



Testa

INFORME
ANUAL

20 13

TESTA
Informe
Anual

20 13





ÍNDICE

01



Testa Inmuebles en Renta

4

Valoración de Activos

6

Resumen de Actividad

10

Cifras de Negocio

12

02



Informe de Valoración de Activos

20

03



Cuentas Anuales Consolidadas

54

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

56

Memoria Consolidada 2013

58

Anexo I

127

Informe de Gestión Consolidado

130

Informe Anual de Gobierno Corporativo

137



01



Testa Inmuebles en Renta

1.1

Valoración de Activos

6

1.2

Resumen de Actividad

10

1.3

Cifras de Negocio

12



Testa es líder en el sector del patrimonio inmobiliario en España y cuenta con una cartera de activos de primer nivel, situados en los mejores emplazamientos y alquilados a grandes compañías y clientes importantes, lo que le permite mantener los niveles de ocupación que le han caracterizado y que se aproximan al 100%, dotando a los mismos de la necesaria estabilidad.

Las oficinas en alquiler y las ciudades de Barcelona, Madrid, centran en estos momentos la mayor parte de actividad de la patrimonialista del Grupo Sacyr, que cuenta con una superficie en explotación de más de 1,4 millones de m².

Testa alcanzó una cifra de negocio en 2013 de 220 millones de euros, y un Ebitda, sin tener en cuenta los resultados por ventas de activos, de 172 millones de euros.

La cartera de alquileres alcanza los 1.893 millones de euros que permite a la compañía alcanzar un Ebitda latente de 1.514 millones de euros que suponen un margen del 80%.

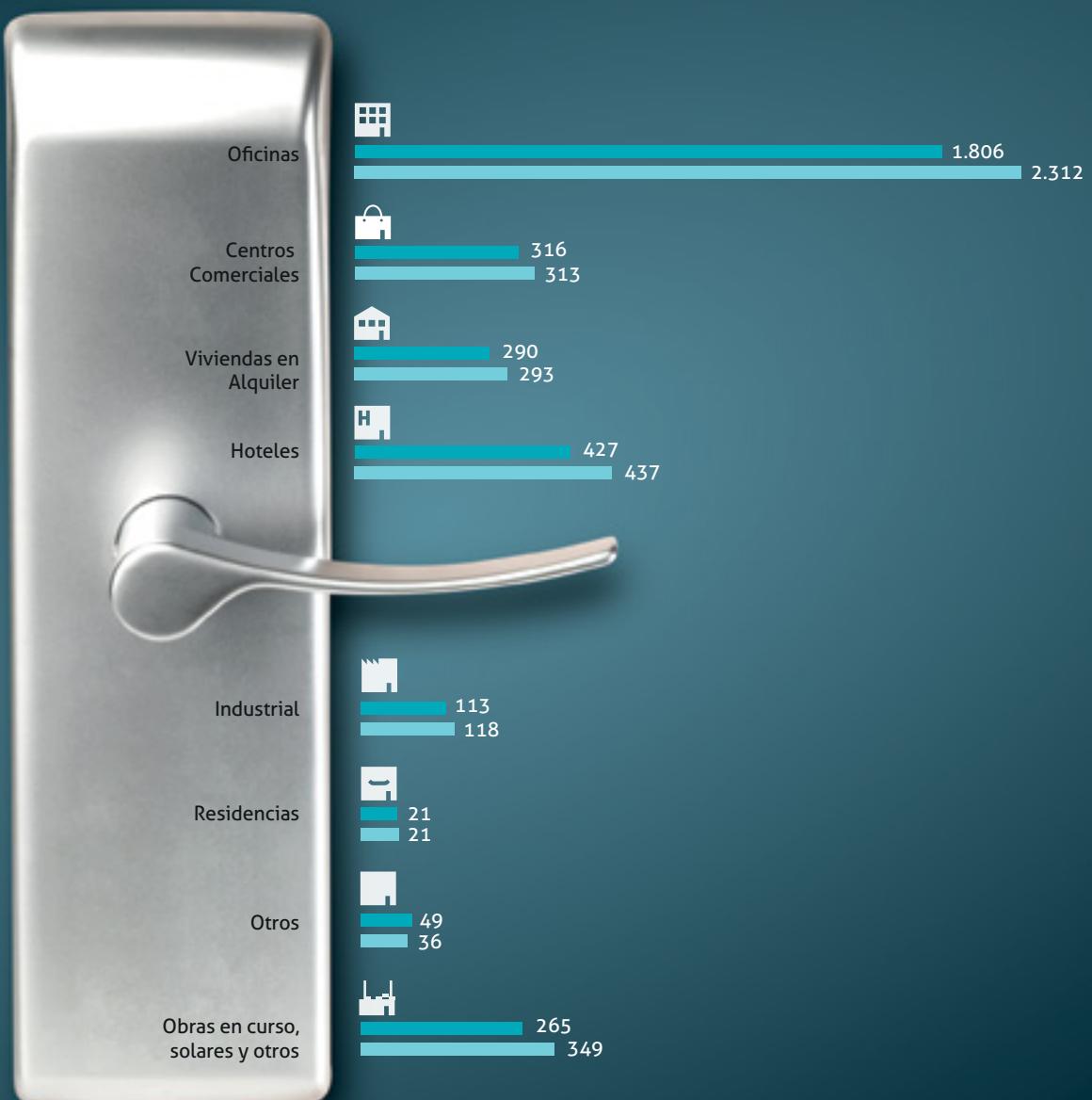
PRINCIPALES MAGNITUDES TESTA
(Millones de Euros)

	2013	2012
Cifra de negocio	219,7	251,6
Ebitda	172	198,4
Beneficio Neto	77,7	60,6
Cartera Alquileres	1.893	2.267

Valoración de activos 2013-2012

Millones de Euros

■ 2013
■ 2012



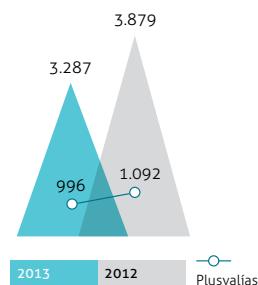


Valoración de activos

El valor de los activos de Testa a 31 de diciembre de 2013, según las firmas especializadas CB Richard Ellis y Tasaciones Hipotecarias, asciende a 3.287 millones de euros, con unas plusvalías latentes de 996 millones de euros. Las oficinas, con una valoración conjunta de 1.806 millones de euros, los centros comerciales valorados en 316 millones y los hoteles, valorados en 427 millones de euros, ocupan las primeras posiciones en el ranking de activos.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

Total Activos y Plusvalías Latentes



VALORACIÓN DE ACTIVOS

(Millones de euros)

	2013	2012
Oficinas	1.806	2.312
Centros comerciales	316	313
Viviendas alquiler	290	293
Hoteles	427	437
Industrial	113	118
Residencias	21	21
Otros	49	36
Obra en curso, solares y otros	265	349
TOTAL	3.287	3.879
PLUSVALÍAS LATENTES	996	1.092



Hotel Grand Marina.
Barcelona (España)





Resumen de actividad

Testa cuenta en la actualidad con 1.372.638 m² en explotación. De ellos, 474.666 m² corresponden a oficinas. Tiene igualmente 11.319 plazas de garaje, de las que 8.120 pertenecen a los edificios de oficinas.

Gescentesta, sociedad creada para la administración y gestión de centros comerciales, cuenta con 103.983 m² en este tipo de activos.

Con respecto al arrendamiento de viviendas, Testa gestiona un total de 1.534 pisos y 1.338 plazas de aparcamiento propias, que suponen 114.505 m²

más y administra este tipo de activos pertenecientes a fondos inmobiliarios. Ello representa un total adicional de 674.598 m², 7.309 viviendas y 7.465 plazas más.

Testa tiene además 10 hoteles en propiedad con una capacidad de 1.605 habitaciones. Esta parte de activos añade 124.611 m². Están clasificados como establecimientos de 4 y 5 estrellas y se encuentran arrendados a las más conocidas cadenas hoteleras.

SUPERFICIE POR TIPO DE PRODUCTO
(m²)

	2013	2012
Viviendas	114.505	114.505
Oficinas	474.666	576.885
Centros comerciales	71.958	71.958
Industrial	210.430	210.430
Hoteles	124.611	124.611
Residencias	9.429	9.429
Aparcamientos	348.518	396.653
Uso mixto	18.521	18.521
TOTAL	1.372.638	1.522.992



Oficinas Príncipe de Vergara,
187. Madrid (España)



Cifra de negocios

Testa alcanzó unos ingresos a 31 de diciembre de 2013 de 220 millones de euros que ha permitido generar un Ebitda, sin tener en cuenta los resultados por venta de activos, de 172 millones de euros situando el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 78,18%. El nivel de ocupación se situó en el 96,8% (Rentas).

La superficie alquilable a final del periodo asciende hasta los 1.372,6 miles de m², inferior a los 1.523,0 miles de m² que había al cierre de 2012, debido a la venta del edificio de oficinas de Brickell Ave.1111, Miami (EE.UU.) y Tour Adriá, París (Francia).

CIFRA DE NEGOCIO POR TIPO DE PRODUCTO
(Millones de euros)

	2013	2012
Viviendas	12,3	13,0
Oficinas	134,9	166,6
Centros comerciales	26,1	25,6
Industrial	8,6	8,6
Hoteles	29,5	29,5
Residencias	1,9	1,9
Aparcamientos	1,2	1,2
Uso mixto	0,5	0,5
TOTAL	215,0	246,9
Ingresos servicios	4,7	4,7
TOTAL	219,7	251,6

ALQUILERES POR MERCADO GEOGRÁFICO
(Millones de euros)

	2013	2012
Madrid	131,2	137,6
Cataluña	30,9	33,7
Andalucía	12,6	12,9
Baleares	9	8,5
Resto	11,4	11,4
París (Francia)	16,6	30,9
Miami (EE.UU.)	3,3	11,9
TOTAL	215,0	246,9
Otros	4,7	4,7
TOTAL	219,7	251,6

**ALQUILERES POR TIPO DE PRODUCTO**

%

Oficinas
61,6%

Hoteles
13,5%

C. Comerciales
11,9%

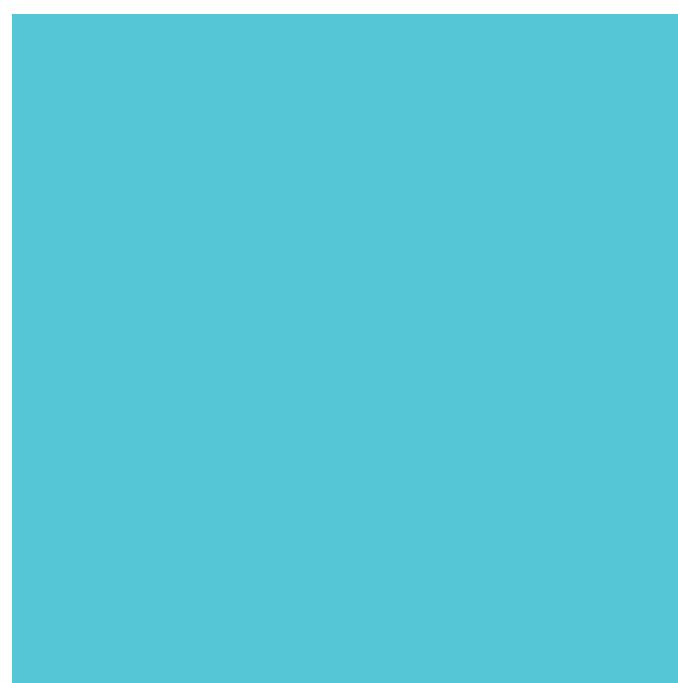
Viviendas
5,6%

Industrial
3,9%

Ingresos
Servicios
2,1%

Residencias
0,9%

Aparcamientos
0,6%

**GRADO DE OCUPACIÓN POR TIPO DE PRODUCTO**

	% OCUPACIÓN	M ² SUPERFICIE
Oficinas	94,6%	474.666
Centros comerciales	97,8%	71.958
Hoteles	100,0%	124.611
Viviendas	91,6%	114.505
Centros logísticos	88,8%	210.430
Residencias	100,0%	9.429
Aparcamientos	100,0%	348.518
TOTAL	95,5%	1.354.117



Oficinas

El distrito central de negocios de las principales ciudades, es el emplazamiento elegido para los activos de alquiler de oficinas de Testa. Madrid, con 355.271 m² y Barcelona con 94.555 m².

INMUEBLES OFICINAS

		M ² SUPERFICIE	PLAZAS PARKING
Ed. Ribera del Loira, 60	Edificio Endesa	54.849	1.253
Ed. Avenida del Partenón	Campo de las Naciones	37.692	663
Ed. Avenida de Bruselas, 33	Edificio Indra	33.718	853
Complejo Princesa	Complejo Princesa	33.668	
Ed. Juan Esplandiú, 11-13	Edificio O'Donnell	27.679	436
Parque Empresarial Ática	Ática 7	23.395	502
Castellana 259	Torre Sacyr	21.390	631
Ed. Alcalá, 45	Alcalá, 45	18.655	40
Ed. Avenida de Bruselas, 24	Edificio Procter	9.163	243
Ed. Avenida de Bruselas, 26	Edificio Codere	8.895	214
Ed. Costa Brava, 2-4	Raqueta	16.000	335
Ed. Castellana	Paseo de la Castellana 83-85	15.055	271
Ed. Eucalipto, 25-33	Los Jacintos	14.553	256
Ed. Príncipe de Vergara, 187	Príncipe de Vergara, 187	10.732	165
Ed. Pedro Valdivia, 10	Pedro Valdivia, 10	6.568	89
Ed. Juan de Mariana, 17	Juan de Mariana, 17	3.366	60
Ed. Josefa Valcárcel, 48	Josefa Valcárcel, 48	19.893	357
MADRID		355.271	6.368
Ed. Muntadas I	Muntadas I	24.380	640
Ed. Avenida de Vilanova, 12-14	Edificios Endesa	16.494	94
Ed. Sant Cugat I	Sant Cugat	15.374	219
Ed. Diagonal 605	Diagonal 605	14.795	217
Ed. Sant Cugat II	10 Sant Cugat	10.008	251
Ed. Avenida Diagonal, 514	Diagonal 514	9.721	76
Ed. Muntadas II	Muntadas II	3.783	82
BARCELONA		94.555	1.579
RESTO ESPAÑA		24.840	173
TOTAL		474.666	8.120

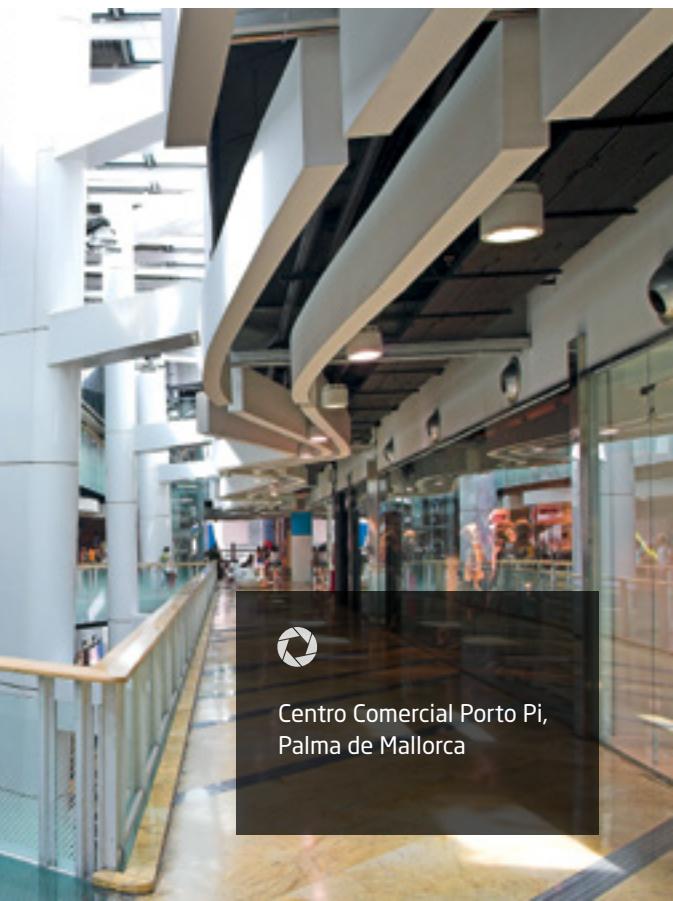


Centros comerciales

La cartera de centros comerciales de Testa está compuesta por 4 centros, más los fondos inmobiliarios que también administra y que se encuentran todos ellos en las mejores zonas comerciales de capitales y ciudades en clara expansión.

CENTROS COMERCIALES

	LOCALIDAD	M ² SUPERFICIE	Nº LOCALES
Porto Pi	Palma de Mallorca (Mallorca)	26.359	171
Larios	Málaga	21.504	152
Complejo Princesa	Madrid	13.202	51
Centro Oeste	Majadahonda (Madrid)	10.893	66
TOTAL		71.958	438





Hoteles

Testa tiene entre sus clientes a las mejores cadenas hoteleras. Los hoteles propiedad de la compañía están en edificios singulares bien situados y con excelentes comunicaciones.

HOTELES

	CIUDAD	CADENA	M ² SUPERFICIE	HABITACIONES	CATEGORÍA
Eurostars Madrid Tower	Madrid	Hotusa	31.800	474	*****
Eurostars Grand Marina	Barcelona	Hotusa	20.030	274	*****
AC Forum	Barcelona	AC	13.768	184	****
NH Sanvy	Madrid	NH	12.182	149	****
Puerta Castilla	Madrid	Silken	13.180	262	****
Tryp Barcelona Aeropuerto	Barcelona	Sol Meliá	10.125	205	****
Tryp Oceanic	Valencia	Sol Meliá	9.308	197	****
Tryp Alameda	Málaga	Sol Meliá	6.000	136	****
Tryp Jerez	Jerez	Sol Meliá	4.637	98	****
Eurostars Gran Madrid	Madrid	Hotusa	3.581	100	****
TOTAL			124.611	2.079	

Residencias de tercera edad

La creciente necesidad de servicios de atención a la tercera edad hace pensar que el negocio de las residencias para mayores tenderá a ganar estabilidad y proyección en el futuro.

La presencia de Testa en este negocio se centra en la promoción de las residencias, que son luego alquiladas a un operador especializado, por lo que se elimina el riesgo de gestión.

RESIDENCIAS DE LA TERCERA EDAD

	CIUDAD	M ² SUPERFICIE	HABITACIONES	CAMAS
Faro de Hércules	A Coruña	5.829	93	138
El Viso	Madrid	3.600	95	119
TOTAL		9.429	188	257



Viviendas

Los nuevos planes de promoción de vivienda en alquiler, tanto a nivel estatal como autonómico, y las medidas económicas y fiscales implantadas por el Gobierno están ayudando a reactivar este mercado.

Testa ha sido el primer operador privado en España en crear una filial específica para este segmento, Testa Residencial.

INMUEBLE

	M ² SUPERFICIE	PLAZAS PARKING	VIVIENDAS
Plaza Castilla	20.574		302
Valdebernardo	7.030	100	94
Conde Xiquena 17	1.664	14	15
Alcorcón	10.750	182	159
MADRID LIBRE	40.018	296	570
Pavones Este	7.574	115	104
Usera	11.958	148	148
Leganés	6.864	103	80
Móstoles I	5.620	109	104
Móstoles II	4.082	92	75
MADRID VPO	36.098	567	511
Alameda de Osuna	9.318	95	95
VIVIENDA LIBRE REG. ESPECIAL	9.318	95	95
Sta. María Benquerencia	10.327	103	103
TOLEDO LIBRE	10.327	103	103
Benta Berri	18.744	277	255
S. SEBASTIÁN CONCESIONES	18.744	277	255
TOTAL	114.505	1.338	1.534



Centros logísticos

La actividad de centros logísticos y naves industriales ha seguido registrando un nivel de ocupación muy alto, confirmando las buenas perspectivas que este negocio tiene para Testa. La compañía, centrada en el corredor

Madrid-Barcelona y, especialmente en el Corredor del Henares, sigue aumentando su rentabilidad en este segmento. Los centros logísticos de Testa suman una superficie de 210.430 m² en Barcelona, Zaragoza, Guadalajara y Coslada en Madrid.

CENTROS LOGÍSTICOS

INMUEBLE	LOCALIDAD	M ² SUPERFICIE
Centro logístico	Cabanillas del Campo (Guadalajara)	70.134
Centro logístico	Alovera (Guadalajara)	39.879
Centro logístico	Coslada (Madrid)	35.934
Centro logístico	Azuqueca Henares (Guadalajara)	27.995
Centro logístico	Pedrola (Zaragoza)	21.579
Centro logístico	Lliça de Vall (Barcelona)	14.909
TOTAL		210.430



Hotel Tryp Oceánic,
Valencia.



02



Informe de Valoración de Activos

02



Informe de
Valoración
de Activos



VALORACIÓN DE ACTIVOS GRUPO TESTA

La valoración de activos del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2013 ha sido realizada por dos expertos independientes; CBRE Valuation Advisory, S.L. para los activos en explotación o en curso de explotación y Tasaciones Hipotecarias, S.A. para los solares.

