8.1 y 8.4	5.018,68	5.018,68	Prima de asunción		363.352,58	363.352,58
		309,85	309,85	Reservas		580.003,84	580.003,84
				Resultado de ejercicios anteriores		14.873,17	14.873,17
				Resultado del ejercicio		(2.639,18)	(2.490,02)
						(1.641,50)	(149,16)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias - Anticipo a proveedores		1.966,52	1.966,52	Deudas a largo plazo- Otras deudas a largo plazo		57,10	57,10
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Otros créditos con las Administraciones Públicas	8.1	24,13	1.019,89	PASIVO CORRIENTE		57,10	57,10
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		24,13	1.019,89	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10.2	42.434.286,78	42.434.286,78
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - Tesorería	10.2	15.648.096,56	15.648.096,56	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores	7	42.333.802,60	42.333.802,60
		353,09	998,83			100.484,18	100.484,18
		353,09	998,83	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		100.484,18	100.484,18
TOTAL ACTIVO		43.388.292,79	43.389.934,29			43.388.292,79	43.389.934,29

(*) Cifras no auditadas

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2016

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la memoria abreviada	31/12/2016	31/12/2015 (*)
Otros gastos de explotación -	9.1	(1.624,86)	(148,15)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.624,86)	(148,15)
Gastos financieros -	9.2	(16,64)	(1,35)
Por deudas con terceros		(16,64)	(1,35)
RESULTADO FINANCIERO		(16,64)	(1,35)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.641,50)	(149,50)
Impuestos sobre beneficios	8.3	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.641,50)	(149,50)

(*) Cifras no auditadas

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2016

Explotaciones Urbanas Españolas, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2016

1. Constitución y actividad de la empresa

Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. (en adelante la Sociedad), con C.I.F. número B48020895, se constituyó por tiempo indefinido, como sociedad anónima el 21 de agosto de 1953, ante el notario D. José María Oficialdegui Ariz, con el número 426 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3730, folio 46 y hoja M-62192.

En el ejercicio 2011, se aprobó la fusión por absorción entre Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. (Sociedad absorbente) y las sociedades participadas Resiter Integral, S.A.U. y Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.U. (Sociedades Absorbidas). Toda la información relativa a esta operación se indica en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2011.

Con fecha 21 de junio de 2016 Merlin Properties SOCIMI, S.A. firmó un acuerdo de integración con Metrovacesa, S.A. y sus principales accionistas (Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A.) con el objetivo de crear una de las principales sociedades inmobiliarias españolas de activos patrimoniales en alquiler. La operación se articuló a través de la escisión total de Metrovacesa, S.A. produciéndose la extinción de dicha Sociedad y la incorporación a Merlin Properties SOCIMI, S.A. de la unidad de negocio patrimonial de Metrovacesa, consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso patrimonial destinados a su explotación en arrendamiento y el 100% de sus participaciones de sociedades filiales, entre la que se encontraban Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U.

Dicha operación dio lugar a que Metrovacesa, S.A. cuya participación directa en la Sociedad ascendía al 100%, dejase de ser el Socio Único de la misma, pasando a ser Merlin Properties SOCIMI, S.A.

La Sociedad tiene por objeto toda clase de actividades y servicios relacionados con la hostelería y el turismo y en particular la explotación de hoteles, hoteles-apartamentos y similares, así como cualquier tipo de establecimiento turístico.

El Socio Único de la Sociedad es Merlin Properties SOCIMI, S.A por lo que en virtud de lo expuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se encuentra en situación de unipersonalidad.

Tal y como se indica en la Nota 5.1, la Sociedad participa en el capital social de ciertas sociedades sin control sobre las mismas por lo que la Sociedad está exenta de formular cuentas anuales consolidadas, y adicionalmente, se encuentra integrada en el Grupo Merlin, cuya sociedad dominante es Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Nota 6) siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados en España. Por tanto, las cuentas anuales adjuntas están referidas a la sociedad individualmente considerada y, por tanto, no reflejan los efectos que resultarían de la aplicación de criterios de consolidación.

Previamente a la combinación de negocios mencionada anteriormente, la Sociedad formaba parte del Grupo Metrovacesa que también se integraba en un grupo superior, Grupo Santander, desde el 30 de diciembre de 2014, cuya sociedad dominante es Banco Santander, S.A., con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12, Santander. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 del Grupo Metrovacesa fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de abril de 2016. Asimismo, las cuentas anuales consolidadas del Grupo Santander del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebradas el 18 de marzo de 2016.

Al 31 de diciembre del 2016, la Sociedad forma parte del Grupo Merlin, cuya sociedad dominante es Merlin Properties SOCIMI, S.A. con domicilio social en Paseo de la Castellana nº 257, Madrid. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 del Grupo Merlin han sido formuladas por el Consejo de Administración celebrado el 27 de febrero de 2017.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores Mancomunados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones a éste introducidas por el Real Decreto 1159/2010; y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias aprobado en la Orden Ministerial del 28 de diciembre de 1994, que se mantiene vigente en todo aquello que no se oponga en lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad de 2007.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores Mancomunados de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por el Socio Único el 30 de junio de 2016.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los Administradores Mancomunados de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores Mancomunados de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- a) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros (véase Nota 4.1.1).
- b) La gestión del riesgo financiero (véase Nota 5.2).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en la memoria referida al ejercicio 2015 se presenta únicamente a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016. Las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 que afectan a la Sociedad se refieren a los nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos la cantidad de las primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores Mancomunados y los empleados con discapacidad mayor o igual al 33%.

En relación con las nuevas exigencias de información a incluir en la memoria, la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente, no ha incluido el desglose de información comparativa.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015.

2.9 Presentación de las Cuentas Anuales Abreviadas

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales abreviadas se presentan expresadas en euros.

2.10 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del ejercicio 2016 un fondo de maniobra negativo por importe de 26.783.846,48 euros como consecuencia, fundamentalmente, del vencimiento a corto plazo de los saldos mantenidos con empresas del Grupo que al 31 de diciembre de 2016 asciende a 42.333.802,60 euros registrados en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación abreviado adjunto (véase Nota 10.2).

Los Administradores Mancomunados ha formulado las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que el Socio Único, Merlin Properties SOCIMI, S.A., ha manifestado que hará exigibles sus deudas en el momento en que su exigibilidad no impida el normal funcionamiento de la Sociedad, y que mantendrá su apoyo financiero para que la Sociedad haga frente a las deudas con terceros previstas en el ejercicio 2017.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores Mancomunados de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

	Euros
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio	(1.641,50)
Distribución del resultado:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.641,50)
Total	(1.641,50)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 *Instrumentos financieros*

4.1.1 Activos financieros

Clasificación-

La Sociedad mantiene activos financieros y se clasifican en la categoría de:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial-

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles, a excepción de las inversiones financieras que supongan control, en cuyo caso los costes asociados a asesores y terceros no forman parte del valor contable.

Valoración posterior-

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la

diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de resultados. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión. En el caso de sociedades participadas con patrimonio neto negativo, la Sociedad sigue la política de provisionar dicho patrimonio neto negativo.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Dicho valor recuperable se calcula principalmente como la parte proporcional del patrimonio neto de la Sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas de los activos inmobiliarios de cada participada a la fecha de la valoración en función de las tasaciones de los activos inmobiliarios de cada filial. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Adicionalmente, la Sociedad evalúa esta existencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficio inherentes a su propiedad.

4.1.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquéllos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.1.3 Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.2 Impuesto sobre sociedades

Desde el ejercicio 2008 se acordó, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, el acogimiento de la sociedad al Régimen de Consolidación Fiscal de la entidad Metrovacesa, S.A. para el ejercicio 2008 y siguientes, en atención a ser sociedad dependiente y estar directa o indirectamente controlada en al menos un 75% por la sociedad dominante.

Dicho régimen de consolidación fiscal ha sido extinguido con efectos desde 21 de octubre de 2016, fecha de extinción efectiva de Metrovacesa, S.A. por escisión total de la misma (véase Nota 1).

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reserva en, según la normativa vigente aprobada y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espere recuperar o perder el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos corrientes.

4.3 Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

Dentro del epígrafe "Existencias" del balance abreviado adjunto se recoge los anticipos realizados a proveedores por la Sociedad.