	Euros
Tasaciones Hipotecarias (terrenos)	410.206.763
CBRE (Activos en Explotación)	2.877.253.666
Total Valoración Grupo Testa	3.287.460.429

INFORME DE VALORACIÓN

Testa Inmuebles en Renta, S.A.
Pº de la Castellana 83-85
28046 Madrid

Fecha de valoración: 31/12/2013

CBRE



ÍNDICE

1. INFORME DE VALORACION	2
INFORME DE VALORACIÓN	3
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	9
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	11



1

INFORME DE VALORACION



INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.
 Edificio Castellana 200
 Pº de la Castellana, 202 8º
 28046 Madrid
 Switchboard +34 91 598 19 00
 Fax + 34 91 556 03 60

Fecha del Informe	26/2/2014
Destinatario	Consejo de Administración TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. Pº de la Castellana 83-85 28046 Madrid A la atención de D. Daniel Loureda, Consejero Delegado.
La Propiedad	Patrimonio Inmobiliario de TESTA INMUEBLES EN RENTA y de sus Sociedades Participadas, compuesto por 84 activos inmobiliarios.
Descripción de la Propiedad	Cartera de inmuebles ubicados en España, de los que gran parte de ellos son en plena propiedad de Testa Inmuebles en Renta y otros son inmuebles propiedad de compañías participadas por la misma. La cartera valorada está compuesta concretamente por 84 inmuebles.
Destino de la Propiedad	Inversión, Promoción y Uso Propio.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para llevar a cabo la valoración de la cartera de Activos Inmobiliarios de TESTA INMUEBLES EN RENTA, compuesta por patrimonio en renta, en base a las instrucciones acordadas en fecha 17 de septiembre de 2012. Según instrucciones y normativa, no hemos realizado la inspección de todos los inmuebles, si bien hemos seguido el plan de inspecciones a 3 años según instrucción de valoración regular.
Fecha de Valoración	31 de Diciembre 2013

CBRE



Calidad del Valorador	Externo
Objeto de la Valoración	Efectos contables: valoración periódica anual y publicación en cuentas anuales.
Valor de Mercado	2.877.253.666€ (DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS) excluido IVA.

TESTA INMUEBLES EN RENTA	
Tipo de Activos	Valor de Mercado y participación
Inmuebles en Renta	2.819.615.000
Cálculo de participación de Inmuebles en sociedades participadas*	57.638.666
Total Cartera	2.877.253.666

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del portfolio, bien en lates, bien de manera completa.

*Para los inmuebles incluidos en sociedades participadas, el resultado incluido en la tabla anterior no se corresponde con el valor de mercado de cada uno de ellos, sino que hemos hecho el siguiente cálculo: primero hemos estimado el valor de mercado de cada inmueble y lo hemos multiplicado por el % de participación que Testa posee de la sociedad.

Limitaciones

No hemos realizado inspecciones interiores de los inmuebles si bien hemos seguido el plan de inspecciones a 3 años



según instrucción de valoración regular.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.

Con respecto al suelo valorado, a efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y documental facilitada por el cliente respecto a los hitos urbanísticos ya alcanzados y pendientes de alcanzar antes de que los activos adquieran la condición de suelos urbanos finalistas.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

No se han facilitado copias de los títulos de propiedad de los inmuebles de referencia. A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles son propiedad del cliente y se encuentran registrados libres de cargas o gravámenes que puedan afectar negativamente a su valor o comercialización.

Conformidad con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con las Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2013) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.



Hipótesis adoptadas en la valoración	Ninguna
Consideraciones	<p>Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.</p> <p>Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre los que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.</p>
Variaciones sobre los Estándares de Valoración	Ninguna
Condiciones del Mercado	<p>Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.</p> <p>Además, queremos destacar el hecho de que la actual volatilidad del sistema financiero global ha supuesto un grado significativo de turbulencias en los mercados inmobiliarios de todo el mundo. La carencia de liquidez del mercado de capitales conlleva que sea difícil conseguir la venta de los activos a corto plazo. Debido a esto, recomendamos a nuestros clientes que las valoraciones sean actualizadas de manera regular, y se solicite asesoramiento especializado en el caso de realizar la venta de la propiedad.</p>
Valorador	<p>La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.</p>
Independencia	<p>Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta</p>

**Revelación**

instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

**Conflicto de
Interés**

No existe

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.



Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

Alejandrina

Enrique Carrero

Sandra López

MRICS

Vicepresidente

Director

RICS Registered Valuer

En nombre de:

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 15

T: +34 91 514 38 96

E: enrique.carrero@cbre.com

E: Sandra.lopez@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 18

F: + 34 91 556 03 60

W: www.cbre.es

Project Reference: VA13-0701

Report Version: Standard Valuation Report
template_2013 Español Final Version



ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Tal como hemos detallado anteriormente, TESTA INMUEBLES EN RENTA desde su Departamento de Administración y Control nos ha aportado aquella información necesaria para realizar la valoración. En este caso, detallamos a continuación dicha información verificada:

- Cuadro de Superficies construidas de cada inmueble en renta.
- Panel de arrendamientos actualizado para los inmuebles en renta a fecha de valoración.
- Copias de nuevos contratos firmados o renovaciones de contratos vigentes.

La Propiedad

Se trata de 84 propiedades, de las que 80 son en plena propiedad y las restantes 4 son inmuebles en explotación por parte de compañías participadas por Testa Inmuebles en Renta.

Revaloración sin Inspección

Hemos sido instruidos para no llevar a cabo de nuevo la inspección de las propiedades incluidas en la valoración, conforme al uso de la valoración. Para ello, hemos recibido confirmación por parte de nuestro cliente de que no tiene conocimiento de ningún cambio material en los inmuebles que afecte a la naturaleza física de los propiedades, o a su emplazamiento desde la última inspección. Hemos asumido que estas indicaciones son correctas.

Con respecto a las inspecciones de los inmuebles, hemos seguido el plan de inspecciones a 3 años según instrucción de valoración regular.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda

**Estado de
Conservación**

hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Urbanismo

No hemos realizado investigaciones urbanísticas.

**Títulos, Tenencia y
Alquileres.**

Los detalles de títulos y tenencia bajo los que se encuentra la propiedad, así como los posibles contratos de arrendamiento, son según nos han sido aportados. La información que aparezca en el Informe referente a escrituras, contratos de arrendamiento u otro documento, representa nuestro entendimiento de los mismos. Sin embargo, queremos hacer constar que la interpretación de los documentos de títulos (incluyendo escrituras, contratos de arrendamiento y permisos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos llevado a cabo investigaciones extraordinarias sobre el estado financiero de ningún inquilino, reflejando en su caso, nuestro entendimiento general de la percepción del estado financiero de los mismos.



CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

Cantidad estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta. Los costes de adquisición no se han incluido en nuestra valoración.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

La Propiedad

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.



Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;
- (b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;
- (b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;
- (c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y



(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Títulos, Tenencia, Alquiles y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente



sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(ii) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

02



Informe de
Valoración
de Activos



INFORME DE VALORACIÓN
PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

FECHA DE EMISIÓN: 26 de febrero de 2.014



SUMARIO

- 1. ANTECEDENTES Y DATOS PREVIOS**
- 2. ÁMBITO DE TRABAJO, DOCUMENTACIÓN Y FUENTES DE INFORMACIÓN**
- 3. CÁLCULO DE VALORES**
- 4. CONDICIONES GENERALES DE VALORACIÓN Y ADVERTENCIAS**



1. ANTECEDENTES Y DATOS PREVIOS

FECHA DEL INFORME	26 de febrero de 2.014
DESTINATARIO	Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.
PROPIEDADES VALORADAS	Varis activos dentro de la cartera de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. en España y Francia.
INSTRUCCIONES	Determinar el valor de mercado de las distintas propiedades, sin inspeccionarlas, según la información y documentación proporcionada por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. y sus participadas, y sin realizar consultas complementarias ante Ayuntamientos u otros organismos oficiales.
FECHA DE VALORACIÓN	31 de diciembre de 2.013
FINALIDAD DE LA VALORACIÓN	Efectos internos de la Compañía y publicación en la Memoria Anual.
POSICIÓN DEL VALORADOR	Externo
CONDICIÓN DEL VALORADOR	Las propiedades han sido valoradas por profesionales cualificados a tal efecto y de acuerdo con los estándares de valoración de la RICS, tanto en España como en Francia.
INDEPENDENCIA	Los honorarios totales ingresados por TASACIONES HIPOTECARIAS S.A. de parte de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. u otras compañías que formen parte del mismo grupo, incluyendo los honorarios de este informe, son inferiores al 5% de los ingresos totales de TASACIONES HIPOTECARIAS S. A.
VALOR DE MERCADO	410.206.763,40 Euros

Cuatrocientos diez millones doscientos seis mil setecientos sesenta y tres euros cuarenta céntimos.

excluido IVA, que se desglosa de la siguiente forma:

las propiedades se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una cartera, por lo que no se han tenido en cuenta eventuales deducciones o valores adicionales asociados a la venta conjunta de una parte o de la totalidad de la cartera. La valoración se basa en lo expuesto en el apartado de ámbito de trabajo, documentación y fuentes de información. La cifra dada es la suma del total de los valores de mercado de los diferentes inmuebles de la cartera no debería ser considerada como el valor del conjunto



ESTANDARES DE VALORACIÓN

La valoración se ha realizado de conformidad con los Estándares de valoración y tasación vigentes de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y del Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

En el anexo correspondiente se especifican los detalles y características de cada propiedad que fundamentan las respectivas valoraciones.

ADVERTENCIAS

El informe debe ser considerado en su conjunto, con todas las informaciones, suposiciones y estimaciones que lo condicionan y que en los puntos correspondientes se indican expresamente. Si se demostraran incorrectas, habría que reconsiderar los valores calculados.

Es recomendable que previamente a la aplicación de este informe a las finalidades para las que está previsto, se verifiquen las informaciones en que se basan y se compruebe la validez de las estimaciones y suposiciones realizadas.

Las valoraciones de suelo se han realizado en el supuesto de cumplimiento de los plazos de desarrollo marcados por la legislación en cada caso, de acuerdo con su situación urbanística en la fecha de valoración. En el caso de que alguno de los terrenos valorados se viera inmerso en alguna de las situaciones expropiatorias que contempla la Ley 8/2007 del Suelo, los valores calculados no serían válidos, siendo necesaria una nueva valoración de acuerdo a los métodos reflejados por dicha Ley.

La responsabilidad de Tasaciones Hipotecarias frente a TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. derivada de la presente valoración se limita a un importe máximo de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000,00 €), equivalente al límite por valoración que establece su seguro de responsabilidad civil profesional.

**FIABILIDAD**

El presente informe ha sido realizado para la finalidad concreta que se indica en el mismo y sólo debe ser empleado por la parte a la que se dirige. TASACIONES HIPOTECARIAS S. A. no se responsabiliza de su utilización parcial o total para una finalidad distinta o por parte de terceros.

PUBLICACIÓN

Sin una aprobación previa por parte de TASACIONES HIPOTECARIAS S. A., en cuanto a la forma y el contexto, no pueden ser incluidos en publicaciones, circulares u otros documentos ni el informe de valoración, completo o parcial, ni referencias al mismo.

TASACIONES HIPOTECARIAS S. A.

fdo.: Gustavo Saiz Robres, Presidente

Fdo.: Francisco Ramirez-Montesinos Herran
MRICS – member nº 1252210



2. ÁMBITO DE TRABAJO, DOCUMENTACIÓN Y FUENTES DE INFORMACIÓN

FUENTES DE INFORMACIÓN

El informe se basa en la información proporcionada por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. o su Departamento de Administración, por lo que su fiabilidad y exactitud determina la de la valoración. Si con posterioridad dicha información se probara incorrecta o surgiera información adicional, TASACIONES HIPOTECARIAS se reserva el derecho de modificar consecuentemente el informe y la valoración.

PROPIEDADES

Se han inspeccionado únicamente la parte de las propiedades que se corresponde con los suelos en promoción con el fin de complementar la información proporcionada en determinados aspectos. Respecto al resto de las propiedades no inspeccionadas se han asumido los datos aportados por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. como buenos. En el informe se incluyen las fichas correspondientes a cada propiedad, en las que se detallan sus características específicas y los datos relevantes considerados para su valoración.

FECHA DE INSPECCIÓN

Se ha inspeccionado la propiedad para la emisión de este informe durante los meses de octubre a diciembre.

COMPROBACIÓN DE SUPERFICIES

No se ha efectuado una medición de las distintas propiedades y para su valoración se ha adoptado en cada caso la superficie indicada por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A..

FACTORES MEDIOAMBIENTALES

Por parte de TASACIONES HIPOTECARIAS no se ha realizado ningún estudio medioambiental o geológico de las diversas propiedades, ni se tiene constancia de que haya sido realizado por otras instancias. Tampoco se han investigado los usos pasados o presentes de las propiedades o de los terrenos o edificios adyacentes o cercanos para establecer si hay riesgo de contaminación, por lo que se ha asumido que ésta no se da en ninguno de los casos.

CONDICIONES URBANÍSTICAS

No se han realizado consultas ante los organismos oficiales competentes sobre la situación urbanística de cada propiedad y el estado de las gestiones pendientes, por lo que para las valoraciones se ha asumido la información proporcionada al respecto por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A..

TITULARIDAD Y TENENCIA

No se ha dispuesto de ninguna documentación relativa a la titularidad o tenencia de las propiedades, por lo que las valoraciones se han realizado asumiendo que sobre las mismas no hay restricciones al dominio u otras limitaciones a la propiedad que pudieran afectar a su valor.



3. CÁLCULO DE VALORES

TERRENOS

Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinados a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico en todos los casos.

La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores. Esquemáticamente puede resumirse con la siguiente expresión:

$$(I) - (C + B) = S, \text{ donde:}$$

I = valor total de la promoción terminada

C= coste total de la promoción

B= beneficio del promotor

S= valor del suelo

El esquema indicado corresponde a un modelo estático, es decir, a un proceso en el que no se considera relevante la incidencia del factor tiempo, lo cual sólo es aplicable en contados casos de suelos finalistas y para períodos breves de construcción.

En los casos más frecuentes de desarrollos de suelos y promociones es ineludible aplicar el modelo del método residual dinámico.

El método residual dinámico se basa en un descuento de flujos de caja a lo largo de un período, en el que se aplica como tasa de descuento la tasa interna de retorno esperada en cada caso (TIR), que iguala a cero el Valor Actual Neto (VAN) de toda la operación inmobiliaria y en el que figura como incógnita el coste de adquisición del terreno (como gasto) en su estado actual, con lo que así se obtiene su valor de mercado.

En éste método el beneficio del promotor se considera subsumido en la propia tasa de descuento, que mide la rentabilidad y el riesgo de la operación.

Los flujos de caja se establecen sobre la previsión de ingresos y gastos asociados a la promoción inmobiliaria más probable que podría desarrollarse sobre el terreno según el principio de mejor y mayor uso, calculando el período previsible de desarrollo de toda la operación, según los múltiples factores que inciden en su duración, entre otros la fluctuante situación de mercado en cada caso.



VALOR CALCULADO

Con el método de cálculo indicado se obtiene el valor total de mercado de cada suelo en su estado actual, y a partir de ello se deduce su valor unitario de repercusión.

En la valoración de los diferentes suelos se ha tenido en cuenta cuando se ha producido coincidencia en una misma ciudad o entorno la capacidad de dicho núcleo en la absorción del producto terminado, fijando unos escenarios posibles y probables, siempre dentro de las condiciones racionales de previsión, en las cuáles irse a horizontes de más de 10 años supone un ejercicio demasiado arriesgado. Así mismo, se ha considerado la conformación de nuevos ciclos económicos no asimilables a los ciclos pasados en cuanto a desarrollos en tiempo.

Para estas valoraciones no se han tenido en cuenta transacciones realizadas por so motivos fundamentales. El primero es la poca transparencia de dichas transacciones. El segundo es que el valor de los suelos en desarrollo depende intrínsecamente en la capacidad de gestión de cada agente urbanizador, del porcentaje de suelo que posee en cada actuación, y de la ubicación exacta de cada suelo, así como del producto que se puede desarrollar sobre él. Estas circunstancias hacen que cada uno de los suelos tenga singularidad que hace que no sea posible establecer una comparativa con operaciones realizadas en el entorno.

TIR APLICADAS

Los cálculos se hacen en moneda constante, no nominal, por lo que en las tasas aplicadas se descuenta el efecto de la inflación proyectada. Las tasas incluyen en cada caso el factor del riesgo de la operación, que depende de diversos factores concurrentes. En general, para los suelos de uso residencial y comercial se aplica un rango de tasas de entre el 9 y el 13%, para el uso terciario un rango en torno al 13% y para el uso industrial en torno al 15%. En cada caso concreto, las tasas aplicadas vienen indicadas en la correspondiente hoja de cálculo.



GASTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

En el apartado de gastos de urbanización se han considerado todos los gastos de planeamiento, gestión urbanística y obras de urbanización pendientes en el momento de realizar la valoración

Todos ellos están agrupados en un solo epígrafe dado que en muchos casos aparece como único gasto sin especificar su desglose, por tanto este gasto en las hojas de cálculo se ha tomado como único y suma de todos ellos.

OBRAS EN CURSO

Para las obras en curso se calcula su valor actual también con un método residual dinámico.,

Para ello los flujos de caja se establecen según la previsión de ingresos y gastos pendientes, teniendo en cuenta el período a transcurrir hasta la finalización de dicho flujo. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total.

La estimación de los plazos de obra se hace en función del volumen total de cada promoción.

Los tiempos de venta restantes se han basado en el ritmo real de ventas de cada promoción según la información facilitada.

Se han considerado ingresos por venta proporcionales al desarrollo modal en que la inmobiliaria ha ido vendiendo sus promociones.

Para el cálculo de costes pendientes de promoción se han adoptado importes de acuerdo con los datos facilitados por el solicitante del informe.

La tasa aplicada en cada caso está en función del mercado, de los usos del inmueble y del estado actual de la obra y se corresponden con el factor de riesgo de la promoción.

**INMUEBLES EN RENTA**

Cada propiedad ha sido valorada bajo la Hipótesis de "Valor en el Mercado Libre", que se define como.-

"el mejor precio que razonablemente se podría obtener por la venta de un inmueble de haber sido realizada sin condiciones y al contado a la fecha de valoración, suponiendo:

- 1.- un vendedor dispuesto a vender
- 2.- que, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble y la situación de mercado, haya habido, con antelación a la fecha de valoración, un periodo de tiempo razonable para la adecuada comercialización del inmueble, para llegar a un acuerdo sobre precio y condiciones, y para realizar la venta.
- 3.- que la situación del mercado, el nivel de precios y otras circunstancias, en cualquier fecha anterior supuesta para la realización de la venta, fueran los mismos que en la fecha de valoración.
- 4.- que no se tenga en cuenta cualquier oferta superior de un comprador con un interés especial en la adquisición, y
- 5.- que las partes contratantes en la transacción hayan actuado con conocimiento de causa, prudentemente y sin coacción."

VALORES EN RENTA

Los valores en renta indicados en nuestro informe son los considerados apropiados con el fin de asesora sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no teniendo porque coincidir con el valor en renta en el mercado libre, ni en los valores en renta para otras finalidades distintas de las del presente informe.

PROPIEDADES

Las instalaciones propias del inquilino, no se han tenido en cuenta en la valoración.

Las cifras referidas a superficies y antigüedad de los inmuebles señaladas en los informes son aproximadas.

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

En la realización de nuestros trabajos hemos recibido instrucciones para asumir que las propiedades no están contaminadas y que ningún uso contaminante o potencialmente contaminante ha sido alguna vez desarrollado sobre las mismas.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario hemos asumido que:

- a.el terreno no presenta condiciones extraordinarias ni hay presencia de retos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor.
- b.Las propiedades están libres de podredumbres, plagas y defectos o vicios estructurales y
- c.No se han utilizado en la construcción de la propiedad, ni en las posteriores alteraciones, materiales que actualmente



sean conocidos como peligrosos o deteriorados, ni técnicas sospechosas.

En los inmuebles no visitados se ha asumido el estado de conservación indicado por el solicitante, en todo caso se ha previsto un coste de mantenimiento de acuerdo con la antigüedad y suelo de cada inmueble, así mismo se han asumido las cantidades que en cierto tipo de inmuebles ha facilitado EL CLIENTE

TITULOS DE PROPIEDAD, TENENCIA, ALQUILERES Y URBANISMO.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario se ha asumido.-

Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización, y se encuentran libres de cargas y gravámenes.

Todos los inmuebles se han promovido acordes a la regulación urbanística vigente en el momento de su promoción.

Las propiedades no se encuentran afectas negativamente a futuras actuaciones urbanísticas.

Todos los inmuebles se encuentran adecuados a las diferentes normativas de incendios o las que fuesen necesarias para su funcionamiento correcto y legal.

En las revisiones de renta o nuevos alquileres no se han tenido en cuenta las mejoras realizadas por los inquilinos.



4. CONDICIONES GENERALES DE VALORACIÓN Y ADVERTENCIAS

VALORES

De cada propiedad se ha determinado su “valor de mercado”: “Valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna”.

DOCUMENTACIÓN

TASACIONES HIPOTECARIAS S. A. no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la valoración o por terceros.

En aquellos casos en que se han observado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos mismos, se han aceptado los datos que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe, siempre que no haya sido posible conciliarlos entre sí.

FINALIDAD

El informe ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo, TASACIONES HIPOTECARIAS S. A. no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

INSPECCIÓN

En el estudio y toma de datos para emitir el informe de valoración, el valorador se ha limitado a la inspección ocular del inmueble, no habiéndose realizado ninguna comprobación sobre el estado y capacidad portante del terreno ni de sus características físicas. La posible existencia de patologías, o su aparición posterior, alteraría el valor expresado.

CONDICIONES DE MERCADO

En la determinación del valor se han tenido en cuenta las circunstancias actuales de mercado inmobiliario y sus precios de venta al contado, especialmente las referentes a la financiación habitualmente obtenible por los potenciales adquirentes del inmueble que se valora. La alteración de estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y, en consecuencia, en los valores calculados.



CARGAS Y AFECCIONES

La valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentra libre de cargas, cesiones, arrendamientos o cualesquiera otras limitaciones en su precio de venta distintas de las consideradas en el presente informe. Del valor calculado se deberán descontar todas las cargas y afecciones que no hayan sido reflejadas en el mismo.

LIMITACIONES AL DOMINIO

No se han considerado limitaciones al dominio de las propiedades distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en el caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en los valores respectivos.