4.4 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente

monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos y gastos se valoran por su valor razonable (precio de venta o de adquisición, según el caso), deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los ingresos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del Socio a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La Sociedad clasifica los dividendos e ingresos financieros provenientes de empresas del Grupo y asociadas como "Importe neto de la cifra de negocios" al tratarse como sociedad "holding" en base a la Consulta 2 del BOICAC 79 emitida en el ejercicio 2009.

4.5 Provisiones y contingencias

Los Administradores Mancomunados de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones 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 abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.6 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores Mancomunados de la

Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.7 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.8 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquéllos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquéllos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación es superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirán en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5. Inversiones financieras

5.1. Inversiones en empresas de Grupo y asociadas a largo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo y corto plazo" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros		
	% Participación Directa	Coste de la inversión	Valor Neto contable
Metropolitana Castellana, S.L. (*)	45,00%	18.325.136,34	18.325.136,34
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (*)	50,00%	9.407.375,60	9.407.375,60
Metroparque S.A. (*)	0,000023%	12,02	12,02
		27.732.523,96	27.732.523,96

(*) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

Ejercicio 2015

	Euros		
	% Participación Directa	Coste de la inversión	Valor Neto contable
Metropolitana Castellana, S.L. (*)	45,00%	18.325.136,34	18.325.136,34
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (**)	50,00%	9.407.375,60	9.407.375,60
Metroparque S.A. (*)	0,000023%	12,02	12,02
		27.732.523,96	27.732.523,96

(*) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Sociedades no auditadas.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han producido movimientos en el epígrafe de "inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo".

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas de los ejercicios 2016 y 2015 según aparecen en sus respectivas cuentas anuales es la siguiente:

Ejercicio 2016

Sociedad	Euros						
	% Participación Directa	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Rdo. Ejerc. Anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto
Metropolitana Castellana, S.L.	45,00%	743.358,87	-	21.553.498,24	(318.890,39)	1.685.984,97	23.663.951,69
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	50,00%	14.010.210,00	-	7.470.815,17	-	2.023.890,28	23.504.915,45
Metroparque S.A.	0,000023%	56.193.500,00	11.955.578,14	9.190.502,86	(75.902,16)	5.835.979,81	83.099.658,65

Ejercicio 2015

Sociedad	Euros						
	% Participación Directa	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Rdo. Ejerc. Anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto
Metropolitana Castellana, S.L.	45,00%	743.358,87	-	21.553.498,24	(874.612,11)	555.721,72	21.977.966,72
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	50,00%	14.010.210,00	-	5.865.117,85	-	1.605.697,32	21.481.025,17
Metroparque S.A.	0,000023%	56.193.500,00	11.955.578,14	8.707.154,34	(4.426.038,85)	4.833.485,21	77.263.678,84

La Sociedad sigue el criterio de provisionar sus participaciones en empresas del Grupo y asociadas hasta el límite de la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por la parte proporcional de las plusvalías tácitas netas de los activos inmobiliarios de cada participada existente a la fecha de cierre. Dichas plusvalías tácitas son obtenidas por la diferencia entre las valoraciones de expertos independientes realizados y el valor neto contable de los activos inmobiliarios registrados a fecha de cierre, corregido por el tipo impositivo en vigor en dicho momento.

En este sentido, las sociedades participadas son propietarias de los siguientes activos inmobiliarios, siendo sus valores razonables y sus valores en libros los siguientes:

Sociedad	% de Participación Directa	Activos inmobiliarios	Euros	
			Valor Razonable	Valor en libros
Metropolitana Castellana, S.L.	45,00%	Edificio de Castellana 280	91.531.000,00	39.582.457,09
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	50,00%	Cento Comercial La Vital	56.800.000,00	31.575.104,62

La actividad y el domicilio social al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de las sociedades en empresas del Grupo y asociadas son los siguientes:

Sociedad	Actividad	Domicilio Social
Metropolitana Castellana, S.L.	Inmobiliaria	Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid
La Vital Centro Comercial y de Ocio,SL	Inmobiliaria	Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid
Metroparque S.A.	Inmobiliaria	Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno es sus participadas.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad no ha recibido dividendos de sus empresas de Grupo y asociadas participadas.

5.2 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los activos financieros

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la Dirección Financiera de la Sociedad Dominante del Grupo Merlin, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan en la Sociedad:

Información cualitativa

a) Riesgo de crédito

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una alta concentración del riesgo de crédito con terceros ya que la Sociedad opera con diversos clientes.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se deriven de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance abreviado, la cual no presenta ningún tipo de restricción a su libre disposición a 31 de diciembre de 2016. Asimismo, y dentro del Grupo Merlin al que pertenece, la gestión de la tesorería del mismo, la estructura financiera y en particular su capacidad para hacer frente a los pasivos exigibles depende de la política financiera de la Sociedad Dominante Merlin Properties SOCIMI, S.A., y la exigibilidad de los saldos con empresas de Grupo y sociedades vinculadas al mismo. Tal y como se indica en la Nota 2.10 de empresa en funcionamiento, estas deudas con empresas de Grupo no se harán exigibles si esto impide el normal funcionamiento de la Sociedad.

c) Riesgo de mercado

La Sociedad no dispone de deuda financiera con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2016 ni realiza operaciones en moneda extranjera.

Información cuantitativa

Riesgo de tipo de interés de los ejercicios 2016 y 2015: los Administradores Mancomunados entienden que el riesgo de tipo de interés y el tipo de cambio es poco significativo al no disponer de deuda financiera con entidades de crédito en dichos ejercicios.

6. Patrimonio neto y fondos propios

6.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social está representado por 60.458 participaciones sociales de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente del número 1 al 60.458 ambos inclusive, de la que es titular el Socio Único actual, Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Con fecha 21 de junio de 2016 Merlin Properties SOCIMI, S.A. firmó un acuerdo de integración con Metrovacesa, S.A. y sus principales accionistas (véase Nota 1). La operación se articuló a través de la escisión total de Metrovacesa, S.A. produciéndose la extinción de dicha Sociedad y la incorporación a Merlin Properties SOCIMI, S.A. de la unidad de negocio patrimonial de Metrovacesa, consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso patrimonial destinados a su explotación en arrendamiento y el 100% de sus participaciones de sociedades filiales, entre las que se encontraban Explotaciones Urbanas Españolas S.L.U. (véase Nota 1).

Dicha operación dio lugar a que Metrovacesa, S.A. cuya participación directa en la Sociedad ascendía al 100%, dejase de ser el Socio Único de la misma, pasando a ser Merlin Properties, SOCIMI, S.A.

Al 31 de diciembre de 2016, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad:

- Tiene inscrita la condición y la identidad del Socio Único de la Unipersonalidad en el Registro Mercantil.
- Mantiene actualizado un libro de registro de los contratos celebrados con el Socio.

- Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no mantiene contratos con su Socio Único, excepto los desglosados en Nota 10.2.

6.2 Reservas

El detalle de reservas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Reserva legal	72.670,52	72.670,52
Reserva por redondeo del capital a euros	6,92	6,92
Reservas por primera aplicación NPGC	(4.864,00)	(4.864,00)
Reservas voluntarias	593.128,38	593.128,38
Reservas por fusión	(646.068,65)	(646.068,65)
Total	14.873,17	14.873,17

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 72.670,52 euros en ambos ejercicios, estando totalmente constituida.

Reserva por redondeo del capital a euros

Este capítulo incluye una reserva indisponible por importe de 6,92 euros, creada con la redenominación del capital social en euros.

Reservas por primera aplicación NPGC

Este capítulo incluye una reserva con saldo deudor por importe de 4.864,00 euros, motivado, principalmente, por los gastos de ampliación de capital del ejercicio 2006, reconocidos al inicio del ejercicio 2008 y derivados de la aplicación del Nuevo Plan General Contable.

Reservas por Fusión

Se origina por la fusión por absorción llevada a cabo en el ejercicio 2011 de la sociedad Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. (Sociedad absorbente) a las sociedades íntegramente participadas Resiter Integral, S.A.U. y Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.U. (Sociedades Absorbidas).

6.3 Prima de asunción

En 2006 se amplió el capital social de la Sociedad en 20.001,28 euros, quedando la cifra total de capital en 363.352,58 euros. La ampliación se efectuó mediante la creación de 3.328 participaciones, ordinarias de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, con iguales derechos y obligaciones que las anteriores y con una prima de 174,28 euros por cada acción, lo que supone una prima total de 580.003,84 euros.

7. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe del pasivo corriente del balance abreviado a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Proveedores	100.484,18	100.484,18
Total	100.484,18	100.484,18

En el epígrafe "Proveedores" se reflejan principalmente los saldos con proveedores provenientes de la fusión realizada en 2011.

Los Administradores Mancomunados consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se aproximan a su valor razonable.

7.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 julio

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad de Cuentas, sobre información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales abreviadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales y que será de aplicación a las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015.

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	85	58

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" como el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el saldo medio de las partidas de proveedores y acreedores varios y, en el denominador, por el importe total de las compras netas y gastos por servicios exteriores siendo todo ello multiplicado por 365 días.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitan elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

8. Administraciones Públicas y Situación fiscal

Desde el ejercicio 2008 se acordó, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, el acogimiento de la sociedad al Régimen de Consolidación Fiscal de la entidad Metrovacesa, S.A. para el ejercicio 2008 y siguientes, en atención a ser sociedad dependiente y estar directa o indirectamente controlada en al menos un 75% por la sociedad dominante Metrovacesa, S.A.

Dicho régimen de consolidación fiscal ha sido extinguido con efectos desde 21 de octubre de 2016, fecha de extinción efectiva de Metrovacesa, S.A. por escisión total de la misma (véase Nota 1).

8.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

Saldos deudores:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Hacienda Pública deudora por IVA	-	983,29
Hacienda Pública deudora por IRPF	24,13	36,60
Activo por impuesto diferido	309,85	309,85
Total	333,98	1.329,74

8.2 *Conciliación resultado contable y base imponible fiscal*

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos a 31 de diciembre de 2016			(1.641,50)
Diferencias permanentes			
- Gastos no deducibles	-	207,52	207,52
Base imponible fiscal			(1.433,98)

Ejercicio 2015

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos a 31 de diciembre de 2015			(149,50)
Diferencias temporales - Gasto no deducibles	-	1,35	1,35
Base imponible fiscal			(148,15)

8.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	(1.641,50)	(149,50)
Diferencias permanentes	207,52	-
Diferencias temporales	-	1,35
Resultado contable ajustado	(1.433,98)	(148,15)
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

8.4 Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo y los movimientos de los activos por impuestos diferidos registrados durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros			
	Saldo Inicial	Bajas	Altas	Saldo Final
Activos por impuesto diferido de cartera	309,85	-	-	309,85
Total activos por impuesto diferido	309,85	-	-	309,85

Ejercicio 2015

	Euros			
	Saldo Inicial	Bajas	Altas	Saldo Final
Activos por impuesto diferido de cartera	309,51	-	0,34	309,85
Total activos por impuesto diferido	309,51	-	0,34	309,85

Durante el ejercicio 2016 se ha aprobado el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, cuyas modificaciones más significativas en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, para la Sociedad son los siguientes:

- Se mantiene que las bases imponibles negativas pueden ser compensadas sin limitación temporal, sin embargo se limita su compensación a la base imponible en función de su importe neto de la cifra de negocios.
- Se limita al 50% de la cuota íntegra la aplicación de deducciones por doble imposición, para empresas con importe neto de la cifra de negocios superior a 20 millones de euros.
- Se establecen limitaciones a la deducibilidad de las provisiones por depreciación de cartera.

La aplicación de este Real Decreto no ha tenido impacto significativo en la Sociedad.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación abreviado por considerar los Administradores Mancomunados de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

8.5 Bases imponibles negativas no activadas

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación abreviado adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable.

El detalle de dichas bases imponibles negativas no registrados al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

AÑO	Euros
2004	252.264,94
2005	344.983,59
2006	516.490,50
2009	280.505,60
2010	1.650.073,38
2016	1.433,98

8.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, 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 cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 a 2016 para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto el impuesto sobre sociedades que se encuentra abierto desde el ejercicio 2011. Los Administradores Mancomunados consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

9. Ingresos y Gastos

9.1 Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta de los ejercicios 2016 y 2015 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2016	2015
Servicios de profesionales independientes	1.395,90	133,05
Otros gastos	228,96	15,10
Total	1.624,86	148,15

9.2 Gastos financieros

Los gastos financieros del periodo se corresponden con el siguiente detalle:

	Euros	
	2016	2015
Otros gastos financieros	16,64	1,35
Total	16,64	1,35

9.3 Personal

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad carece de personal propio, de forma que las labores de gestión y administración son realizadas por personal del Socio Único, el cual no le repercute cargo alguno por dicha administración.