PROTECCIÓN DE DATOS

Protección de datos:

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de datos de carácter personal. (B.O.E. 14.12.1999), los datos de carácter personal contenidos en el presente informe, así como todos los almacenados en la base de datos de TASACIONES HIPOTECARIAS S. A., se dedican única y exclusivamente al soporte y la conservación de las valoraciones de acuerdo con la normativa vigente. La Propiedad de dichos datos puede ejercitar la totalidad de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.

02



Informe de
Valoración
de Activos



03



Cuentas Anuales Consolidadas

3.1	Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas	56
3.2	Memoria Consolidada 2013	58
3.3	Anexo I: Detalle de participaciones a 31 de diciembre de 2013 y 2012	127
3.4	Informe de Gestión Consolidado	130
3.5	Informe Anual de Gobierno Corporativo	137



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Testa Inmuebles en Renta, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la Sociedad dominante) y Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de resultados separada consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2 de la memoria consolidada adjunta, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes.



2014 015487767
Ato M 96,00 EUR
SELLÓ CORPORATIVO:

Este informe sujetó a la revisión establecida en el artículo 10 del apartado 1º del artículo 109 del Código deontológico de los Auditores de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 12 de julio.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 50530)

María Teresa Pérez Bartolomé

28 de abril de 2014

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	2013	2012
A. ACTIVOS NO CORRIENTES		3.122.890	3.638.108
I. Inmovilizado intangible	3	81	0
II. Proyectos concesionales	4	109.731	117.981
III. Inversiones inmobiliarias	5	2.037.536	2.665.442
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	6	2.447	3.324
V. Activos financieros no corrientes	7	966.120	845.338
VI. Activos por impuestos diferidos	22	6.975	6.023
B. ACTIVOS CORRIENTES		184.886	196.527
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	75.005	0
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		22.714	44.849
- Clientes por ventas y prestación de servicios		12.071	13.833
- Empresas del grupo y asociadas deudoras	18	9.639	20.911
- Personal		8	17
- Administraciones Pùblicas deudoras		755	7.893
- Deudores varios		2.156	4.586
- Provisiones		(1.915)	(2.391)
III. Activos financieros corrientes		10.268	16.616
IV. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	76.899	135.062
TOTAL ACTIVO		3.307.776	3.834.635

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Situación Financiera Consolidado.

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS****EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

(Miles de euros)

PASIVO	Nota	2013	2012
A. PATRIMONIO NETO		1.356.476	1.320.437
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.356.476	1.320.384
I. Capital suscrito	10	692.855	692.855
II. Prima de emisión	10	93.781	93.781
III. Reservas	10	563.260	552.823
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		77.683	60.562
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	11	(20.786)	(25.058)
VI. Operaciones de cobertura	10	(8.231)	(12.060)
VII. Diferencias de conversión	10	(42.086)	(42.519)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS	10	0	53
B. PASIVOS NO CORRIENTES		1.641.905	1.794.521
I. Ingresos diferidos	12	15.521	12.233
II. Provisiones para riesgos y gastos	13	3.925	8.887
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	14	1.579.672	1.715.922
IV. Acreedores no corrientes	15	27.595	31.386
V. Instrumentos financieros de pasivo	15	9.147	14.475
VI. Pasivos por impuestos diferidos	22	6.045	11.618
C. PASIVOS CORRIENTES		309.395	719.677
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	14	291.323	698.790
II. Acreedores corrientes		11.049	11.692
- Proveedores		9.396	8.857
- Personal		86	603
- Administraciones Públicas Acreedoras		825	1.490
- Otras cuentas a pagar		742	742
III. Deudas corrientes con empresas asociadas	18	4.135	6.063
IV. Instrumentos financieros derivados	15	2.611	2.754
V. Provisiones para operaciones de tráfico		277	378
TOTAL PASIVO		3.307.776	3.834.635

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Situación Financiera Consolidado.

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS****EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Miles de euros)

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA	Nota	2013	2012
Cifra de negocios	16	219.685	251.627
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		486	719
Otros ingresos de explotación		4.184	4.139
Resultado por venta de activos	21	45.109	19.363
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		269.464	275.848
Gastos de personal		(5.463)	(5.734)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	4 y 5	(39.357)	(43.900)
Variación de las provisiones de tráfico		(3)	(524)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	4 y 5	(23.088)	(54.301)
Otros gastos de explotación		(46.902)	(52.337)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(114.813)	(156.796)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		154.651	119.052
RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS	7	0	(54)
RESULTADO DE ASOCIADAS	6	(791)	(590)
Otros intereses e ingresos asimilados		29.994	34.180
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	19	29.994	34.180
Gastos financieros y gastos asimilados		(48.408)	(66.146)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	19	(48.408)	(66.146)
RESULTADO FINANCIERO	19	(18.414)	(31.966)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		135.446	86.442
Impuesto sobre sociedades	22	(57.763)	(25.881)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		77.683	60.561
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		77.683	60.561
INTERESES MINORITARIOS		0	1
SOCIEDAD DOMINANTE		77.683	60.562
Ganancias por acción básicas (euros)	17	0,67	0,52
Ganancias por acción diluidas (euros)	17	0,67	0,52

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de esta Cuenta de Resultados Separada Consolidada.



**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Miles de euros)

	Nota	2013	2012
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		77.683	60.561
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto a reclasificar en el futuro a la cuenta de resultados			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO A RECLASIFICAR EN EL FUTURO A LA CUENTA DE RESULTADOS			
Por coberturas de flujos de efectivo	10.d	743	(5.077)
Global y proporcional		1.062	(7.253)
Efecto impositivo	22	(319)	2.176
Diferencias de conversión	10.f	433	(1.641)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA		3.086	2.693
TOTAL RESULTADO GLOBAL		81.945	56.536
Atribuidos a la entidad dominante		81.945	56.537
Atribuidos a intereses minoritarios		0	(1)

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Resultado Global Consolidado.



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Miles de euros)

	Nota	2013	2012
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas		135.446	86.442
Amortizaciones	4 y 5	39.357	43.900
Provisiones		23.091	54.825
Resultado de sdares. contab. por participación	6	791	590
Resultado financiero	19	18.414	31.966
Resultado por venta de activos	21 y 7	(45.109)	(19.309)
Fondos Generados por las Operaciones		171.990	198.414
Capital Circulante		(7.147)	(61.917)
Variación del Capital Circulante Neto		(7.147)	(61.917)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación		164.843	136.497
Inversiones en inmovilizado material e intangible	3	(81)	0
Inversiones en proyectos inmobiliarios	5	(11.952)	(11.508)
Inversiones en proyectos concesionales	4	(20)	(691)
Inversiones en inmovilizado financiero	7 y 8	(478.597)	(390.375)
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	5	590.204	55.311
Desinversiones en proyectos concesionales	4	102	0
Desinversiones en inmovilizado financiero	7	282.794	411.204
Intereses cobrados	19	29.994	34.180
Inversión neta en inmovilizado		412.444	98.121
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión		412.444	98.121
Variación de endeudamiento financiero		(545.327)	(124.039)
Intereses pagados		(46.797)	(67.979)
Variación del Endeudamiento Financiero		(592.124)	(192.018)
Dividendos pagados	11	(45.844)	(33.719)
Variación de la Financiación Propia		(45.844)	(33.719)
Otras Fuentes de Financiación		2.518	(649)
Otras Fuentes de Financiación		2.518	(649)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación		(635.450)	(226.386)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		(58.163)	8.232
Saldo al inicio del periodo		135.062	126.830
Saldo al final del periodo	9	76.899	135.062

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.



**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Miles de euros)	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto		
	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor				
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto					
SALDO INICIAL A 31-DIC-12	692.855	93.781	552.823	60.562	(25.058)	(54.579)	53	1.320.437		
SALDO INICIAL AJUSTADO	692.855	93.781	552.823	60.562	(25.058)	(54.579)	53	1.320.437		
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	77.683	0	4.262	0	81.945		
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(25.058)	0	(20.786)	0	0	(45.844)		
Distribución de dividendos (Nota 10)	0	0	(25.058)	0	(20.786)	0	0	(45.844)		
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	35.495	(60.562)	25.058	0	(53)	(62)		
Traspasos entre partidas de patrimonio neto	0	0	35.504	(60.562)	25.058	0	0	0		
Otras variaciones	0	0	(9)	0	0	0	(53)	(62)		
SALDO FINAL A 31-DIC-13	692.855	93.781	563.260	77.683	(20.786)	(50.317)	0	1.356.476		

(Miles de euros)	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto		
	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor				
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto					
SALDO INICIAL A 31-DIC-11	692.855	93.781	517.517	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666		
SALDO INICIAL AJUSTADO	692.855	93.781	517.517	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666		
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	60.562	0	(4.025)	(1)	56.536		
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(8.661)	0	(25.058)	0	0	(33.719)		
Distribución de dividendos (Nota 10)	0	0	(8.661)	0	(25.058)	0	0	(33.719)		
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	43.967	(72.510)	28.499	0	(2)	(46)		
Traspasos entre partidas de patrimonio neto	0	0	44.011	(72.510)	28.499	0	0	0		
Otras variaciones	0	0	(44)	0	0	0	(2)	(46)		
SALDO FINAL A 31-DIC-12	692.855	93.781	552.823	60.562	(25.058)	(54.579)	53	1.320.437		

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo forman parte integrante de este Estado de cambios en el Patrimonio Neto consolidado.



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

1

Naturaleza y actividades principales

Testa Inmuebles en Renta, S.A., (la Sociedad dominante o la Matriz) se constituyó como sociedad anónima en España el 30 de septiembre de 1974 por un período indefinido y tiene su domicilio social en el Paseo de la Castellana 83-85 de Madrid.

Testa Inmuebles en Renta, S.A. desarrolla su actividad principal en el sector inmobiliario, fundamentalmente mediante la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento, así como a través de la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos, la compra, venta, arrendamiento y explotación de todo tipo de fincas y la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias, directamente o a través de sociedades participadas.

Testa Inmuebles en Renta, S.A. es a su vez participada en un 99,5% por la sociedad Sacyr, S.A., perteneciendo a su vez a este grupo.

Con fecha 15 de julio de 2013 Sacyr, S.A. cambió su denominación anterior de Sacyr Vallehermoso, S.A. por la de Sacyr, S.A. mediante protocolo 1.398 ante el ilustre notario de Madrid don Rafael Monjo Carrión. Esta modificación fue posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 25 de julio de 2013.

Un detalle de las sociedades dependientes que forman el Grupo Testa (en adelante el Grupo), así como sus actividades y domicilios sociales, se incluye en el Anexo 1 de esta memoria consolidada, el cual forma parte integrante de esta Nota. La actividad principal del Grupo se centra en el sector inmobiliario.

En el mes de julio de 2013, Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Sociedad Matriz del Grupo), de acuerdo con la estrategia marcada de centrarse en el mercado español, enajenó, a favor de una Sociedad francesa de nueva creación, Preim Defense 2, la participación del 99,99% que ostentaba en Tesfran, S.A.. Al mismo tiempo y debido a la dimensión de la operación, Testa tuvo que suscribir, en una primera fase para completar la desinversión, un 32,3% de la Sociedad Preim Defense 2, participación que se ha clasificado como activos no corrientes mantenidos para la venta.

Durante el ejercicio 2012 no se produjeron cambios en la composición del Grupo.

2

Bases de presentación y consolidación

A

Bases de presentación

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, (NIIF-UE), de conformidad con el reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo.



a.1) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea que son aplicables en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2012, excepto por las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones:

- NIIF 13 "Medición del valor razonable": La NIIF 13 establece una guía unificada para todas las valoraciones al valor razonable de acuerdo con las NIIF. La NIIF 13 no modifica cuándo se requiere utilizar el valor razonable, sino que proporciona una guía sobre cómo determinar el valor razonable de acuerdo con las NIIF cuando éste es requerido o permitido. Esta norma no ha tenido impacto en la situación financiera y en los resultados del Grupo.
- Modificaciones a la NIC 1 "Presentación de las partidas de otro resultado global": Las modificaciones a la NIC 1 introducen agrupaciones de las partidas que se presentan en el estado de otro resultado global. Aquellas partidas que serán reclasificadas en un ejercicio futuro a resultados tienen que presentarse de forma separada de aquellas otras que no serán reclasificadas. Esta modificación ha afectado únicamente a la presentación del estado y no tiene ningún impacto sobre la actividad ni en el estado de situación financiera del Grupo.

a.2) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero no aplicables en este ejercicio.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero no eran de aplicación obligatoria.

El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas, excepto por las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones:

- NIIF 11 Acuerdos conjuntos y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

En relación a la aplicación, a partir de 2014, de la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, el Grupo no estima ningún impacto en el Patrimonio Neto de los estados financieros consolidados del Grupo. No obstante, dicha aplicación sí supondrá cambios significativos en los estados financieros del Grupo, dado que hasta la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha estado aplicando el método de integración proporcional a las participaciones en entidades de control conjunto (método que no será de aplicación a partir del 1 de enero de 2014) bajo los criterios de la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos. El Grupo ha llevado a cabo un análisis de todos los acuerdos conjuntos a fin de clasificarlos como operación conjunta o como joint venture, y de determinar las necesarias reclasificaciones de los epígrafes del estado de situación financiera consolidado y de la cuenta de resultados separada consolidada. En este sentido, a continuación se presenta el efecto estimado del cambio de método de consolidación aplicable sobre el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2013 y la Cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio 2013:



(Miles de euros)

ACTIVO	2013 NIIF11	2013	Variación
A. ACTIVOS NO CORRIENTES	3.085.767	3.122.890	(37.123)
B. ACTIVOS CORRIENTES	182.826	184.886	(2.060)
TOTAL ACTIVO	3.268.593	3.307.776	(39.183)

PASIVO	2013 NIIF11	2013	Variación
A. PATRIMONIO NETO	1.356.476	1.356.476	0
PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	1.356.476	1.356.476	0
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS	0	0	0
B. PASIVOS NO CORRIENTES	1.607.233	1.641.905	(34.672)
C. PASIVOS CORRIENTES	304.884	309.395	(4.511)
TOTAL PASIVO	3.268.593	3.307.776	(39.183)

(Miles de euros)

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	2013 NIIF11	2013	Variación
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	266.389	269.464	(3.075)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(106.773)	(114.813)	8.040
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	159.616	154.651	4.965
RESULTADO DE ASOCIADAS	(6.902)	(791)	(6.111)
RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS	0	0	0
RESULTADO FINANCIERO	(17.807)	(18.414)	607
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	134.907	135.446	(539)
Impuesto sobre sociedades	(57.224)	(57.763)	539
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	77.683	77.683	0
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	0	0	0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	77.683	77.683	0
INTERESES MINORITARIOS	0	0	0
SOCIEDAD DOMINANTE	77.683	77.683	0

- NIIF 12 "Información a revelar sobre intereses en otras Entidades": La NIIF 12 incluye todos los desgloses que anteriormente aparecían en la NIC 27 relativos a los estados financieros consolidados, así como todos los desgloses incluidos anteriormente en la NIC 31 y en la NIC 28. Estos desgloses se refieren a las participaciones en Sociedades dependientes, acuerdos conjuntos, entidades asociadas y entidades estructuradas. Los requerimientos de la NIIF 12 son más detallados que los previamente existentes para subsidiarias. Los desgloses de la NIIF 12 se proporcionarán en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2014, pero no tendrá ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.



Las cuentas anuales individuales de 2013 de las sociedades del Grupo, se propondrán a la aprobación de sus respectivas Juntas Generales de Accionistas dentro de los plazos previstos por la normativa vigente. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que, como consecuencia de dicho proceso, no se producirán cambios que puedan afectar de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de 24 de junio de 2013.

B

Comparación de la información

El Grupo Testa presenta a efectos comparativos, la información financiera consolidada del ejercicio 2013 siguiendo los mismos criterios que los aplicados en la elaboración de la información referida al ejercicio 2012.

C

Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 124.509 miles de euros, habiendo registrado un valor negativo de 523.150 miles de euros al 31 de diciembre de 2012. Este fondo de maniobra negativo viene motivado fundamentalmente por la clasificación a corto plazo de las deudas que tienen su vencimiento durante el ejercicio 2014.

Dentro del fondo de maniobra negativo de finales del ejercicio 2012, cabía destacar por su importancia los vencimientos finales de préstamos mercantiles en marzo y abril de 2013 por importe de 437.500 y 110.000 miles de euros respectivamente y relacionados con las inversiones que el Grupo poseía en París (Francia) y en Miami (USA). Dichas deudas financieras fueron canceladas con ocasión de las enajenaciones de ambos activos durante el 2013.

En lo referente al fondo de maniobra negativo correspondiente al ejercicio 2013 cabe destacar vencimientos finales de préstamos por importe aproximado de 168.310 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que la refinanciación del vencimiento de las deudas financieras anteriormente mencionadas se producirá de manera satisfactoria durante el ejercicio 2014.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad dominante, consideran que por las propias peculiaridades del negocio esta situación no afectará al desarrollo futuro del Grupo de acuerdo con las estimaciones de generación de los flujos de caja y la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación, basadas en los planes de negocio a largo plazo y calidad de los activos del Grupo. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante han preparado las cuentas anuales consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

D

Políticas contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas, preparadas de acuerdo con NIIF-UE, están presentadas en miles de euros, redondeados al millar más próximo, excepto que se indique lo contrario. Están compuestas por el estado de situación financiera consolidado, por la cuenta de resultados separada consolidada, el estado del resultado global consolidado, por el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y por la memoria consolidada que forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Estas cuentas anuales consolidadas están presentadas de acuerdo con el criterio de coste histórico excepto para activos financieros disponibles para su venta que han sido valorados a su valor razonable. Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran tal y como se establece en el apartado d.10.



Las políticas contables que se exponen a continuación, han sido aplicadas uniformemente por todas las sociedades del Grupo.

Los principales principios contables aplicados por el Grupo Testa en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE son los siguientes:

d.1) Uso de juicios y estimaciones

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad dominante han realizado estimaciones para la determinación de ciertas partidas, que se basan fundamentalmente en la experiencia histórica y en otros factores cuya consideración se entiende razonable de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales, intangibles y de las inversiones inmobiliarias.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.
- Estimaciones de consumo de activos concesionales.
- Cálculo de provisiones

El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan. Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- **Deterioro del valor de los activos no corrientes, distintos de los financieros**

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos no financieros mediante la realización de las oportunas pruebas de deterioro de valor cuando así lo aconsejan las circunstancias.

- **Activo por impuesto diferido**

El reconocimiento de los activos por impuesto diferido se realiza sobre la base de las estimaciones futuras realizadas por el Grupo relativas a la probabilidad de que se disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su recuperación.

- **Provisiones**

El Grupo reconoce provisiones sobre riesgos mediante la realización de juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como para la determinación de la cuantía de los mismos, registrándose la correspondiente provisión cuando el riesgo se considera probable.

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

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



d.2) Bases de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas engloban los estados financieros de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre. Los estados financieros de las sociedades dependientes están preparados para el mismo ejercicio contable que los de la Sociedad dominante, usando políticas contables uniformes. Cuando resulta necesario, se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia entre políticas contables que pudiera existir.

La información relativa a las sociedades dependientes, negocios conjuntos y asociadas se muestra en el Anexo 1, el cual forma parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

d.2.1) Principios de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación están consolidadas desde la fecha en la que se adquiere el control de la empresa al Grupo, y el cese de su consolidación se realiza desde el momento en el que el control es transferido fuera del Grupo. En aquellos casos en los que hay una pérdida de control sobre una sociedad dependiente, las cuentas anuales consolidadas incluyen los resultados de la parte del ejercicio durante el cual el Grupo mantuvo el control sobre la misma.

d.2.2) Sociedades Dependientes

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación: (i) las sociedades dependientes en las que la Sociedad dominante tiene una participación directa o indirecta superior al 50% por disponer ésta de la mayoría de los derechos de voto en los correspondientes órganos de administración; (ii) aquellas otras en las que la participación es igual o inferior al 50% al existir acuerdos con accionistas que permiten al Grupo Testa controlar la gestión de las mismas.

d.2.3) Negocios Conjuntos

La consolidación se ha realizado por el método de integración proporcional para los negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación: tienen dos o más participes ligados por un acuerdo contractual y el acuerdo contractual establece la existencia de control conjunto. La aplicación de este método supone la integración línea por línea y al porcentaje de participación, de los estados financieros del negocio conjunto.

Dentro de este epígrafe, en el Grupo Testa se incluyen las Uniones Temporales de empresas (UTES).

La sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A. ha sido consolidada por el método de integración proporcional aún teniendo la sociedad matriz un porcentaje de participación del 44,44% debido a la gestión conjunta que se realiza dentro del Grupo Sacyr de la misma.

d.2.4) Sociedades asociadas

Las empresas en las cuales el Grupo Testa no dispone del control, pero ejerce una influencia significativa en la gestión, han sido integradas por el método de participación. A efectos de la preparación de estas cuentas anuales consolidadas se ha considerado que se dispone de influencia significativa en aquellas sociedades en que se dispone de más de un 20% de participación, salvo en casos específicos en que, disponiendo de un porcentaje de participación inferior, la existencia de influencia significativa puede ser claramente demostrada.



Las inversiones en empresas asociadas, son registradas en el estado de situación financiera consolidado al coste más los cambios en la participación posteriores a la adquisición inicial, en función de la participación del Grupo en los resultados netos de la asociada, menos cualquier depreciación por deterioro requerida. La cuenta de resultados separada consolidada refleja el porcentaje de participación en los resultados de la asociada. Cuando se produce un cambio reconocido directamente en el patrimonio de la asociada, el Grupo contabiliza su participación en estos cambios, directamente en el patrimonio neto.

Las sociedades del Grupo Testa que son integradas por este método para los ejercicios 2013 y 2012 son las siguientes; PK Hoteles 22, S.L y Parking del Palau, S.A.

d.2.5) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

Las siguientes transacciones y saldos han sido eliminados en el proceso de consolidación:

- Los débitos y créditos recíprocos y los gastos e ingresos por operaciones internas dentro del Grupo.
- Los resultados por operaciones de compra-venta de inmovilizado material y los beneficios no realizados en existencias, en el caso de que su importe sea significativo.
- Los dividendos internos y el saldo deudor correspondiente a los dividendos a cuenta registrados en la sociedad que los distribuyó.

d.2.6) Fechas de cierre del ejercicio

La fecha de cierre de los estados financieros de las sociedades que componen el Grupo Testa es el 31 de diciembre.

d.2.7) Intereses Minoritarios

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio neto y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta en el capítulo "Patrimonio Neto de Accionistas Minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, y en "Intereses minoritarios" de la cuenta de resultados separada consolidada, respectivamente.

d.2.8) Conversión de estados financieros de sociedades extranjeras

Las partidas del estado de situación financiera consolidado y de la cuenta de resultados separada consolidada de las sociedades extranjeras incluidas en la consolidación se convierten aplicando el método del tipo de cambio de cierre según el cual la conversión implica:

- Todos los bienes, derechos y obligaciones se convierten utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de las cuentas de las sociedades extranjeras.
- Las partidas de la cuenta de resultados separada consolidada se convierten utilizando un tipo de cambio medio.
- La diferencia entre el importe del patrimonio neto de las sociedades extranjeras, incluido el saldo de la cuenta de resultados conforme al apartado anterior, convertidos al tipo de cambio histórico y la situación patrimonial neta que resulte de la conversión de los bienes, derechos y obligaciones conforme al apartado primero anterior, se inscribe, con el signo negativo o positivo que le corresponda, en el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado en la partida "Diferencias de conversión".



Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de cada sociedad, se registran contablemente utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan las transacciones en dichas sociedades, para posteriormente convertir los importes de moneda funcional a euros tal y como se explica en esta nota.

Las cuentas anuales de las sociedades nominadas en moneda funcional distinta al euro se han convertido a euros utilizando el método del tipo de cambio de cierre, según los siguientes tipos:

	2013	2012		
Tipo de cambio	Medio	Cierre	Medio	Cierre
Euro/USD (Dólar Americano)	1,3284	1,3789	1,2859	1,3197

d.3) Inmovilizados intangibles

En este epígrafe se recogen las aplicaciones informáticas. Se contabilizan a su coste de adquisición o producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes. Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

La cuenta de "Aplicaciones informáticas", recoge el importe de los programas de ordenador, adquiridos a terceros, y exclusivamente en aquellos casos en que está prevista la utilización de los mismos durante varios años. Se amortizan en función de su vida útil, que habitualmente es de cuatro años.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados separada consolidada cuando el activo es dado de baja.

d.4) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se contabiliza a su coste de adquisición, que incluye todos los costes y gastos directamente relacionados con los elementos del inmovilizado, adquiridos hasta que dichos elementos estén en condiciones de funcionamiento; menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro experimentada.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de resultados separada consolidada.

Los activos en alquiler en los que, de acuerdo con los términos contractuales, el Grupo asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios que conlleva su propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros. La propiedad adquirida mediante estos arrendamientos se contabiliza por un importe equivalente al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos establecidos al comienzo del contrato de alquiler, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro experimentada.



El gasto de depreciación se registra en la cuenta de resultados separada consolidada de forma lineal sobre la vida útil estimada de cada componente del inmovilizado material. Los elementos son amortizados desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante los siguientes años de vida útil estimados

Construcciones para uso propio	50-68
Maquinaria	5-10
Elementos para instalaciones de obra	2-4
Útiles, herramientas y medios auxiliares	4-8
Elementos de transporte	5-8
Mobiliario y enseres	9-12
Equipos proceso de información	3-4
Instalaciones complejas especiales	2-4
Otro inmovilizado	5

En cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa y ajusta, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y método de amortización de los activos materiales.

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo del inmovilizado material se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso.

d.5) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran a precio de adquisición que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, aplicando los mismos requisitos que para el inmovilizado material.

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan, de acuerdo con el tratamiento contable permitido por la NIC 23 cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso.

Los costes de mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de los inmuebles en alquiler, se incorporan cada año como mayor valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a la cuenta de resultados separada consolidada en el momento en que se producen.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de resultados separada consolidada del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.



La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal en función de la vida útil estimada revisada anualmente, que es de 50-68 años.

El Grupo dota las oportunas correcciones valorativas por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias calculado por experto independiente a la fecha de cierre de los ejercicios 2013 y 2012 ha sido obtenido de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y guía de observaciones de los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2013) "Red Book".

Las rentas netas que se contemplan en el método de valoración incluyen los contratos de arrendamiento existentes a la fecha de valoración y la estimación de rentas futuras, descontando un periodo de comercialización para los edificios con superficies no alquiladas.

El valor residual de la inversión se calcula capitalizando la renta estimada a final del periodo proyectado a una rentabilidad estimada (yield). El yield depende fundamentalmente del tipo de activo, de la ubicación, de los inquilinos, sus contratos y de la antigüedad del activo.

A continuación se muestran las rentabilidades consideradas para la obtención de la valoración de los activos del Grupo Testa:

Sector	2013		Exit Yields	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Oficinas	5,35%	7,95%	5,00%	8,00%
Madrid	5,35%	7,00%	5,25%	6,75%
Barcelona	5,50%	7,95%	5,50%	8,00%
Industrial	7,75%	8,00%	7,75%	8,10%
Comercial	6,15%	7,00%	6,15%	7,25%
Hoteles	5,60%	9,25%	5,70%	9,15%
Parking	3,40%	5,00%	3,40%	5,00%
Residencial	3,50%	4,75%	4,00%	4,50%
Residencias 3ª Edad	9,00%	10,00%	9,00%	10,00%

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2013 ha sido del 2% para todos los ejercicios objeto de valoración al igual que la valoración recibida para el ejercicio 2012. Los niveles de ocupación en ambas valoraciones se mantienen cercanos al 95%, promedio del nivel mantenido por el Grupo en los últimos ejercicios. El horizonte temporal de la valoración en ambos ejercicios es de 10 años.

d.6) Proyectos Concesionales

En este epígrafe se recogen las concesiones administrativas y se contabilizan a su coste de adquisición o producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes. Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.



Las concesiones administrativas se registran por el importe satisfecho por el Grupo en concepto de canon de explotación y se amortizan linealmente durante los años de la concesión.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un proyecto concesional se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados separada consolidada cuando el activo es dado de baja.

d.7) Inversiones contabilizadas por el método de participación

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el importe correspondiente al porcentaje de los fondos propios de la sociedad participada que corresponde a la Sociedad dominante y sobre el que se aplica el método de participación. Adicionalmente, y tras la aplicación del citado método, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro adicional respecto a la inversión neta del Grupo en la asociada.

d.8) Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a valor razonable, que generalmente coincide con su coste de adquisición, ajustado por los costes directamente atribuibles a la operación, excepto en el caso de activos financieros negociables, que se imputan al resultado del ejercicio.

Los activos financieros del Grupo se califican en la siguiente tipología:

- Créditos a empresas del grupo contabilizadas por el método de la participación: recoge los créditos concedidos por las distintas empresas del Grupo a sociedades que se integran en el perímetro de consolidación por el método de la participación.
- Activos financieros disponibles para la venta: corresponden a inversiones financieras de capital que no cumplen los requisitos contemplados en las NIIF para ser consideradas como una inversión en la sociedad dependiente, ni en una asociada como negocio conjunto. Se registran en el estado de situación financiera consolidado a valor razonable. Los beneficios y pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determina que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el que se lleva directamente a la cuenta de resultados separada consolidada.
- Otros créditos: tras su reconocimiento inicial atendiendo al valor razonable del derecho de cobro producido, se registran a su coste amortizado, constituido por el valor inicialmente contabilizado menos las devoluciones de principal recibidas, más los intereses devengados no cobrados, así como las potenciales reducciones por deterioro o impago. Los intereses devengados se reconocen en el estado de resultados consolidado e incrementan el importe de la cuenta a cobrar siempre que dichos intereses no se hagan efectivos a medida que se produce su devengo.
- Activos financieros negociables: son aquellos adquiridos con el objeto de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten sus precios. Se valoran a valor razonable.
- Instrumentos financieros a valor razonable: el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Su explicación se encuentra detallada en la nota 2.d.19.
- Depósitos y fianzas constituidos: representa el efectivo entregado como depósito o como garantía del cumplimiento de una obligación respectivamente. Se valoran a valor razonable.



Los activos financieros son dados de baja del estado de situación financiera consolidado en los siguientes casos:

- Al expirar los derechos contractuales sobre flujos de efectivo del activo en cuestión.
- Si se han transferido dichos derechos y se transmiten sustancialmente los riesgos y ventajas inherentes a su propiedad.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros del Grupo Testa.

En el estado de situación financiera consolidado adjunto, los activos financieros y, en general, todos los activos y pasivos, se clasifican en función de su vencimiento, contractual o previsto. A estos efectos, se clasifican como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses y como no corrientes aquellos con vencimiento superior a dicho plazo.

d.9) Deterioro

d.9.1) Deterioro de activos no financieros

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados separada consolidada.

El valor contable de los activos no financieros del Grupo se revisa a la fecha del estado de situación financiera consolidado a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio se estima el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor entre el valor de mercado minorado por el coste necesario para su venta y el valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente, utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que reflejen las estimaciones actuales del mercado, de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en relación con las unidades generadoras de efectivo se asignan, en primer lugar, a la reducción de los fondos de comercio asignados a estas unidades y, en segundo lugar, aminorar el valor contable de otros activos, en base al análisis individual de aquellos que muestren indicios de deterioro.

Las pérdidas por deterioro se revierten, excepto en el caso del fondo de comercio, siempre que se produzcan cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados.

Las pérdidas por deterioro sólo pueden ser revertidas hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.



El deterioro de los activos inmobiliarios se reconoce como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por un experto independiente. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2013) "Red Book" y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

d.9.2 Deterioro de activos financieros

Cuando la disminución del valor razonable de un activo financiero disponible para la venta se ha reconocido directamente con cargo a patrimonio y hay evidencia objetiva de que el activo está deteriorado, las pérdidas acumuladas que han sido registradas con cargo a patrimonio se reconocen en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio. El importe de las pérdidas acumuladas que se han reconocido en la cuenta de resultados separada consolidada, es la diferencia entre el coste de adquisición y el valor razonable actual.

Una pérdida por deterioro de una inversión en un instrumento de capital clasificado como disponible para su venta revierte a través de abonos al patrimonio, no registrándose en la cuenta de resultados separada consolidada.

Si el valor razonable de un instrumento financiero de renta fija clasificado como disponible para su venta se incrementa y estos incrementos pueden ser objetivamente relacionados con un hecho ocurrido con posterioridad al momento en el que la pérdida por deterioro fue reconocida en la cuenta de resultados separada consolidada, esta pérdida se revierte en la cuenta de resultados separada consolidada.

El importe recuperable de las inversiones para ser mantenidas hasta su vencimiento y las cuentas a cobrar a su valor amortizado se calcula como el valor presente de los flujos futuros de tesorería estimados, descontados utilizando el tipo de interés efectivo original. Las inversiones a corto plazo no se descuentan.

Las pérdidas por deterioro correspondientes a inversiones financieras para ser mantenidas hasta su vencimiento o de cuentas a cobrar contabilizadas a su valor amortizado, revierten en el caso de que el incremento posterior del importe recuperable pueda ser relacionado de forma objetiva a un hecho ocurrido con posterioridad al momento en el que la pérdida por deterioro fue reconocida.

d.10) Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recuperará a través de una operación de venta y no a través de un uso continuado de los mismos. Esta condición se considera cumplida cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Estos activos se presentan valorados por el menor importe entre el valor en libros y el valor razonable menos los costes de su venta, o en los casos en que sea de aplicación la NIC 39, a valor razonable sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir.

En el pasivo del estado de situación financiera consolidado, en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" figuran los pasivos vinculados con los activos que cumplen la definición descrita en los párrafos anteriores.



d.11) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En los estados de situación financiera consolidados adjuntos, en el epígrafe de deudores, se incluyen los saldos de clientes por ventas y prestaciones de servicios y los efectos descontados pendientes de vencimiento al 31 de diciembre, figurando su contrapartida como deudas con entidades de crédito.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de deteriorar aquellos deudores en los que se considera que existen problemas de cobrabilidad por superar los plazos establecidos contractualmente.

d.12) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en caja, en bancos y los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento original de tres meses o inferior y que no están sujetos a variaciones significativas en el tipo de interés.

d.13) Costes de ampliación de capital

Los gastos incurridos en relación con los incrementos de capital se contabilizan como una reducción de los fondos obtenidos en capítulo de fondos propios, neto de cualquier impacto impositivo.

d.14) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de sucesos pasados y que es probable que se requiera la salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para el pago de las mismas. Los importes reconocidos como provisiones representan la mejor estimación de los pagos requeridos para compensar el valor presente de estas obligaciones a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación financiera consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

La política seguida respecto a la contabilización de provisiones para riesgos y gastos consiste en registrar el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones u obligaciones pendientes, avales y otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

La provisión para terminación de obras, incluida en el Pasivo del estado de situación financiera consolidado, corresponde al importe estimado de las posibles obligaciones de pago por terminación de obras cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones.



d.15) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

Préstamos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el estado de situación financiera consolidado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de resultados separada consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual cuyo importe se espera pagar a corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Derivados de cobertura

Incluye los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumentos de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la nota correspondiente de la norma de registro y valoración de los mismos (Nota 2.d.19).

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se liquida, cancela o vence.

Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera consolidado, se clasifican como corrientes, mientras que aquellos con vencimiento superior se clasifican como pasivos no corrientes.

d.16) Transacciones en moneda distinta del euro

Las transacciones en moneda distinta del euro son convertidas a euros al tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las pérdidas o ganancias derivadas de las transacciones en moneda distinta del euro se registran en la cuenta de resultados separada consolidada según se producen.

Las cuentas a cobrar y a pagar en moneda distinta del euro son convertidas a euros al tipo de cambio de cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio no realizadas provenientes de las transacciones son reconocidas en la cuenta de resultados separada consolidada.

d.17) Subvenciones oficiales

Las subvenciones oficiales se registran cuando existe una razonable seguridad de que la subvención será recibida y se cumplirán todas las condiciones establecidas para la obtención de dicha subvención. Cuando se trata de una subvención relacionada con una partida de gastos, el Grupo registra la subvención



como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada en el periodo necesario para igualar la subvención, según una base sistemática, a los gastos a que ésta está destinada a compensar. Cuando la subvención está relacionada con un activo, el Grupo registra el valor razonable de la misma como un ingreso diferido y se imputa al resultado de cada ejercicio en proporción a la depreciación experimentada en el mismo por los activos financiados con dichas subvenciones.

d.18) Impuesto sobre las ganancias

Durante los ejercicios 2013 y 2012 Testa inmuebles en Renta, S.A. ha tributado en régimen de consolidación fiscal, conjuntamente con aquellas sociedades participadas con domicilio fiscal en España que cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente, formando parte del grupo consolidado 20/02, cuya cabecera es la sociedad Sacyr, S.A.

El gasto por Impuesto sobre las ganancias de cada ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, una vez aplicadas las bonificaciones y deducciones que sean fiscalmente admisibles, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se reconozcan en las cuentas de resultados.

El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada excepto en aquellos casos en los que este impuesto está relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

El impuesto sobre las ganancias diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales consolidadas.

El Grupo reconoce un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

- Cuando el pasivo por impuestos diferidos se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Cuando se trate de diferencias temporarias asociadas a inversiones en sociedades dependientes y asociadas, siempre que en el momento de la reversión de las citadas diferencias se ejerza el control por parte de la Sociedad dominante y sea probable que la diferencia temporal no revierta en un futuro previsible.

El Grupo reconoce los activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que sea probable que habrá un beneficio fiscal contra el cual se podrá utilizar la diferencia temporal deducible, el crédito fiscal o bien las bases imponibles negativas no utilizados, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferido relativo a la diferencia temporal deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.



- Respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, el activo por impuestos diferidos sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias revertirán en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

El Grupo revisa el valor en libros de los activos por impuestos diferidos en cada cierre de ejercicio y se reducen en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferido se pueda aplicar. Asimismo, el Grupo revisa en cada cierre de ejercicio los activos por impuestos diferidos no contabilizados y los reconoce en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferido.

Los impuestos diferidos de activo y pasivo se calculan a los tipos impositivos que se espera que sean aplicables al ejercicio en el que los activos se realicen o los pasivos se liquiden, en base a los tipos impositivos (y legislación fiscal) aprobados o que estén prácticamente aprobados a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

d.19) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente valorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia proveniente de cambios en el valor razonable de los derivados que no cumplen los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o un pasivo registrados;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo, o bien a una transacción prevista;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta la relación de cobertura a la que se desea aplicar la contabilización de coberturas, el objetivo de gestión de riesgo y la estrategia para acometer la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo la entidad va a evaluar la eficacia del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los períodos financieros para los que fueron designadas.



Las coberturas que cumplen los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se contabilizan del siguiente modo:

Coberturas del valor razonable

Las coberturas del valor razonable son coberturas de la exposición del Grupo a los cambios del valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o de un compromiso en firme no reconocido, o de una parte identificada de ese activo, pasivo o compromiso en firme, que es atribuible a un riesgo particular y puede afectar al beneficio o pérdida. Para coberturas del valor razonable, el valor en libros de la partida cubierta se ajusta por las ganancias y pérdidas atribuibles al riesgo cubierto, el derivado se vuelve a valorar a su valor razonable, y las ganancias y pérdidas de los dos se registran en resultados.

Cuando un compromiso en firme no reconocido se designa como partida cubierta, los sucesivos cambios en el valor razonable de la obligación en firme atribuibles al riesgo cubierto se reconocen como un activo o pasivo con la correspondiente ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de resultados separada consolidada. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura también se reconocen como ganancia o pérdida.

El Grupo cesa la contabilización de la cobertura a valor razonable si el instrumento de cobertura vence o se vende, se termina o se ejercita, ya no cumple los criterios para la contabilización de la cobertura o el Grupo revoca la designación.

Cobertura de flujos de efectivo

Las coberturas de flujos de efectivo son coberturas de la exposición a la variación en los flujos de efectivo que es atribuible a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, y puede afectar a la ganancia o pérdida. La parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto, mientras que la parte inefectiva se reconoce en la cuenta de resultados separada consolidada.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de resultados separada consolidada cuando la transacción cubierta afecta a ganancias o pérdidas, como cuando un ingreso o gasto financiero cubierto es reconocido, o como cuando se produce una venta o compra prevista. Cuando la partida cubierta es el coste de un activo o pasivo no financiero, los importes registrados en el patrimonio neto se traspasan al valor en libros inicial del activo o pasivo no financiero.

Si ya no se espera que ocurra la transacción prevista, los importes previamente registrados en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de resultados separada consolidada. Si un instrumento de cobertura vence o se vende, termina o se ejercita sin reemplazarse o renegociarse, o si su designación como cobertura se revoca, los importes previamente reconocidos en el patrimonio neto permanecen en el mismo hasta que la transacción prevista ocurra. Si no se espera que ocurra la transacción relacionada, el importe se lleva a la cuenta de resultados separada consolidada.



d.20) Partes relacionadas

El Grupo considera como partes relacionadas a sus accionistas directos e indirectos, a las sociedades afiliadas y asociadas, a sus consejeros y directivos clave (alta dirección) que coinciden con los consejeros, así como a personas físicas o jurídicas dependientes de los mismos.

d.21) Reconocimiento de ingresos y gastos

Con carácter general, 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.

Para el reconocimiento de los ingresos se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Transferencia de los riesgos de la propiedad,
- Transferencia del control de los bienes,
- Los ingresos y los costes, tanto los incurridos como los pendientes de suceder, pueden ser valorados con fiabilidad, y
- Es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción.

El Grupo contabiliza los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior tan pronto son conocidas, siempre y cuando se cumplan los requisitos de materialización del riesgo impuestos por las NIIF-UE.

d.22) Indemnizaciones por despido.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados contratados por obra o servicio cuando cesan en las obras para las que fueron contratados.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los eventuales pagos por indemnizaciones se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión y ésta es comunicada al interesado. No existe intención de efectuar despidos de personal fijo de plantilla en un futuro próximo, por lo que no se ha efectuado provisión alguna por este concepto en los ejercicios 2013 y 2012.

d.23) Medio Ambiente

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad del Grupo sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado. El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de los elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tienen suscritas.



d.24) Dividendos

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

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas.

d.25) Información por segmentos

El Grupo realiza la clasificación por segmentos considerando los siguientes factores:

- Características económicas similares de los negocios.
- Facilitar a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y en los entornos económicos en que opera.

La dirección del Grupo controla los resultados operativos de los segmentos de explotación de forma separada, a efectos de la toma de decisiones sobre la distribución de los recursos y la evaluación de los resultados y rendimiento. La evaluación de los segmentos de explotación se basa en el resultado operativo.

3

Inmovilizado intangible

El detalle y movimientos de las inmovilizaciones intangibles a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

EJERCICIO 2013 (Miles de euros)	Saldo al 31/Dic/2012	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/Dic/2013
Aplicaciones informáticas en curso	0	81	0	81
Coste	0	81	0	81
Deterioro	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0
Aplicaciones informáticas en curso	0	0	0	0
Amortización Acumulada	0	0	0	0
INMOVILIZADO INTANGIBLE	0	81	0	81

Durante el ejercicio 2013 se han reconocido los costes de implantación de aplicaciones informáticas para la gestión de activos por una Sociedad del Grupo Testa.

Iniciará su amortización cuando la aplicación esté totalmente en productivo.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen compromisos firmes de adquisición de activos.