10. Saldos con partes vinculadas

10.1 Operaciones con vinculadas

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha llevado a cabo operaciones con vinculadas.

10.2 Saldos con vinculadas

El detalle de saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros	
	Cuentas corrientes deudoras	Cuentas corrientes acreedores
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	17.151,85	40.733.802,60
Metroparque, S.A.	1,17	-
Metropolitana Castellana, S.L.	15.630.943,54	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	-	1.600.000,00
Total	15.648.096,56	42.333.802,60

Ejercicio 2015

	Euros	
	Cuentas corrientes deudoras	Cuentas corrientes acreedores
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	17.151,85	40.733.802,60
Metroparque, S.A.	1,17	-
Metropolitana Castellana, S.L.	15.630.943,54	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	-	1.600.000,00
Total	15.648.096,56	42.333.802,60

Dentro de los epígrafes "Cuentas corrientes deudoras y acreedoras" se incluye principalmente la financiación aportada y recibida de la Sociedad con empresas del Grupo y asociadas. Dichos contratos se han articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y las sociedades del Grupo y asociadas.

10.2 Retribuciones a los Administradores Mancomunados y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no ha sido percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones, dietas, seguros de responsabilidad civil y cualquier otro tipo de retribución por los Administradores Mancomunados de la Sociedad.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existían préstamos o créditos concedidos, avales ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los actuales o a los anteriores Administradores de la Sociedad. Los Administradores Mancomunados al 31 de diciembre de 2016 son 2 hombres.

La Sociedad no dispone de personal calificado como Alta Dirección, estando encomendadas las tareas de administración y gestión a su Socio Único, Merlin Properties SOCIMI, S.A., (Metrovacesa S.A. en 2015) no habiéndose devengado honorarios por este concepto durante los ejercicios 2016 y 2015.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían compromisos complementarios a pensiones, avales o garantías concedidas a favor de los Administradores Mancomunados de la Sociedad.

10.3 Información legal relativa al Órgano de Administración

Al cierre del ejercicio 2016 los Administradores Mancomunados de Explotaciones Urbanas Españolas S.L.U. no han comunicado a la Junta General situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11. Otra información

11.1 Información sobre el medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria abreviada.

11.2 Avales y garantías comprometidos con terceros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene concedidos ni recibidos ante terceros avales ni garantías.

12. Remuneración de auditores

Durante el ejercicio 2016 , el importe por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

	Euros
	2016
Deloitte, S.L.	5.000,00
Total	5.000,00

Durante el ejercicio 2016 no han sido prestados otros servicios relacionados con la auditoría.

13. Hechos posteriores

Con fecha 30 de marzo de 2017, la Sociedad transmitió su participación en Metroparque, S.A. a su Accionista Único, Merlin Properties SOCIMI, S.A., por su valor neto contable que asciende a 18.325.136,34 euros, sin generar resultado alguno por dicha operación.

EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLS, S.L.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA) DE EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS S.L.U., ASI COMO LA PROPUESTA DE APLICACION DEL RESULTADO, REFERIDOS AL EJERCICIO 2016.

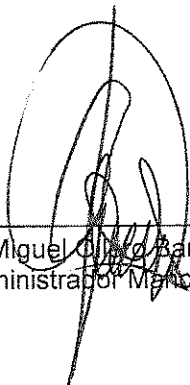
DILIGENCIA que levantan los Administradores Mancomunados, para hacer constar que se ha procedido a formular las Cuentas Anuales de EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS S.L.U., así como de la Propuesta de Aplicación del Resultado correspondiente todo ello al Ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 y recogido igualmente todo ello en 24 hojas numeradas, habiéndose procedido a suscribir todos los documentos mediante la estampación de su firma por los Administradores Mancomunados, que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan en esta página del presente documento.

De todo ello doy Fe,

Madrid, 31 de Marzo de 2017



Fdo.: D. Ismael Clemente Orrego
Administrador Mancomunado



Fdo.: D. Miguel Quiroga Barrera
Administrador Mancomunado