4

Proyectos concesionales

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

EJERCICIO 2013 (Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2012	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Saldo a 31/Dic/2013
Proyectos concesionales	148.054	20	0	(102)	147.972
Coste	148.054	20	0	(102)	147.972
Correcciones por deterioro	(5.471)	(4.860)	0	0	(10.331)
Correcciones por deterioro	(5.471)	(4.860)	0	0	(10.331)
Proyectos concesionales	(24.602)	(3.308)	0	0	(27.910)
Amortización Acumulada	(24.602)	(3.308)	0	0	(27.910)
PROYECTOS CONCESIONALES	117.981	(8.148)	0	(102)	109.731

EJERCICIO 2012 (Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2011	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Saldo a 31/Dic/2012
Proyectos concesionales	147.363	691	0	0	148.054
Coste	147.363	691	0	0	148.054
Correcciones por deterioro	(1.701)	(3.770)	0	0	(5.471)
Correcciones por deterioro	(1.701)	(3.770)	0	0	(5.471)
Proyectos concesionales	(21.299)	(3.303)	0	0	(24.602)
Amortización Acumulada	(21.299)	(3.303)	0	0	(24.602)
TOTAL	124.363	(6.382)	0	0	117.981

No cabe destacar movimientos significativos en el epígrafe salvo las correcciones valorativas por deterioro de los proyectos en explotación, en concreto, en el Palacio de Congresos de Vigo.

El valor razonable de los proyectos concesionales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 171.532 y 177.111 miles de euros respectivamente.

El valor razonable de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 48.332 y 55.711 miles de euros respectivamente. Los principales deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2013 y 2012 a 25.265 y 26.949 miles de euros respectivamente. Los costes brutos contables de los activos afectos a garantías de deudas financieras mencionadas, netas de subvenciones de capital recibidas, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a 62.173 y 62.038 miles de euros respectivamente.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles. Existen gastos financieros capitalizados por importe de 553 miles de euros en ejercicios anteriores.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

Al 31 de diciembre de 2013 no existen compromisos de inversión adicionales en proyectos concesionales del Grupo.



5

Inversiones inmobiliarias

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

EJERCICIO 2013 (Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2012	Adiciones	Retiros	Variaciones perímetro	Efecto t. cambio	Saldo a 31/Dic/2013
Terrenos	320.579	4.567	(59.432)	0	0	265.714
Obras en curso	12.610	18	0	0	0	12.628
Construcciones para arrendamiento	2.864.649	7.367	(101.248)	(598.491)	(4.530)	2.167.747
Coste	3.197.838	11.952	(160.680)	(598.491)	(4.530)	2.446.089
Deterioro	(143.766)	(18.228)	0	76.556	0	(85.438)
Deterioro	(143.766)	(18.228)	0	76.556	0	(85.438)
Construcciones para arrendamiento	(388.630)	(36.049)	28.361	71.935	1.268	(323.115)
Amortiz. Acumulada	(388.630)	(36.049)	28.361	71.935	1.268	(323.115)
INVERSIONES INMOBILIARIAS	2.665.442	(42.325)	(132.319)	(450.000)	(3.262)	2.037.536

EJERCICIO 2012 (Miles de euros)	Saldo 31/Dic/2011	Adiciones	Retiros	Variaciones perímetro	Efecto t. cambio	Saldo a 31/Dic/2012
Terrenos	325.171	139	(4.731)	0	0	320.579
Obras en curso	12.591	19	0	0	0	12.610
Construcciones para arrendamiento	2.888.856	11.350	(33.634)	0	(1.923)	2.864.649
Coste	3.226.618	11.508	(38.365)	0	(1.923)	3.197.838
Deterioro	(93.234)	(50.532)	0	0	0	(143.766)
Deterioro	(93.234)	(50.532)	0	0	0	(143.766)
Construcciones para arrendamiento	(350.964)	(40.597)	2.363	0	568	(388.630)
Amortiz. Acumulada	(350.964)	(40.597)	2.363	0	568	(388.630)
INVERSIONES INMOBILIARIAS	2.782.420	(79.621)	(36.002)	0	(1.355)	2.665.442

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2013 corresponden principalmente a:

- La disminución habida en el epígrafe de "Inversiones en terrenos y bienes naturales" durante el ejercicio 2013 está motivada fundamentalmente por la enajenación de unas parcelas de edificabilidad para residencial en Águilas (Murcia) y en Alcorcón (Madrid). La enajenación de los terrenos ha generado una pérdida neta de 1,0 millones de euros antes de impuestos (Nota 21).
- La disminución habida en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el ejercicio 2013 está motivada fundamentalmente por la venta de un edificio de oficinas uno sito en la Avenida Brickell 1111 de Miami (USA) y la salida del perímetro de consolidación de un inmueble de oficinas sito en el distrito de la Defense en Paris (Francia), producida por la venta de la totalidad de las acciones que la sociedad matriz ostentaba en la sociedad Tesfran, S.A..

El precio de venta del edificio en Miami ascendió a 140,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 53,0 millones de euros antes de impuestos, mientras que el precio de venta asignado al edificio de Paris fue de 450,0 millones de euros, generando una pérdida en la operación de 6,9 millones de euros antes de impuestos (Nota 21).



- La reducción de las correcciones valorativas registrada en el ejercicio 2013 está motivada principalmente por la cancelación de la correspondiente corrección valorativa del edificio Tour Adriá de Francia, al salir del perímetro de consolidación del grupo con la venta de la participación en Tesfran, S.A..

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2012 correspondieron principalmente a:

- La disminución habida en el epígrafe de "Terrenos" durante el ejercicio 2012 estuvo motivada fundamentalmente por la venta de una parcela de edificabilidad para residencial en Valdebebas (Madrid). El precio de venta del activo ascendió a 2,8 millones de euros, sin considerar costes de venta, y generó una pérdida de 2,4 millones de euros antes de impuestos (Nota 21).
- La disminución habida en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el ejercicio 2012 estuvo motivada fundamentalmente por la venta de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de Barcelona. El precio de venta del activo ascendió a 53,5 millones de euros, sin considerar costes de venta, y generó un beneficio de 21,8 millones de euros antes de impuestos (Nota 21).

El incremento en "Construcciones para arrendamiento" de los ejercicios 2013 y 2012 se debe fundamentalmente a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación, donde cabe destacar las obras de implantación de Hábitat en un inmueble de oficinas en Diagonal 514 (Barcelona) durante el 2013 y las obras de implantación de H&M en un local del Centro Comercial Porto Pi de Palma de Mallorca durante el 2012.

Dentro de las adiciones de las correcciones por deterioro correspondientes al ejercicio 2013 y 2012 cabe destacar, por su importancia, la Torre Sacyr, un inmueble de oficinas situado en Campo de las Naciones (Madrid) y de los terrenos situados en Navalcarnero (Madrid) y en Zaragoza y como retiros en el ejercicio 2013 la correspondiente al edificio Tour Adria en París (Francia).

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

Dentro de construcciones para arrendamiento están incluidas dos operaciones de leasing con el siguiente detalle:

Sector	(Miles de euros)										
	Inmuebles		Coste bruto origen		Amortización/Deterioro		Coste Neto		Precio Opción		Vencimiento Final
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	
Oficinas	4	4	302.965	302.958	41.323	37.522	261.642	265.436	105.992	105.992	14/02/2018
Hotel	1	1	61.007	61.000	12.007	12.000	49.000	49.000	21.350	21.350	23/01/2023
TOTAL	5	5	363.972	363.958	53.330	49.522	310.642	314.436	127.342	127.342	



El desglose de pagos pendientes de principal originados por los contratos a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

(Miles de euros)	31/Dic/13	31/Dic/12
Año 2013	0	11.010
Año 2014	2.272	11.227
Año 2015	2.482	11.448
Año 2016	11.696	11.673
Año 2017	11.913	11.903
Año 2018	125.993	107.996
Posteriores	25.965	26.125
Total neto	180.321	191.382

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios de los leasings mencionados anteriormente, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente y hasta el vencimiento final de los contratos:

(Miles de euros)	31/Dic/13	31/Dic/12
Menos de un año	19.039	21.570
Entre uno y cinco años	69.126	77.114
Más de cinco años	67.447	103.515
Total	155.612	202.199

La disminución de las cuotas de arrendamiento mínimas expresadas en el cuadro anterior se debe, principalmente, a que durante el ejercicio 2013 se ha producido la renegociación con reducción en 10 años de la duración del contrato de arrendamiento del inmueble destinado a hotel.

Todos los contratos de arrendamiento en el Grupo Testa, con excepción de los realizados en otros países, están realizados de acuerdo con la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, modificada por Ley 4/2013 de 4 junio de Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

De acuerdo con la citada Ley y atendiendo a la composición de la cartera de inmuebles del Grupo Testa, existen dos tipos de contratos:

Para uso de vivienda

La Ley fija en su artículo 9 que la duración del contrato, será libremente pactada por las partes. El Grupo Testa tiene como norma fijar un plazo de un año de duración obligatorio por ambas partes. Tal como dice el citado artículo 9, al vencimiento de este plazo, el contrato se prorroga por plazos anuales a voluntad del arrendatario, hasta que alcance una duración mínima de 5 años, en cuyo momento, se extingue el contrato. En cada prórroga anual se aplica una revisión de la renta equivalente al Índice General Nacional del IPC. En las viviendas libres se fija una renta en el contrato en la que está todo incluido (los gastos), en las de VPO, la renta es la vigente en el momento para este tipo de viviendas y aparte, pero en el mismo recibo, se facturan mensualmente los servicios y suministros. Aparte de la fianza legal (una mensualidad), se solicita Aval bancario por una cantidad equivalente a 4-6 meses de renta según los casos.



Para uso distinto de vivienda

La Ley contempla el libre pacto de las partes en las cuestiones de plazo, renta, etc.

Normalmente, se fija un plazo acordado con el arrendatario y la renta se actualiza anualmente de acuerdo con el Índice General Nacional del IPC. En plazos superiores a cuatro años normalmente se pacta una revisión de la misma a los precios de mercado del momento de la revisión, coincidiendo con el año 4-5, 8-10, etc.

En estos contratos, se establece renta más gastos y se solicita aparte de la fianza legal (dos mensualidades de renta) un Aval bancario de seis mensualidades (renta más gastos más IVA).

El cuadro siguiente muestra la facturación que el Grupo realizará en ejercicios futuros por los contratos de alquiler que tiene vigentes a 31 de diciembre de 2013 y 2012, estimando las revisiones anuales de los mismos hasta la fecha de expiración del contrato momento en el que no se realiza la hipótesis de renovación del mismo. Para el cálculo de las revisiones se ha utilizado como índice el 2% para todos los ejercicios.

(Miles de euros)	31/Dic/13	31/Dic/12
Año 2013	0	232.937
Año 2014	185.648	225.931
Año 2015	159.248	202.757
Año 2016	135.980	183.879
Año 2017	117.620	169.577
Año 2018	109.559	155.471
Posteriores	1.184.939	1.096.842
Total	1.892.994	2.267.394

Se produce una reducción en la facturación estimada para ejercicios futuros principalmente como consecuencia de la enajenación de los inmuebles de oficinas situados en Estados Unidos y Francia al producirse la salida del perímetro de la Sociedad Francesa Tesfran, S.A., mencionadas con anterioridad, y los cuales tenían contratos de alquiler con vencimientos a muy largo plazo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 2.953.765 y 3.681.391 miles de euros respectivamente. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2013) "Red Book" y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que están afectas como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 2.502.180 y 3.310.199 miles de euros, respectivamente siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 a 1.764.766 y 2.374.278 miles de euros respectivamente. Los costes brutos contables de las inversiones inmobiliarias afectas a las garantías de deudas financieras mencionadas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a 2.050.497 y 2.846.456 miles de euros, respectivamente.



Los ingresos por rentas derivados de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a 200.006 y 231.671 miles de euros, respectivamente y los gastos directos de la explotación ascienden a 37.598 y 43.705 miles de euros respectivamente.

La disminución tanto a nivel de valor razonable, coste bruto e ingresos y gastos de explotación es debida fundamentalmente a las desinversiones realizadas durante el ejercicio 2013 (anteriormente comentadas), que tenían asociado a 31 de diciembre de 2012 un valor razonable conjunto de 661 millones de euros, entre los que destacan los activos de Francia y Estados Unidos (602 millones de euros)

A 31 de diciembre de 2013 y de 2012 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 35.826 miles de euros.

El deterioro de los activos correspondientes a este epígrafe ha sido reconocido como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por el experto independiente.

El importe de las pérdidas por deterioro y reversiones de pérdidas por deterioro figuran dentro de la cuenta de resultados separada consolidada en el epígrafe de "Variación de provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control"

6

Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

EJERCICIO 2013 (Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2012	Variaciones perímetro	Partici- pación en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Otros	Saldo a 31/Dic/2013
Parking Palau, S.A	842	0	20	(79)	0	(8)	775
Pk Hoteles 22, S.L.	2.482	0	(811)	0	0	1	1.672
INVERSIONES MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	3.324	0	(791)	(79)	0	(7)	2.447

EJERCICIO 2012 (Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2011	Variaciones perímetro	Partici- pación en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Otros	Saldo a 31/Dic/2012
Parking Palau, S.A	810	0	32	0	0	0	842
Pk Hoteles 22, S.L.	3.104	0	(622)	0	0	0	2.482
INVERSIONES MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	3.914	0	(590)	0	0	0	3.324

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas y el cobro de dividendos en el ejercicio 2013 de la filial Parking Palau, S.A.

La información financiera resumida de las inversiones contabilizadas por el método de participación se encuentra desglosada en el Anexo 1.



7

Activos financieros no corrientes

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 son como sigue:

(Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2012	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/Dic/2013
Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	776.259	404.124	(263.664)	916.719
Otros créditos	44.703	0	(18.975)	25.728
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.376	0	(703)	23.673
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	845.338	404.124	(283.342)	966.120

(Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2011	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/Dic/2012
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	799.158	388.067	(410.966)	776.259
Activos financieros disponibles para la venta	182	0	(182)	0
Otros créditos	42.395	2.308	0	44.703
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.393	0	(17)	24.376
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	866.128	390.375	(411.165)	845.338

a) Créditos a empresas del grupo

Corresponde al final de los ejercicios 2013 y 2012, principalmente, al crédito, concedido a tipo de interés de mercado a Sacyr, S.A. Éste crédito devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + entre el 2,5% y el 3,0% con vencimientos; uno en 2020 tras la novación del mismo a finales del ejercicio 2013 por importe de 362 millones de euros y otro en 2015 con prórrogas tácitas por períodos sucesivos de tres años por importe de 564 millones de euros.

b) Activos financieros disponibles para la venta

Estaba formado por participaciones que no forman parte del Grupo consolidado, por su escasa importancia relativa o porque dichas participaciones no se van a mantener en un futuro. Dichas participaciones fueron enajenadas durante el ejercicio 2012 generando una pérdida de 54 miles de euros.

c) Otros créditos

Está formado principalmente por los clientes a largo plazo derivados de la linealización de rentas de contratos de arrendamiento para los que el incremento de la renta está fijado para los ejercicios futuros y por los saldos de clientes con vencimiento superior a 12 meses.

Cabe destacar la reducción como consecuencia principalmente de la cancelación de las linealizaciones de rentas derivadas de los contratos de arrendamientos correspondientes a los edificios enajenados durante el ejercicio; "Sabadell Financial Center" en Miami (USA) y del edificio "Tour Adria" de París (Francia), que como se indica en la nota 5 ha sido enajenado uno y salido fuera del perímetro de consolidación el otro.



d) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

Está formado principalmente por el porcentaje exigido por los Organismos Oficiales como depósitos de las fianzas recibidas de los arrendatarios del Grupo.

8

Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

El Grupo Testa, basando su estrategia de centrarse en activos que tengan asociada una estructura de financiación a largo plazo y en base a la situación de los mercados financieros decidió cambiar su estrategia respecto al inmueble Tour Adriá de París pasando de una negociación para refinanciar su deuda a una basada en la búsqueda de un comprador para el mismo.

A fecha de 30 de junio de 2013, la sociedad dominante tenía suscrito un acuerdo de venta sujeto a condiciones. Este acuerdo se materializó con fecha 8 de julio de 2013 de manera que, la sociedad matriz, Testa Inmuebles en Renta, S.A., vendió la totalidad de sus acciones en su filial Tesfran, S.A., esto es, 33.347.328 acciones, representativas del 99,99% del capital social de la compañía, cuyo único activo inmobiliario es el edificio de oficinas Tour Adria, y adquirió por importe de 75 millones de euros una participación representativa del 32,3% en "Preim Defense 2" sociedad Francesa, la cual a su vez posee el 100% de la Sociedad Tesfran, S.A. y en base a su estrategia, anteriormente mencionada, clasificó dicha participación desde el momento inicial dentro de este epígrafe.

Conforme a la NIIF 5, la participación que el Grupo ostenta en "Preim Defense 2" a 31 de diciembre de 2013, se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta, ya que se estima que el valor de dichos activos se recuperará a través de una operación de venta y no a través de un uso continuado de los mismos. La normativa internacional considera cumplida esta condición cuando la venta es altamente probable y los activos están disponibles para la venta inmediata en su estado actual.

Conforme a la NIC 39, los activos que el Grupo ostenta por su participación en "Preim Defense 2" se encuentran registrados a su valor razonable.

9

Efectivo y otros equivalentes al efectivo

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado comprende el efectivo en caja y bancos, así como los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento original de tres meses o inferior.

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, para los ejercicios 2013 y 2012 se sitúa entre el 0,109 % y el 4,5 % y entre el 0,11 % y el 4,75 % respectivamente.

No existen restricciones en la disponibilidad de estos saldos en los ejercicios 2013 y 2012.



10

Patrimonio Neto

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se muestra en el "Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado".

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el capital social de la Sociedad dominante esta representado, por 115.475.788 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista mayoritario de la Sociedad dominante es Sacyr S.A. con una participación del 99,5%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la totalidad de las acciones de la Sociedad dominante emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 14 de junio de 2011 delegó en el Consejo, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante. Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad, o indirectamente a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuto o cualquier otro negocio jurídico oneroso admitido en Derecho.

La Sociedad dominante no ha realizado por si misma o a través de sociedades dependientes ninguna adquisición de autocartera en los ejercicios 2013 y 2012.

b) Prima de emisión

La prima de emisión, originada como consecuencia de la ampliación del capital social, tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad dominante, incluyendo su conversión en capital social. El importe para ambos ejercicios asciende a 93.781 miles de euros.

c) Reservas

Dentro del epígrafe de reservas se incluyen:

- **Reservas en sociedades consolidadas** por integración global y proporcional, y reservas en sociedades consolidadas por el método de participación.

Proceden de resultados de ejercicios anteriores no distribuidos de sociedades participadas que consolidan mediante integración global y proporcional, o por el método de participación, respectivamente, y de ajustes sobre las cifras consolidadas de dichos ejercicios.

El importe de estas reservas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a 126.323 y 144.090 miles de euros respectivamente.

- **Reservas de la sociedad dominante**

Dentro del epígrafe de reservas de la Sociedad dominante y de acuerdo con la legislación vigente, debe destinarse a Reserva Legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio una vez compensados los resultados negativos de ejercicios anteriores, hasta que éste alcance, al menos, el 20% del Capital Social.



A 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe de las reservas legales asciende a 84.791 (12,24%) y 76.802 (11,08%) miles de euros respectivamente.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el Capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del Capital Social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El resto de importe está compuesto por reservas voluntarias las cuales son de libre disposición por la Sociedad.

d) Coberturas de flujos de efectivo

Como consecuencia de la contabilización de las coberturas de flujos de efectivo que tiene contratadas el Grupo, el importe registrado en reservas por este concepto a 31 de diciembre de 2013 y 2012 era de (8.231) y (12.060) miles de euros respectivamente.

e) Patrimonio neto de accionistas minoritarios

El saldo incluido en este epígrafe recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio de las sociedades consolidadas dependientes. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de resultados separada consolidada en el epígrafe "Intereses minoritarios" representa el valor de la participación de dichos accionistas en los resultados del ejercicio.

El saldo incluido en este epígrafe correspondía a los accionistas minoritarios de la sociedad francesa Tesfran, S.A.

f) Diferencias de conversión

El saldo incluido en este epígrafe corresponde a las generadas por la sociedad Testa American Real Estate Corporation.

11

Dividendos pagados

Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., han acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

	Diciembre 2013			Diciembre 2012		
(Miles de euros)	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	6,62%	0,3970	45.844	4,87%	0,2920	33.719

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.

Todas las acciones son ordinarias de 6 euros de valor nominal.



El 24 de junio de 2013 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2012, de 0,2170 euros/acción (25.058 miles de euros) que fue abonado el 4 de julio de 2013.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 29 de octubre de 2013 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2013 por importe de 0,180 euros/acción (20.786 miles de euros) que fue abonado el 7 de noviembre de 2013.

El 26 de junio de 2012 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2011, de 0,075 euros/acción (8.661 miles de euros) que fue abonado el 2 de julio de 2012.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 30 de octubre de 2012 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2012 por importe de 0,2170 euros/acción (25.058 miles de euros) que fue abonado el 8 de noviembre de 2012.

A continuación se desglosa el estado contable de la liquidez previsto a efectos de la distribución del dividendo a cuenta del 2013.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A

ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PREVISTO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2013, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2013

Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2013	36.406.999,41
Crédito disponible al 30 de septiembre de 2013	9.751.094,18
Cobros y pagos previstos hasta el día del acuerdo	-17.474.000,00
SALDO LIQUIDO DISPONIBLE	28.684.093,59

JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE RESULTADOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2013, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2013

Beneficio Despues de Impuestos al 30 de septiembre de 2013	51.258.192,23
Dotación a Reserva Legal	5.125.819,22
B.D.I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS	46.132.373,01
DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA	0,00
CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR	46.132.373,01

DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2013, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2013

Acciones emitidas de la sociedad TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A	115.475.788
Acciones en autocartera	0
Acciones con derecho al dividendo	115.475.788
Dividendo propuesto por acción (en Euros)	0,1800
DIVIDENDO A CUENTA ACORDADO (*)	20.785.641,84

(*) El dividendo será exigible y pagadero el dia 7 de Noviembre de 2013



Limitaciones para la distribución de dividendos

Las Sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es 0, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

12

Ingresos diferidos

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

(Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2012	Altas	Bajas	Saldo a 31/Dic/2013
Subvenciones de capital	12.233	0	(285)	11.948
Otros a distribuir en varios ejercicios	0	3.616	(43)	3.573
INGRESOS DIFERIDOS	12.233	3.616	(328)	15.521

(Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2011	Altas	Bajas	Saldo a 31/Dic/2012
Subvenciones de capital	12.521	0	(288)	12.233
Otros a distribuir en varios ejercicios	94	0	(94)	0
TOTAL	12.615	0	(382)	12.233

a) Subvenciones de capital

Corresponden principalmente a subvenciones recibidas por organismos públicos con carácter no reintegrable. Incluye las subvenciones recibidas para el desarrollo de obras que determinados organismos públicos conceden con la finalidad de financiar parcialmente dichas obras.

Estas subvenciones son imputadas a resultados en función de los años de concesión de los bienes subvencionados.

b) Otros a distribuir en varios ejercicios

Incluyen ingresos con periodificación o imputación a resultados en varios ejercicios.

**13****Provisiones para riesgos y gastos**

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013 y 2012:

(Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2012	Altas	Bajas	Saldo a 31/Dic/2013
Provisión pago impuestos	1.120	463	(826)	757
Otras provisiones	7.767	401	(5.000)	3.168
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	8.887	864	(5.826)	3.925

(Miles de euros)	Saldo a 31/Dic/2011	Altas	Bajas	Saldo a 31/Dic/2012
Provisión pago impuestos	1.108	12	0	1.120
Otras provisiones	8.221	0	(454)	7.767
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	9.329	12	(454)	8.887

El epígrafe de "otras provisiones" se corresponde con la valoración del riesgo asociado a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas del ejercicio de la actividad del Grupo, que han sido registradas de acuerdo con las mejores estimaciones existentes, de forma que las variaciones en dicho epígrafe reflejan fundamentalmente la variación de la valoración o estimaciones realizadas a final de cada uno de los ejercicios.

En el epígrafe de "provisiones para impuestos" al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se recogen pasivos para deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprendese de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

14**Deudas con entidades de crédito**

El detalle del epígrafe a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

(Miles de euros)	2013		2012	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	208.063	1.386.621	131.474	1.505.346
Leasing, créditos y préstamos	83.260	193.051	567.316	210.576
TOTAL DEUDA FINANCIERA	291.323	1.579.672	698.790	1.715.922



El vencimiento de los préstamos y deudas financieras, correspondiente a 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

(Miles de euros)	31/Dic/2013	31/Dic/2012
Año 2013	0	698.790
Año 2014	291.323	520.255
Año 2015	72.884	72.536
Año 2016	119.053	118.032
Año 2017	69.544	68.555
Año 2018	888.713	849.740
Año 2019	8.262	8.289
Posteriores	421.216	78.515
Total	1.870.995	2.414.712

Como variación significativa dentro del calendario de vencimientos de la deuda financiera del Grupo Testa cabe destacar la refinanciación, en un plazo de 7 años, de la deuda financiera asociada a la Torre Sacyr cuyo vencimiento estaba establecido para finales del ejercicio 2014.

Cabe destacar los vencimientos finales de préstamos mercantiles, en marzo y abril de 2013, por importes de 437.500 y 110.000 miles de euros respectivamente, relacionados con las inversiones que Testa posía en París (Francia) y en Miami (USA) los cuales fueron cancelados con ocasión de las enajenaciones de ambos activos durante el ejercicio 2013.

Los tipos de interés de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 0,60% y el 5,30% para el ejercicio 2013 y entre el 0,59% y el 5,54% para el ejercicio 2012.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2013 y 2012 con distintas entidades financieras por un importe de 1.606 y 13.589 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2013 y 2012 consignado en moneda distinta al euro.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros del Grupo Testa.

15

Acreedores no corrientes e instrumentos financieros de pasivo.

a) Acreedores no corrientes

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

(Miles de euros)	2013	2012
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18)	743	782
Otros Acreedores	26.852	30.604
ACREEDORES A LARGO PLAZO	27.595	31.386



Otros acreedores a 31 de diciembre de 2013 y 2012 recoge, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios.

b) Instrumentos financieros de pasivo

La Sociedad dominante tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars, contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) y CAP's, cuyos valores nacionales son los siguientes:

(Miles de euros)	31/Dic/2013	31/Dic/2012
Con I.R.S.	118.300	126.200
Con C.A.P.	45.280	47.960
TOTAL	163.580	174.160

De acuerdo con las políticas de gestión del riesgo adoptadas por el Grupo, únicamente en determinadas circunstancias se recurre a la contratación de instrumentos financieros derivados o similares, procurando, en todo caso, conseguir el máximo de eficacia en su relación de cobertura con el subyacente de que se trate.

En ocasiones, el Grupo opta por proceder a la refinanciación de parte de su deuda, en un intento de reducir el coste de su pasivo financiero, adaptándolo a unas condiciones de mercado más favorables. En estos casos, siempre se procura que los instrumentos derivados contratados con anterioridad, actúen como instrumentos de cobertura del riesgo asociado a los nuevos flujos.

El Grupo identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

De acuerdo a los requerimientos de la NIC 39, el Grupo ha realizado tests de eficacia prospectivos y retrospectivos a todos los instrumentos derivados de cobertura. A consecuencia de este test el Grupo ha clasificado los derivados en:

- Cobertura eficaz, cuando la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentra dentro de la horquilla 80%-125%. En estos casos se ha registrado la valoración de estos derivados contra patrimonio neto.
- Cobertura ineficaz, registrando el efecto de la variación de los derivados catalogados como ineficaces o especulativos contra resultados del ejercicio.

El detalle de los instrumentos derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nacionales, se presenta a continuación:



EJERCICIO 2013 (Miles de euros)			VENCIMIENTOS NOCIONAL						
Tipo de instrumento	Valoración	Nocionales	2014	2015	2016	2017	2018	Posteriores	
CAP	23	45.280	36.780	1.500	7.000	0	0	0	
IRS	(11.758)	118.300	8.100	8.500	8.900	9.300	83.500	0	
TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA	(11.735)	163.580	44.880	10.000	15.900	9.300	83.500	0	

EJERCICIO 2012 (Miles de euros)			VENCIMIENTOS NOCIONAL						
Tipo de instrumento	Valoración	Nocionales	2013	2014	2015	2016	2017	Posteriores	
CAP	39	47.960	2.680	36.780	1.500	7.000	0	0	
IRS	(17.228)	126.200	7.900	8.100	8.500	8.900	9.300	83.500	
TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA	(17.189)	174.160	10.580	44.880	10.000	15.900	9.300	83.500	

La imputación prevista en la cuenta de resultados separada consolidada en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es como sigue:

(Miles de euros)	2013	2012
2013	0	(2.754)
2014	(2.611)	(4.231)
2015	(3.782)	(3.724)
2016	(2.934)	(3.072)
2017	(2.183)	(2.427)
2018	(225)	(981)
TOTAL	(11.735)	(17.189)

El importe nocional de los contratos de derivados formalizados responde a la base sobre la que se realizan los cálculos de la liquidación del derivado y no supone riesgo asumido por el Grupo.

La valoración de los derivados se ha realizado mediante descuento de flujos en base a los tipos implícitos en la curva cupón cero pantalla ICAPEURO interpolada según los períodos de fijación y liquidación establecidos en cada operación, actualizando todos los flujos a la fecha de cierre de cada ejercicio. La técnica utilizada a 31 de diciembre de 2013 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2012. La cartera de instrumentos de cobertura de tipo de interés que presenta el Grupo se compone casi en su totalidad de IRS vanilla, sin valor temporal que pueda verse afectado por volatilidades.

El importe registrado contra patrimonio así como el importe traspasado a la cuenta de resultados separada consolidada desde el patrimonio neto durante los ejercicios 2013 y 2012 correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en el estado del resultado global consolidado.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utiliza los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:



- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

2013 (Miles de euros)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Pasivos financieros valorados a valor razonable				
Derivados de cobertura	0	11.758	0	11.758
TOTAL	0	11.758	0	11.758

2012 (Miles de euros)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Pasivos financieros valorados a valor razonable				
Derivados de cobertura	0	17.228	0	17.228
TOTAL	0	17.228	0	17.228

Durante el ejercicio 2013 y 2012 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

16 Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2013 y 2012, por actividades, es como sigue:

Cifra de negocios (Miles de euros)	Dic/2013	Dic/2012
Ingresos por arrendamientos	215.016	246.888
Ingresos por prestación de servicios	4.669	4.739
CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD	219.685	251.627

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2013 y 2012, distinguiendo entre la generada en territorio Nacional y Extranjero es como sigue:



(Miles de euros)	CIFRA DE NEGOCIOS	
	Dic/2013	Dic/2012
Territorio nacional	199.778	208.789
Extranjero	19.907	42.838
a) Unión Europea	16.629	30.913
b) Países OCDE	3.278	11.925
CIFRA DE NEGOCIO POR TERRITORIO	219.685	251.627

17**Ganancias por acción**

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del año atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad matriz entre el número de acciones ordinarias en circulación.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número medio de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente diluyentes en acciones ordinarias.

El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

GANANCIAS POR ACCIÓN (EXPRESADO EN EUROS)	Saldo al 31/Dic/2013	Saldo al 31/Dic/2012
Resultado atribuido a la sociedad dominante (miles de euros)	77.683	60.562
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	115.475	115.475
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuibles a los socios de la dominante	0,67	0,52
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuibles a los socios de la dominante	0,67	0,52

No ha habido ninguna transacción sobre acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas.

18**Partes Vinculadas**

Las principales transacciones, realizadas a precios de mercado, por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras sociedades del Grupo Sacyr, así como los saldos entre los grupos mencionados para los ejercicios 2013 y 2012 han sido las siguientes:

**EJERCICIO 2013**

Diciembre 2013 (Miles de euros)

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	0	0	2	429	431
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	2	0	2
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	429	429
2) Contratos de gestión o colaboración	2.202	0	0	0	2.202
SACYR, S.A.	2.202	0	0	0	2.202
3) Arrendamientos	44	0	6	0	50
SACYR, S.A. (*)	44	0	0	0	44
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	6	0	6
4) Recepción de servicios	10	0	9.298	98	9.406
SACYR, S.A. (*)	10	0	0	0	10
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	9.262	0	9.262
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	34	0	34
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	2	0	2
GAS NATURAL SERVICIOS, SDG	0	0	0	98	98
5) Otros gastos	662	0	40	0	702
SACYR, S.A. (*)	662	0	0	0	662
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	40	0	40
TOTAL GASTOS	2.918	0	9.346	527	12.791
6) Ingresos financieros	29.528	0	0	0	29.528
SACYR, S.A. (*)	29.528	0	0	0	29.528
7) Arrendamientos	1.875	0	3.507	411	5.793
SACYR, S.A. (*)	1.875	0	0	0	1.875
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	1.158	0	1.158
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	405	0	405
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	391	0	391
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	252	0	252
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	236	0	236
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	245	0	245
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	386	0	386
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	434	0	434
REPSOL, S.A.	0	0	0	1	1
VÍAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	31	31
JOCA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A	0	0	0	271	271
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	108	108
8) Otros ingresos	2.392	0	38.219	0	40.611
SACYR, S.A. (*)	2.392	0	0	0	2.392
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	38.219	0	38.219
TOTAL INGRESOS	33.795	0	41.726	411	75.932

(*) Durante el ejercicio 2013 Sacyr Vallehermoso S.A ha cambiado su denominación social a Sacyr S.A.

**Diciembre 2013**

(Miles de euros)

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital (prestamista)	134.111	0	0	0	134.111
SACYR, S.A. (*)	134.111	0	0	0	134.111
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	24	12	36
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	17	0	17
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	7	0	7
REPSOL, S.A.	0	0	0	1	1
VÍAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	9	9
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	2	2
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	19.430	0	19.430
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	19.430	0	19.430
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	382	382
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	382	382
Garantías y avales prestados	0	0	6.537	0	6.537
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	6.537	0	6.537
Compromisos/Garantías cancelados	79.380	0	0	0	79.380
SACYR, S.A. (*)	79.380	0	0	0	79.380
Dividendos y otros beneficios distribuidos	45.613	0	0	0	45.613
SACYR, S.A. (*)	45.613	0	0	0	45.613
Otras operaciones	(3)	0	18	(26)	(11)
SACYR, S.A. (*)	(3)	0	0	0	(3)
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	1	0	1
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	1	0	1
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	1	0	1
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	3	0	3
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	11	0	11
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	1	0	1
JOCA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A	0	0	0	(26)	(26)

(*) Durante el ejercicio 2013 Sacyr Vallehermoso S.A ha cambiado su denominación social a Sacyr S.A.

**SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

2013	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Créditos lp a empresas (Nota 7)	916.719	0	0	0	916.719
SACYR, S.A. (*)	916.719	0	0	0	916.719
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	916.719	0	0	0	916.719
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	9.167	472	0	0	9.639
SACYR, S.A. (*)	9.167	0	0	0	9.167
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	103	0	0	103
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	329	0	0	329
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	40	0	0	40
Créditos cp a empresas	9.818	0	445	0	10.263
SACYR, S.A. (*)	9.818	0	0	0	9.818
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	0	0	445	0	445
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	18.985	472	445	0	19.902
SALDOS ACREDORES A LARGO PLAZO					
Fianzas de arrendamiento recibidas (Nota 15)	265	478	0	0	743
SACYR, S.A. (*)	265	0	0	0	265
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	157	0	0	157
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	47	0	0	47
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	48	0	0	48
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	35	0	0	35
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	40	0	0	40
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	32	0	0	32
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	70	0	0	70
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	49	0	0	49
TOTAL SALDOS ACREDORES A LARGO PLAZO	265	478	0	0	743
SALDOS ACREDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	(380)	0	0	0	(380)
SACYR, S.A. (*)	(380)	0	0	0	(380)
Acreedores / Proveedores comerciales:	217	4.244	0	54	4.515
SACYR, S.A. (*)	217	0	0	0	217
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	129	0	0	129
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	840	0	0	840
UTE AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	54	54
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	3.275	0	0	3.275
TOTAL SALDOS ACREDORES A CORTO PLAZO	(163)	4.244	0	54	4.135

(*) Durante el ejercicio 2013 Sacyr Vallehermoso S.A ha cambiado su denominación social a Sacyr S.A.

**EJERCICIO 2012**

Diciembre 2012 (Miles de euros)

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Adminis-tradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	0	0	0	677	677
U.T.E. AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	85	85
NOVACAIXAGALICIA BANCO, S.A.	0	0	0	592	592
2) Contratos de gestión o colaboración	2.546	0	0	0	2.546
SACYR, S.A.	2.546	0	0	0	2.546
3) Arrendamientos	29	0	6	0	35
SACYR, S.A.	29	0	0	0	29
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. (*)	0	0	6	0	6
4) Recepción de servicios	633	0	9.526	0	10.159
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	9.500	0	9.500
SACYR, S.A.	633	0	0	0	633
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	26	0	26
5) Compra de bienes	0	0	0	110	110
GAS NATURAL SERVICIOS, S.D.G. S.A.	0	0	0	110	110
TOTAL GASTOS	3.208	0	9.532	787	13.527
6) Ingresos financieros	33.781	0	0	0	33.781
SACYR, S.A.	33.781	0	0	0	33.781
7) Arrendamientos	1.784	0	3.684	632	6.100
SACYR, S.A.	1.784	0	0	0	1.784
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. (*)	0	0	1.206	0	1.206
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	605	0	605
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	248	0	248
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	505	0	505
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	379	0	379
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	435	0	435
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	0	0	9	0	9
S.A.U. DEPURACIÓN Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	289	0	289
ASFÍ LIBIA CONSTRUCCIONES GENERALES	0	0	8	0	8
REPSOL YPF	0	0	0	42	42
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	73	73
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	365	365
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	152	152
8) Prestación de servicios	2.216	0	0	0	2.216
SACYR, S.A.	2.216	0	0	0	2.216
TOTAL INGRESOS	37.781	0	3.684	632	42.097

(*) Durante el ejercicio 2012 Sacyr S.A.U. ha cambiado su denominación social a Sacyr Construcción S.A.U.

(**) Durante el ejercicio 2012 Valoriza Energía S.L.U. ha cambiado su denominación social a Sacyr Industrial S.L.U.

**Diciembre 2012**

(Miles de euros)

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	(7.863)	0	0	0	(7.863)
SACYR, S.A.	(7.863)	0	0	0	(7.863)
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	314	628	942
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. (*)	0	0	314	0	314
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	628	628
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	191	191
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	191	191
Garantías y avales prestados	13.400	0	0	0	13.400
SACYR, S.A.	13.400	0	0	0	13.400
Dividendos y otros beneficios distribuidos	33.549	0	0	0	33.549
SACYR, S.A.	33.549	0	0	0	33.549
Otras operaciones	34	0	(1)	(667)	(634)
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	(651)	(651)
SACYR, S.A.	34	0	0	0	34
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	(11)	0	(11)
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	(9)	0	(9)
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	2	0	2
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	(5)	0	(5)
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (***)	0	0	29	0	29
S.A.U. DEPURACIÓN Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	(7)	0	(7)
REPSOL YPF	0	0	0	(16)	(16)

(*) Durante el ejercicio 2012 Sacyr S.A.U. ha cambiado su denominación social a Sacyr Construcción S.A.U.

(**) Durante el ejercicio 2012 Valoriza Energía S.L.U. ha cambiado su denominación social a Sacyr Industrial S.L.U.

**SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

2012	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Créditos a empresas (Nota 7)	776.259	0	0	0	776.259
SACYR, S.A.	776.259	0	0	0	776.259
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	776.259	0	0	0	776.259
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	20.419	492	0	0	20.911
SACYR, S.A.	20.419	0	0	0	20.419
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. (*)	0	64	0	0	64
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.	0	370	0	0	370
ERANTOS, S.A.U.	0	6	0	0	6
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	52	0	0	52
Créditos a empresas	16.167	0	432	0	16.599
SACYR, S.A.	16.167	0	0	0	16.167
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	0	0	432	0	432
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	36.586	492	432	0	37.510
SALDOS ACREDITORES A LARGO PLAZO					
Fianzas de arrendamiento recibidas (Nota 15)	269	510	0	3	782
SACYR, S.A.	269	0	0	0	269
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. (*)	0	154	0	0	154
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	34	0	0	34
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	88	0	0	88
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	56	0	0	56
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	0	71	0	0	71
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	47	0	0	47
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (***)	0	29	0	0	29
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	0	31	0	0	31
REPSOL YPF, S.A.	0	0	0	3	3
TOTAL SALDOS ACREDITORES A LARGO PLAZO	269	510	0	3	782
SALDOS ACREDITORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	2.940	0	0	0	2.940
SACYR, S.A.	2.940	0	0	0	2.940
Acreedores / Proveedores comerciales:	272	2.797	0	54	3.123
SACYR, S.A.	272	0	0	0	272
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	147	0	0	147
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. (*)	0	35	0	0	35
UTE AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	54	54
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	2.572	0	0	2.572
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (***)	0	43	0	0	43
TOTAL SALDOS ACREDITORES A CORTO PLAZO	3.212	2.797	0	54	6.063

(*) Durante el ejercicio 2012 Sacyr S.A.U. ha cambiado su denominación social a Sacyr Construcción S.A.U.

(***) Durante el ejercicio 2012 Valoriza Energía S.L.U. ha cambiado su denominación social a Sacyr Industrial S.L.U.



A continuación procedemos a detallar mayor información relativa a las principales operaciones con partes vinculadas de los ejercicios 2013 y 2012:

a) Acuerdos de financiación con partes vinculadas

Las financiaciones que el Grupo Testa tiene recibidas a 31 de diciembre de 2013 de entidades vinculadas presentan las siguientes características:

La financiación entregada por Testa Inmuebles en Renta, S.A. a Sacyr, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr, por 926 millones de euros, es consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la sociedad dominante del Grupo Sacyr, para todo su Grupo, de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Este crédito devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + entre el 2,5% y el 3,0% con vencimientos; uno en 2020 tras la novación del mismo producida a finales del 2013 por importe de 362 millones de euros y otro en 2015 con prórrogas tácitas por períodos sucesivos de tres años, por importe de 564 millones de euros.

El importe de intereses devengados en los ejercicios 2013 y 2012 asciende a 29.528 y 33.781 miles de euros respectivamente y el importe de intereses pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 818 y 945 miles de euros, respectivamente.

b) Garantías y avales recibidos

Durante los ejercicios 2013 y 2012 se han repartido dividendos a la Sociedad Matriz por importe de 45.613 y 33.549 miles de euros respectivamente.

A su vez, también, existen fianzas recibidas del Grupo Sacyr, como garantía del cumplimiento de las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento. Estas fianzas equivalen a 2 mensualidades de las respectivas rentas.

c) Garantías y avales otorgados

Grupo Testa ha prestado garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 266.831 y 302.376 miles de euros para los ejercicios 2013 y 2012 respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2013 y 2012 es de 231.799 y 267.008 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 y 2012 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 287.540 y 328.211 miles de euros, respectivamente.

d) Contratos con partes vinculadas

Los principales contratos con partes vinculadas son:

- Contratos de arrendamiento de oficinas en Madrid y Barcelona, de los cuales destacan los arrendamientos del inmueble situado en el Paseo de la Castellana 83-85 de Madrid, donde las empresas del Grupo Sacyr ocupan la mayor parte de la superficie alquilable del mismo y donde se encuentra la sede social de las mismas.



- Contrato de apoyo en la gestión, por los servicios prestados por los departamentos especializados del Grupo Sacyr como son personal, fiscal, jurídico,... Estos honorarios se conforman por el 1% de la cifra de negocio del Grupo Testa, importe que se regulariza a año vencido una vez que se conoce la cifra de negocio definitiva.
- Contrato del mantenimiento integral de los diversos inmuebles propiedad del Grupo Testa, estos servicios son prestados por Valoriza Facilities. Existe un contrato marco que sirve como base para posteriormente desarrollar los contratos individuales por inmueble, estos contratos son revisados en su alcance anualmente.
- Servicios de administración de inmuebles, prestados por Valoriza Facilities. Estos contratos son individuales para cada inmueble administrado e incluyen la gestión de los arrendamientos (facturación, control de morosidad, actualización de rentas,...).

e) Otras operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2013 se ha producido la enajenación de unas parcelas de edificabilidad para residencial en Águilas (Murcia) a Vallehermoso División Promoción, S.A.U., sociedad perteneciente al Grupo Sacyr. La operación realizada en el mes de noviembre de 2013 ha ascendido a 19.430 miles de euros, los terrenos se han transmitido por el mismo valor de adquisición, no habiendo generado resultados en la venta. Así mismo, Vallehermoso División Promoción, S.A.U. ha compensado, de acuerdo con lo establecido en el contrato de compraventa de 2009, a Testa Inmuebles en Renta, S.A., la pérdida de valor sufrida por los terrenos situados en Alcorcón (Madrid), como consecuencia del cambio de calificación de los mismos, por importe de 38.219 miles de euros. Los derechos de crédito derivados tanto de la transmisión como de la compensación de la pérdida de valor han sido compensados mediante acuerdo entre las partes, incrementando la deuda que el Grupo Sacyr mantiene con Testa Inmuebles en Renta, S.A.

19

Gastos e ingresos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2013 y 2012 es como sigue:

(Miles de euros)	31/Dic/2013	31/Dic/2012
Gastos financieros hipotecas	(30.461)	(43.864)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(6.489)	(7.085)
Gastos financieros leasing	(1.943)	(3.633)
Gastos fros. derivados, líneas crédito y gastos asim.	(9.515)	(11.564)
Gastos financieros y gastos asimilados	(48.408)	(66.146)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(48.408)	(66.146)
Otros intereses e ingresos	29.994	34.180
INGRESOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	29.994	34.180
RESULTADO FINANCIERO	(18.414)	(31.966)



20

Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en euros):

RETRIBUCIONES SALARIALES A CONSEJEROS			
2013 Euros	Fijo	Variable	Total
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,04	121.845,67	403.773,71
Daniel Loureda López	182.500,00	98.473,94	280.973,94
TOTAL	464.428,04	220.319,61	684.747,65

RETRIBUCIONES SALARIALES A CONSEJEROS			
2012 Euros	Fijo	Variable	Total
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,04	137.355,00	419.283,04
Daniel Loureda López	167.368,63	81.764,00	249.132,63
TOTAL	449.296,67	219.119,00	668.415,67

ATENCIÓN ESTATUTARIAS A CONSEJEROS				
2013 Euros	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nombr. y retrib.	Total
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	39.600,00	4.050,00	4.050,00	47.700,00
Miguel Corsini Freese	39.600,00	4.050,00	4.050,00	47.700,00
Luis Carlos Croissier Batista	39.600,00	3.150,00	3.150,00	45.900,00
TOTAL	118.800,00	11.250,00	11.250,00	141.300,00

ATENCIÓN ESTATUTARIAS A CONSEJEROS				
2012 Euros	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nombr. y retrib.	Total
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. Hay pagos de primas de seguros de vida a favor de los consejeros ejecutivos por importe agrupado de 772,68 euros y 727,44 euros en los ejercicios 2013 y 2012 respectivamente.



De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la sociedad dominante que supongan indemnizaciones en supuestos de despidos improcedentes, así como en caso de extinción del contrato por desistimiento de la empresa e incluso por voluntad del directivo en determinadas circunstancias predeterminadas.

El Grupo no tiene concedidos préstamos a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

La remuneración al personal directivo, no consejero, del Grupo Testa durante el ejercicio 2013 y 2012 ha ascendido a 429 y 392 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2013 la extinción de la relación laboral de un directivo generó una indemnización de 259 miles de euros.

El personal clave identificado del Grupo es coincidente con los miembros del Consejo de Administración y el personal directivo.

A efectos de lo previsto en el artículo 229, 230 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital, se comunican las siguientes actividades, participaciones, cargos o funciones de los consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A., y personas vinculadas durante el ejercicio, en Sociedades con objeto social con el mismo, análogo o complementario género de actividad al del Grupo de Sociedades de Testa o al del Grupo Sacyr al que pertenece.

- **Don Fernando Rodríguez Avial- Llardent**, dentro del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Tesfran, S.A. (Presidente) y titular de 100 acciones (hasta junio de 2013); Parking del Palau, S.A. (Consejero); P.K. Hoteles 22, S.L. (Consejero); Provitae Centros Asistenciales, S.L. (Vicepresidente) ; Testa American Real Estate Corporation (Presidente); ha sido miembro del Consejo de Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (hasta marzo de 2013) y representante persona física de Testa Inmuebles en Renta, S.A., Presidente de la sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (desde abril de 2013). Además es Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L.

Fuera del Grupo Testa, es Presidente de Vallehermoso División Promoción, S.A.U (hasta julio de 2013).

- **Don Daniel Loureda López**, dentro del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Tesfran, S.A. (Consejero) y titular de 100 acciones (hasta junio de 2013); P.K. Hoteles 22, S.L. (Consejero); Testa American Real Estate Corporation (Vicepresidente); ha sido miembro del Consejo de Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (hasta marzo de 2013) y representante persona física de Testa Residencial, S.L., Consejero de la sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A (desde abril de 2013). Además es representante persona física de Testa Inmuebles en Renta, S.A., Consejero de la sociedad Preim Defense 2 (desde julio de 2013).

Fuera del Grupo Testa, ha sido Consejero Delegado de Vallehermoso División Promoción, S.A.U. (hasta julio de 2013) y representante persona física de Sacyr Gestión de Activos, S.A., Administrador único de la sociedad Vallehermoso División Promoción, S.A.U (desde agosto de 2013).

- **Don Manuel Manrique Cecilia**, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr, S.A. (Presidente y Consejero Delegado); Somague SGPS, S.A. (Vicepresidente); Sacyr Construcción, S.A. (Consejero); Valoriza Gestión, S.A.U. (Consejero); Sacyr Concesiones, S.L. (Presidente); Inchisacyr, S.A. (Presidente); representante persona física de Sacyr, S.A., Administrador único de la sociedad Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L. y representante persona física de Sacyr, S.A., Administrador único de la sociedad Sacyr Gestión de Activos, S.L.



Además, fuera del Grupo Sacyr, S.A., es Administrador Único de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L., con un participación del 100% y Vicepresidente segundo de Repsol, S.A.

- **Don José Manuel Loureda Mantiñán**, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr Construcción, S.A.U. (Consejero); Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente); Somague SGPS, S.A. (Vicepresidente) y representante persona física de Prilou, S.L., Consejero de la sociedad Sacyr S.A. Además, fuera del Grupo Sacyr, S.A., es Consejero de Repsol, S.A.
- **Don Miguel Corsini Freese**, fuera del Grupo Testa, es miembro del Consejo de Administración de Mutua Madrileña Automovilística (Consejero).

Respecto de sociedades ajenas al Grupo Testa, personas vinculadas a Don Miguel Corsini Freese tienen una participación del 99,34 en Sonicor, S.L. (Administradora única).

- **Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca**, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Ason Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (Consejero) y de la sociedad Izaro Films, S.A. (Consejero).
- **Don Luis Carlos Croissier Batista**, no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades del Grupo Testa. Además, fuera del Grupo Sacyr, S.A., es Consejero de Repsol, S.A.

Ninguno de los Administradores de la Sociedad dominante ha manifestado mantener situaciones de conflictos de interés con la Sociedad o su Grupo de Sociedades ni directa ni indirectamente.

Los Administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante los ejercicios 2013 y 2012, ni por sí mismos ni por personas que actúen por cuenta de ellos, operaciones con Testa Inmuebles en Renta, S.A. o su grupo, que sean o no ajenas al tráfico de la Sociedad o realizadas fuera de las condiciones normales de mercado.

Durante el ejercicio 2013, se han producido las siguientes modificaciones en el Consejo de Administración:

- Ha dimitido como Consejero Don Pedro del Corro García Lomas
- ha sido nombrado Consejero Delegado Don Daniel Loureda López y
- fueron reelegidos como Consejeros Don Daniel Loureda López y Don José Manuel Loureda Mantiñán.

21

Resultado por venta de activos

El detalle de la composición de los resultados en ventas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se muestra a continuación:

(Miles de euros)	2013	2012
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	45.109	19.363
Resultado por venta de activos	45.109	19.363

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2013 se corresponden con:



- La venta de unas parcelas de edificabilidad para residencial en Águilas (Murcia) y en Alcorcón (Madrid). La enajenación de los terrenos ha generado una pérdida de 1,0 millones de euros antes de impuestos (nota 5).
- Venta de un edificio de oficinas sito en la Avenida Brickell 1111 de Miami (USA). El precio de venta del edificio ascendió a 140,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 53,0 millones de euros antes de impuestos (nota 5).
- Salida del perímetro de consolidación de un edificio de oficinas sito en el distrito de la Defense en Paris (Francia) mediante la venta de todas las acciones que la sociedad matriz ostentaba en la sociedad Tesfran, S.A., propietaria del inmueble. El precio de venta asignado al edificio ascendió a 450,0 millones de euros. El resultado de la operación de venta de la participación en Tesfran, S.A. ha generado una pérdida de 6,9 millones de euros antes de impuestos (nota 5).

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2012 se corresponden con:

- Venta de una parcela de edificabilidad para residencial en Valdebebas (Madrid). El precio de venta del activo ascendió a 2,8 millones de euros, sin considerar costes de venta, y generó una pérdida de 2.408 miles de euros antes de impuestos (nota 5).
- Venta de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de Barcelona. El precio de venta del activo ascendió a 53,5 millones de euros, sin considerar costes de venta, y generó un beneficio de 21.771 miles de euros antes de impuestos (nota 5).

22

Situación fiscal

El ejercicio 2002 fue el primer ejercicio en que Testa Inmuebles en Renta, S.A. como parte del Grupo Vallehermoso tributó en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 43/1995 (Ley del Impuesto de Sociedades). La sociedad matriz de dicho Grupo es Sacyr, S.A. constituyendo esta empresa el sujeto pasivo a efectos del mencionado impuesto.

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 57.763 y 25.881 miles de euros, respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 42,6% y del 29,9% para dichos ejercicios. El incremento en la tasa impositiva calculada está motivado fundamentalmente por la tributación por los resultados generados en la venta del edificio situado en Miami (USA) a una tasa impositiva superior a la nacional, la no aplicación y cancelación de las bonificaciones fiscales derivadas del arrendamiento de viviendas y la consideración como gasto financiero no deducible de parte de los gastos financieros incurridos por la Sociedad Matriz.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere del resultado fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable consolidado del ejercicio y el beneficio fiscal estimado por el Grupo:



(Miles de euros)	31/Dic/2013	31/Dic/2012
Resultado consolidado antes de Impuestos	135.446	86.442
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	40.634	25.933
Diferencias permanentes ⁽¹⁾	2.418	(8.067)
Ajustes de consolidación ⁽²⁾	4.096	6.833
Deducciones y bonificaciones ⁽³⁾	(120)	(1.644)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	4.347	2.825
Otros ajustes	6.388	1
Impuesto sobre las ganancias	57.763	25.881
Tipo efectivo	42,6%	29,9%
Activos por impuestos diferidos	952	1.383
Pasivos por impuestos diferidos	5.573	(543)
Impuesto corriente	64.288	26.721

(1) Las diferencias permanentes están ocasionadas por aquellos acontecimientos que dan lugar a divergencias entre las normas contables y fiscales en la calificación de ingresos y gastos de plusvalías y minusvalías.

(2) Los ajustes de consolidación recogen las diferencias entre el resultado antes de impuestos consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación. Dichas diferencias corresponden principalmente a la eliminación de dividendos y provisiones de cartera intragrupo, así como a resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación.

(3) Las deducciones y bonificaciones corresponden principalmente a deducciones por reinversión de beneficios procedentes de enajenaciones de inmovilizado realizadas durante el periodo y por las bonificaciones derivadas de la explotación en régimen de alquiler de viviendas a personas físicas. La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco ejercicios los activos fijos afectos a la deducción por reinversión y mantener durante siete ejercicios la explotación de las viviendas mencionadas anteriormente.

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 en el caso de sociedades españolas. Al cierre del ejercicio 2013 el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2009 a 2012 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2010 a 2013 para los demás impuestos que le son de aplicación para las Sociedades Españolas. Los Administradores 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 adjuntas.



Al cierre del ejercicio 2013 el Grupo de Consolidación Fiscal tiene inspección abierta para los ejercicios 2007 a 2010 del Impuesto de Sociedades.

Al cierre del ejercicio 2013 el Grupo de Entidades de IVA tiene inspección abierta desde mayo de 2009 a diciembre de 2010 para el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En relación a los ejercicios que han sido inspeccionados, en determinados casos, los distintos criterios aplicados por las citadas autoridades fiscales han originado actas de regularización que se encuentran impugnadas por el Grupo fiscal. No obstante, los Administradores estiman que los pasivos fiscales que pudieran derivarse de los procedimientos en curso, por parte de las autoridades fiscales, no serán significativos.

El movimiento de impuestos diferidos de activo y pasivo para los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

EJERCICIO 2013 (Miles de euros)	Saldo al 31/Dic/2012	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/Dic/2013
Activos por impuestos diferidos	6.023	2.789	(1.837)	6.975
Pasivos por impuestos diferidos	11.618	73	(5.646)	6.045

EJERCICIO 2012 (Miles de euros)	Saldo al 31/Dic/2011	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/Dic/2012
Activos por impuestos diferidos	4.640	1.383	0	6.023
Pasivos por impuestos diferidos	11.075	1.282	(739)	11.618

Los Activos por impuestos diferidos incluyen principalmente las diferencias temporales originadas por la valoración de instrumentos derivados para los ejercicios 2013 y 2012. En 2013 se incorporan las diferencias temporales originadas por la limitación a la deducibilidad de las amortizaciones de los activos para las Sociedades Españolas.

Los Pasivos por impuestos diferidos incluyen principalmente las amortizaciones fiscales realizadas en los derechos de leasing para los ejercicios 2013 y 2012.

**23**

Política de gestión de riesgos y capital

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler, sector, en el que actúa el Grupo Testa, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

A continuación se muestra el periodo medio de cobro (en días) de los clientes por ventas y prestaciones de servicio obtenidos de los balances de cierre de los ejercicios 2013 y 2012.

(Miles de euros)	2013	2012
Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	9.976	11.432
Cifra de Negocios	219.685	251.627
Periodo medio de cobro (Nº días)	17	17

Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 926 millones de euros a Sacyr, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr, en el cual está integrado el Grupo Testa. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad dominante del Grupo Sacyr para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

Riesgo de liquidez: El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria.

El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo Testa.



A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2014, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera el Grupo Testa las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

Las inversiones en inmuebles son financiadas en parte con recursos generados por el Grupo y parte con préstamos a largo plazo (7-15 años). Estas inversiones deben generar cash flow para poder hacer frente a los gastos operativos propios, al servicio de la deuda (pagos de intereses y principales), los gastos generales del Grupo y retribuir los capitales propios.

A continuación se muestra el ratio de endeudamiento neto sobre el valor de mercado de los activos para los ejercicios 2013 y 2012:

(Miles de euros)	2013	2012
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	1.870.995	2.414.712
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	11.758	17.229
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(10.268)	(16.616)
EFEKTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(76.899)	(135.062)
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO G.TESTA	1.795.586	2.280.263
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO ACTIVOS MANT. PARA LA VENTA (*)	72.664	0
VALORACIÓN DE ACTIVOS	3.287.460	3.878.529
LOAN TO VALUE	56,83%	58,79%

(*) Endeudamiento financiero asociado a los activos mantenidos para la venta.

La variación del ratio analizado es debida fundamentalmente a la reducción de efectivo y otros medios equivalentes así como del endeudamiento financiero.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2013 y 2012 se ha situado en el 93,7% y 92,2% en función de los metros cuadrados ocupados y del 96,8% y 96,7%, respectivamente, en función de las rentas generadas.



Riesgo de tipo de interés: el riesgo mayoritario al que el Grupo está expuesto actualmente es el riesgo de tipo de interés derivado de la deuda con entidades financieras que se detalla en la nota correspondiente de esta memoria.

A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps) y collars.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre del ejercicio, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	2013	2012		
(Miles de euros)	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	163.580	8,74%	228.609	9,47%
Deuda a tipo de interés variable	1.707.415	91,26%	2.186.103	90,53%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	1.870.995	100,00%	2.414.712	100,00%

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de contratos de cobertura. Estos instrumentos financieros aseguran el pago de un tipo fijo en los préstamos inherentes a la financiación de los proyectos en activos para alquiler. Teniendo en cuenta los nocionales de los instrumentos contratados, el 72% corresponden a derivados tratados como coberturas eficaces. El 28% restante lo aportan los nocionales de dos CAP no contabilizados como tales. Sin embargo desde el punto de vista de las valoraciones de mercado contabilizadas, el 99% corresponden a las coberturas. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés es el siguiente:

(Miles de euros)	2013	2012		
Gasto financiero al tipo medio actual (Co)	39.122	50.739		
	(Co)+1%	(Co)-1%	(Co)+1%	(Co)-1%
Gasto financiero al coste medio +100pb / -100pb	56.984	-	73.026	-
Variación en Resultado	(12.469)	-	(15.601)	-
Variación en Patrimonio	(9.429)	-	(11.267)	-



Se ha descartado la hipótesis de calcular el impacto que en resultados tendría la bajada de un punto en los tipos de referencia, por la improbabilidad de que la curva euribor al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 admitiera un descuento de esa magnitud.

Riesgo de tipo de cambio: la política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro.

No obstante, en el caso que la política del Grupo se oriente a una expansión geográfica, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.

Riesgo de capital: El ratio de apalancamiento del Grupo al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente:

(Miles de euros)	2013	2012
Deuda Financiera	1.870.995	2.414.712
Instrumentos Financieros De Pasivo	11.758	17.229
Deudas Comerc. Y Otras Cuentas A Pagar	68.547	82.257
Inversiones Financieras Corrientes	(10.268)	(16.616)
Efectivo Y Otros Medios Equivalentes	(76.899)	(135.062)
TOTAL DEUDA NETA	1.864.133	2.362.520
PATRIMONIO NETO	1.356.476	1.320.437
PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA	3.220.609	3.682.957
RATIO DE APALANCIAMIENTO	57,88%	64,15%

Riesgo de mercado: De los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo Testa es al de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello el Grupo consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 90%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

**24**

Garantías y Contingencias

El Grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras a favor de terceros a 31 de diciembre de 2013 y 2012 por un importe conjunto de 7.424 y 8.252 miles de euros respectivamente. Estas garantías están prestadas fundamentalmente para licitaciones y/o adjudicaciones de concursos públicos y garantías técnicas exigidas por organismos oficiales para la ejecución de obras. Así mismo, Grupo Testa ha prestado garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 266.831 y 302.376 miles de euros para los ejercicios 2013 y 2012 respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2013 y 2012 es de 231.799 y 267.008 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 y 2012 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 287.540 y 328.211 miles de euros respectivamente.

25

Personal

El número medio de empleados por categoría profesional para los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Alta Dirección	2	2
Directivos	4	4
Técnicos y Titulados superiores	45	43
Administrativos	28	32
TOTAL	79	81

El número de empleados a 31 de diciembre distribuidos por sexos para los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

	Dic 2013	Dic 2012
Hombres	42	40
Mujeres	43	41
TOTAL	85	81

Los 85 y 81 empleados del ejercicio 2013 y 2012 corresponden a plantilla en España. Entre los directivos había 2 consejeros y 4 directivos, todos ellos hombres.

**26****Otra Información****Auditoría**

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditán las sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2013 y 2012 asciende a 112 y 171 miles de euros respectivamente y por otros trabajos para el ejercicio 2013 y 2012 asciende a 12 y 18 miles de euros respectivamente.

Medidas de lucha contra la morosidad

En relación con la ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Pagos realizados en la fecha de cierre del balance			
	2013		2012
	Miles de euros	%	Miles de euros
Dentro del plazo máximo legal	39.772	88%	86.181
Resto	5.178	12%	3.059
Total pagos del ejercicio	44.950	100%	89.240
PMPE (días) de pagos	45		99
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	555		217

Aclaración PMPE Plazo medio ponderado excedido de pagos

27**Acontecimientos posteriores al cierre**

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2013 no cabe destacar ningún hecho significativo.

**28**

Información por segmentos

El Grupo Testa concentra la actividad patrimonial-arrendaticia del Grupo Sacyr, esto es, se dedica a la explotación de los inmuebles que posee el Grupo en régimen de alquiler.

A efectos de la gestión del Grupo, el mismo está organizado en los siguientes segmentos de explotación, en función del origen de las rentas obtenidas por el tipo de inmueble:

- Oficinas:
- Comercial e Industrial
- Ajustes y Otros: Incluye los demás sectores no incluidos en las anteriores clasificaciones (sector residencial, residencias de la tercera edad, parking, etc...) y los ajustes derivados del proceso de consolidación.

El Grupo ha realizado la clasificación anterior considerando los siguientes factores:

- Características económicas similares de los negocios
- Facilitar, a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas, la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y en los entornos económicos en que opera.

La dirección del Grupo controla los resultados operativos de los segmentos de explotación de forma separada, a efectos de la toma de decisiones sobre la distribución de los recursos y la evaluación de los resultados y rendimiento. La evaluación de los segmentos de explotación se basa en el resultado operativo.

Los cuadros siguientes detallan información de la cuenta de resultados separada consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, expresados en miles de euros:

**GRUPO TESTA 2013**

(Miles de euros)	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO				
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.268.287	179.561	1.675.042	3.122.890
Inmovilizado Intangible	0	0	109.812	109.812
Inversiones Inmobiliarias	1.248.555	174.683	614.298	2.037.536
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	2.447	2.447
Activos financieros no corrientes	18.043	4.554	943.523	966.120
Impuestos diferidos	1.689	324	4.962	6.975
ACTIVOS CORRIENTES	4.218	272	180.396	184.886
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	75.005	75.005
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.218	272	18.224	22.714
Inversiones financieras corrientes	0	0	10.268	10.268
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	76.899	76.899
TOTAL ACTIVO	1.272.505	179.833	1.855.438	3.307.776
PASIVO				
PATRIMONIO NETO	0	0	1.356.476	1.356.476
PASIVOS NO CORRIENTES	1.064.626	227.097	350.182	1.641.905
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	15.521	15.521
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	3.925	3.925
Recursos ajenos a largo plazo	1.043.413	221.131	315.128	1.579.672
Acreedores a largo plazo	15.168	5.966	6.461	27.595
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	9.147	9.147
Pasivos por impuestos diferidos	6.045	0	0	6.045
PASIVOS CORRIENTES	122.100	18.345	168.950	309.395
Recursos ajenos a corto plazo	121.402	17.976	151.945	291.323
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	4.135	4.135
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	698	369	9.982	11.049
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	2.611	2.611
Provisiones para operaciones de tráfico	0	0	277	277
OTRO PASIVO	85.779	(65.609)	(20.170)	0
TOTAL PASIVO	1.272.505	179.833	1.855.438	3.307.776

**GRUPO TESTA 2012**

(Miles de euros)	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO				
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.830.822	183.133	1.624.153	3.638.108
Inmovilizado Intangible	0	0	117.981	117.981
Inversiones Inmobiliarias	1.799.793	177.631	688.018	2.665.442
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	3.324	3.324
Activos financieros no corrientes	31.029	5.502	808.807	845.338
Impuestos diferidos	0	0	6.023	6.023
ACTIVOS CORRIENTES	3.585	242	192.700	196.527
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.585	242	41.022	44.849
Inversiones financieras corrientes	0	0	16.616	16.616
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	135.062	135.062
TOTAL ACTIVO	1.834.407	183.375	1.816.853	3.834.635
PASIVO				
PATRIMONIO NETO	0	0	1.320.437	1.320.437
PASIVOS NO CORRIENTES	1.122.757	240.586	431.178	1.794.521
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	12.233	12.233
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	8.887	8.887
Recursos ajenos a largo plazo	1.106.928	236.003	372.991	1.715.922
Acreedores a largo plazo	15.829	4.583	10.974	31.386
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	14.475	14.475
Pasivos por impuestos diferidos	0	0	11.618	11.618
PASIVOS CORRIENTES	660.109	15.765	43.803	719.677
Recursos ajenos a corto plazo	656.943	14.790	27.057	698.790
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	6.063	6.063
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.166	975	7.551	11.692
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	2.754	2.754
Provisiones para operaciones de tráfico	0	0	378	378
OTRO PASIVO	51.541	(72.976)	21.435	0
TOTAL PASIVO	1.834.407	183.375	1.816.853	3.834.635



GRUPO TESTA 2013

(Miles de euros)	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	134.931	35.769	48.985	219.685
Otros ingresos de explotación	0	0	4.670	4.670
Resultado venta de activos	46.111	0	(1.002)	45.109
Total ingresos de explotación	181.042	35.769	52.653	269.464
Amortizaciones del inmovilizado	(26.108)	(3.605)	(9.644)	(39.357)
Variación provisiones tráfico	0	(22)	19	(3)
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	(7.404)	0	(15.684)	(23.088)
Otros gastos de explotación	(28.607)	(7.924)	(15.834)	(52.365)
Total gastos de explotación	(62.119)	(11.551)	(41.143)	(114.813)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	118.923	24.218	11.510	154.651
Resultado financiero (sin provisiones)	(9.528)	(2.554)	(6.332)	(18.414)
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	(791)	(791)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	109.395	21.664	4.387	135.446
Impuesto sobre Sociedades	0	0	(57.763)	(57.763)
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	109.395	21.664	(53.376)	77.683

GRUPO TESTA 2012

(Miles de euros)	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	166.537	35.440	49.650	251.627
Otros ingresos de explotación	0	0	4.858	4.858
Resultado venta de activos	21.771	0	(2.408)	19.363
Total ingresos de explotación	188.308	35.440	52.100	275.848
Amortizaciones del inmovilizado	(30.708)	(3.574)	(9.618)	(43.900)
Variación provisiones tráfico	0	0	(524)	(524)
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	(44.737)	0	(9.564)	(54.301)
Otros gastos de explotación	(35.676)	(8.219)	(14.176)	(58.071)
Total gastos de explotación	(111.121)	(11.793)	(33.882)	(156.796)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	77.187	23.647	18.218	119.052
Resultado financiero (sin provisiones)	(19.116)	(3.712)	(9.192)	(32.020)
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	(590)	(590)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	58.071	19.935	8.436	86.442
Impuesto sobre Sociedades	0	0	(25.881)	(25.881)
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	58.071	19.935	(17.445)	60.561

**29****Información por áreas geográficas**

La información por área geográfica para los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

2013 (Miles de euros)	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
Importe neto de la Cifra de Negocio	92.723	18.635	23.573	12.995	806	21.968	30.024	11.488	7.473	219.685
Coste de adquisición	1.236.207	208.007	45.033	87.027	8.114	131.666	592.085	100.941	185.062	2.594.142
Inversión 2013	3.552	2.865	272	136	0	520	3.285	2	1.421	12.053

2012 (Miles de euros)	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
Importe neto de la Cifra de Negocio	98.265	21.167	47.105	13.023	779	21.638	30.581	11.711	7.358	251.627
Coste de adquisición	1.232.733	205.142	749.031	86.890	8.114	131.146	628.744	100.938	203.154	3.345.892
Inversión 2012	2.091	1.615	1.859	1.013	0	3.749	1.047	11	814	12.199



Anexo I. Detalle de Participaciones a 31 de Diciembre de 2013 y 2012

2013

Empresas del grupo y asociadas	Porcentaje participación	Inversión 31/Dic/2013	Método de consolidación	Actividad que realiza
Sociedad y Domicilio				
Nisa, V.H., S.A.U.	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España				
Trade Center Hotel, S.L.U.	(a)	100,00%	12.020	Integración Global
Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España				
Testa Residencial, S.L.U.	(a)	100,00%	101.732	Integración Global
Pº Castellana, 83-85. Madrid. España				
Testa American Real Estate Corporation	(b)	100,00%	70.682	Integración Global
1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU				
Gesfontesta, S.A.U.	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
Pº Castellana 83-85. Madrid. España				
Gescentesta, S.L.U.	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
Pº Castellana 83-85. Madrid. España				
Itaceco, S.L.U.	100,00%	6	Integración Global	Prestación de Servicios
Pº Castellana 83-85. Madrid. España				
Prosacyr Hoteles, S.A.	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
Pº Castellana, 83-85. Madrid. España				
Bardiomar, S.L.	50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España				
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
C/ Fuencarral, 123. Madrid. España				
PK. Inversiones 22, S.L.	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España				
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	(a)	44,44%	10.587	Integración Proporcional
Avda. García Barbón, 1. Vigo. España				Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
PK. Hoteles 22, S.L.	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España				
Parking del Palau, S.A.	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta
Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España				

(a) Auditada por Ernst & Young, (b) Auditada por Kaufman Rossin & Co.



2012

Empresas del grupo y asociadas	Porcentaje participación	Inversión 31/Dic/2012	Método de consolidación	Actividad que realiza
Sociedad y Domicilio				
Nisa, V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	(a) 100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	(a) 100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation 1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU	(b) 100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia	(a) 99,99%	669.903	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
Gescentesta, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
Itaceco, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
Prosacyr Hoteles, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
Bardiomar, S.L. Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España	50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. Avda. García Barbón, 1. Vigo. España	(a) 44,44%	10.587	Integración Proporcional	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
PK. Hoteles 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
Parking del Palau, S.A. Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

(a) Auditada por Ernst & Young, (b) Auditada por Kaufman Rossin & Co.



El siguiente cuadro contiene la información del Total de Activos, Ingresos Ordinarios y Resultado del ejercicio de las sociedades incluidas en consolidación con método de participación para los ejercicios 2013 y 2012.

Ejercicio 2013				
(Miles de euros)	Total activos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultados
P.K. Hoteles 22, S.L.	22.761	1.635	1.872	92
Parking Palau, S.A.	2.455	735	740	61

Ejercicio 2012				
(Miles de euros)	Total activos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultados
P.K. Hoteles 22, S.L.	23.546	1.672	1.909	66
Parking Palau, S.A.	2.668	777	778	96

No existen pasivos contingentes en las sociedades asociadas mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2013 y 2012.

El siguiente cuadro contiene la información de los activos y pasivos corrientes y no corrientes de los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en consolidación por integración proporcional para los ejercicios 2013 y 2012.

2013						
(Miles de euros)	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
Bardiomar, S.L.	26.912	499	11.481	4.855	5.026	3.109
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	55.519	5.020	65.097	3.681	1.296	8.330
PK Inversiones 22, S.L.	0	37	0	1	0	0
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	12.105	13	0	1.783	0	183

2012						
(Miles de euros)	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
Bardiomar, S.L.	28.348	2.298	14.082	4.830	6.036	3.206
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	68.807	7.123	68.167	1.357	1.217	11.116
PK Inversiones 22, S.L.	0	91	0	55	0	1
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	12.236	17	0	1.735	0	157

No existen pasivos contingentes ni compromisos con respecto a sus inversiones en las joint ventures mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2013 y 2012.



INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2013

1.

ESCENARIO MACROECONÓMICO

1.1

CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL

Aunque el ejercicio de 2013 ha estado caracterizado, un año más, por la crisis económica a nivel internacional, de forma paulatina, muchos países como Estados Unidos, Japón y la mayoría de los países de la Unión Europea, van viendo la luz al final del túnel. Todavía persisten algunos problemas económicos, como son la escasez y el encarecimiento del crédito para los estados, empresas y familias, y por tanto falta de liquidez, así como elevados índices de desempleo, especialmente en los países mediterráneos. Sin embargo, gracias a los estímulos monetarios de la Reserva Federal estadounidense y el Banco Central Europeo, muy lentamente, parece que las economías de los países desarrollados van empezando a "arrancar" sus maltrechos motores. Las primas de riesgo, de los países del sur de Europa, han cerrado en niveles más sostenibles y, gracias a los duros ajustes de salarios, se ha logrado incrementar, de forma muy considerable, la competitividad de los estados, lo que ha redundado de forma muy positiva en las balanzas comerciales. El próximo ejercicio será clave para saber si estamos en un punto de inflexión, a partir del cual empezará una nueva etapa de crecimiento económico, o todavía nos queda algún tiempo de ajustes y penalidades, aunque las últimas estadísticas económicas apuntan a que ya hemos finalizado "una larga travesía por el desierto".

Mención aparte ha sido el comportamiento de la economía China. Según datos proporcionados por el propio gobierno, en 2013, el PIB ha experimentado un incremento del 7,7%, lo que iguala la tasa de crecimiento del año anterior y supone el menor avance desde 1999. Se confirma el enfriamiento gradual de la segunda economía del planeta a medida que se agota el modelo de crecimiento basado en las exportaciones al exterior, debilitadas ante la caída de la demanda, por la crisis económica global, especialmente en Europa. Las autoridades chinas han anunciado una serie de reformas en profundidad que buscan cambiar el modelo para basarlo gradualmente en la demanda interna y permitir un crecimiento estable a largo plazo.

En cuanto a las principales economías, señalar que Estados Unidos registró, en 2013, un crecimiento del 2,4% en términos de PIB, frente al 2,2% del ejercicio anterior. La climatología adversa, y las menores exportaciones del último trimestre, moderaron las expectativas de crecimiento. Además, la Reserva Federal inició en diciembre la retirada gradual de los estímulos económicos, bajando, de 85.000 a 75.000 millones de dólares, sus compras mensuales de bonos del Tesoro y de títulos hipotecarios, lo que repercutirá en el futuro de forma inmediata. Pese al crecimiento económico experimentado, el mercado laboral cerró todavía de forma negativa, al alcanzarse una tasa de desempleo del 6,7%, aunque algo mejor que el 7,8% del 2012. En este ejercicio se han creado 2,2 millones de nuevos ocupados de tal forma que, en términos absolutos, y según datos del Departamento de Empleo estadounidense, en 2013 se contabilizaron un total de 10,4 millones de parados. Pese a que se trata del mínimo de los últimos cinco años, todavía se encuentra por encima del nivel estructural, situado en el 5%. Además, gran parte de la reducción del desempleo viene como consecuencia de que la tasa de participación de la población, en el mercado laboral, bajó hasta niveles de 1978. La economía no crece a suficiente ritmo como para reducir el desempleo a dicha tasa. En cuanto a la inflación, y según datos facilitados también por el propio gobierno, 2013 terminó con una subida del 1,5%, frente al 1,7% del año anterior. Este dato confirma la peculiaridad de la reactivación económica estadounidense después de la recesión más profunda y prolongada en casi ocho décadas. Tras seis años de enormes estímulos monetarios por parte de la Reserva Federal, la inflación sigue siendo débil, ya que el consumo privado todavía se encuentra en niveles bajos. Para finalizar, señalar que la Reserva Federal (FED) ha vuelto a mantener los tipos interés por debajo del 0,25% durante todo el ejercicio, como estímulo para la recuperación económica.



Respecto a la Zona Euro, tal y como se ha comentado al principio, el comportamiento económico de los países partícipes ha continuado siendo muy distinto durante 2013. Aunque a la fecha Eurostat no ha publicado todavía los datos definitivos del PIB, y en muchos casos son cierres provisionales, puede decirse que el conjunto de la Eurozona ha caído un 0,5%, frente al 0,6% retrocedido en el ejercicio anterior. Por el contrario, la Unión Europea ha experimentado un crecimiento conjunto de un 0,1% en todo el ejercicio. Diecinueve estados miembros vieron crecer su PIB en el último trimestre del año, entre ellos las dos economías más poderosas de la Unión Europea: Alemania y Francia, con subidas de un 0,4% y un 0,3% de forma respectiva. De los países para los que hay datos disponibles, a la fecha, cuatro continuaron en recesión en los últimos tres meses del año: Chipre (-1%), Dinamarca (-0,5%), Finlandia (-0,3%) y Estonia (-0,1%). Entre los datos positivos, registrados en la recta final del año, destacar la vuelta al crecimiento de Suecia (+1,7%), República Checa (+1,6%), Rumanía (+1,5%), Eslovenia (+1,2%), Lituania (+1,2%), Reino Unido, Holanda y Letonia (todos con un +0,7%), Hungría y Polonia, ambas con un +0,6%, Bélgica y Portugal, con un +0,5%, Eslovaquia (+0,4%), Austria y Bulgaria, con un +0,3%, nuestro país, con un +0,2% e Italia (+0,1%). En la primera mitad del ejercicio continuaron las tensiones en los países periféricos, con sus primas de riesgo disparadas. Sin embargo, durante el último trimestre del año, éstas han ido bajando de forma reiterada hasta situarse en niveles de mínimos anuales. España cerró en 223 puntos básicos (p. b.), frente al máximo de 391 p. b. experimentado durante el mes de febrero; Italia finalizó en 221 p. b.; Portugal en 421 p. b., mientras que Grecia apenas se ha movido de los 650 p. b. durante todo el ejercicio. El Banco Central Europeo ha continuando de forma muy activa, mediante la compra sistemática de deuda pública de los países periféricos, así como a través de varias subastas de liquidez con intención de normalizar la situación crediticia de las economías. A la fecha, y siempre que los niveles de precios se mantengan contenidos, no se descarta una nueva "barra libre de liquidez", motor de los estímulos monetarios que se mantendrán, como mínimo, hasta julio de 2014. En cuanto a las previsiones económicas para los ejercicios futuros, la Comisión Europea prevé un crecimiento, para la Zona Euro, del 1,2% en 2014 y del 1,8% en 2015, mientras que para toda la Unión Europea, en su conjunto, se espera un avance del 1,5% en 2014 y un 2% en 2015. La recuperación irá ganando terreno en Europa gracias a la paulatina recuperación de la demanda interna y las exportaciones gracias a la mejora de la competitividad, especialmente en los países mediterráneos, los más afectados por la crisis. Por el contrario, las debilidades del Viejo Continente para los próximos ejercicios serán las dificultades de financiación y las tasas de paro, excesivamente elevadas.

La inflación interanual de la Zona Euro, según datos proporcionados por Eurostat, se situó en el 0,8%, en 2013, frente al 2,2% del ejercicio precedente, mientras que en el conjunto de la Unión Europea alcanzó el 1%, frente al 2,3% del año anterior. En cuanto a la inflación subyacente, aquella que excluye de su cálculo el precio de la energía y los alimentos frescos, se situó en el 0,9% en la Zona Euro. Las tasas interanuales más bajas de inflación, en la Zona Euro, se dieron en Grecia (-1,8%), Chipre (-1,3%), Portugal (+0,2%) y España (+0,3%), mientras que las más altas fueron en: Estonia (+2%), Austria (+2%), Finlandia (+1,9%) y Luxemburgo (+1,5%). Por su parte, las inflaciones más altas, en los países que todavía no han adoptado la moneda única, fueron las de: Reino Unido (+2%), República Checa (+1,5%) y Rumanía (+1,3%), mientras que las más bajas fueron: Bulgaria (-0,9%), Letonia (-0,4%) y Suecia (+0,4%). Durante este ejercicio el Banco Central Europeo bajó los tipos de interés hasta el mínimo histórico del 0,25%, con el objetivo de relanzar las maltrechas economías comunitarias.

1.2

ECONOMÍA NACIONAL

La economía española, medida en términos de PIB, y según datos del Banco de España, registró un retroceso del -1,2% durante 2013, frente a la caída del -1,4% registrada durante el ejercicio anterior. Por sectores, destaca nuevamente el retroceso de la Construcción y de la Industria, con retrocesos del -7,7% y del -1,2% respectivamente, aunque mejoran respecto a 2012, cuando se registraron tasas del -8,1% y -2,9% de forma respectiva. La crisis de la deuda soberana, y del sistema financiero en general, continúan afectando a la economía española con fuerte intensidad, empeorando sus condiciones de financiación y disminuyendo la confianza de los principales agentes económicos. Como consecuencia del continuo deterioro del mercado laboral, y del mantenimiento de las condiciones restrictivas en la concesión de créditos, se ha producido un fuerte estancamiento en el consumo. La demanda nacional, durante un



ejercicio más, se ha vuelto a comportar de una forma muy negativa, reduciéndose un -2,7% en términos interanuales. Las mayores contracciones se han producido en el gasto de los hogares, -2,1%, y en la inversión en bienes duraderos y de servicios. Lo único positivo del ejercicio, ha sido, por segundo año consecutivo, el fuerte tirón experimentado por las exportaciones de bienes y servicios, con un 4,9% de crecimiento interanual. Por su parte, y según datos suministrados por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, España ha marcado en 2013 un nuevo récord de viajeros extranjeros con 60,6 millones de turistas, superando en un 5,6%, los datos de 2012, y batiendo el récord histórico de 2007 con 58,66 millones. Las revueltas sociales y políticas del norte de África (especialmente Egipto), así como la recuperación de las economías del centro de Europa, continúan siendo factores muy favorecedores para el turismo de nuestro país, que ya es responsable de más del 10% del PIB. Además, durante este ejercicio se ha recuperado la tercera posición del ranking global por llegada de viajeros, quedándonos solo por detrás de Francia y Estados Unidos.

Las previsiones para 2014 y 2015, realizadas por la Comisión Europea para nuestro país, son bastante halagüeñas ya que empiezan a vaticinar la salida de la crisis, con un crecimiento para el PIB de España del 1% en 2014 y un 1,7% para 2015.

Respecto al mercado de trabajo, y según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado cómo continúa congelada la creación de empleo en todos los sectores económicos de actividad en nuestro país, de forma que la tasa de paro se ha situado en el 26,03% de la población activa, lo que implica prácticamente repetir el 26,02% del ejercicio anterior. También ha vuelto a ser un mal año para la Seguridad Social, al cerrar con una afiliación media de 16,36 millones de ocupados, lo que supone igualar las cifras del ejercicio anterior, y volver a niveles de 2003, según datos proporcionados por la Tesorería General de la Seguridad Social. En el Régimen General, los sectores de actividad que mejor comportamiento experimentaron, durante el año, fueron: Educación (+4,56% respecto a 2012); Hostelería (+2,4%) y la Administración Pública. Por el contrario los que peor se comportaron fueron: Construcción (con una caída de la afiliación media interanual del 9,21%) y el Comercio (-1,49 %). Por su parte, el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos experimentó una ligera mejoría, durante el ejercicio, al terminar con 3,05 millones de afiliados medios, 25.689 afiliados más que en 2012.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios, y según el INE, la tasa de inflación en 2013 se situó en el 0,3%, frente al 2,9% del año anterior, lo que supone el menor nivel desde 1961 que fue cuando se comenzó a elaborar la serie histórica. Por grupos, hay que destacar el incremento de precios experimentado, durante el ejercicio, en: Bebidas alcohólicas y tabaco (+5,6%); Enseñanza (+1,9%); Alimentos y bebidas no alcohólicas (+1,2%), y Transporte (+1,0%), mientras que las mayores bajadas se produjeron en: Comunicaciones (-6,6%) y Ocio y cultura (-1,2%). Por su parte, la inflación subyacente, aquella que no incluye alimentos frescos ni productos energéticos para su cálculo, alcanzó el 0,2%, frente al 1,6% experimentado en el ejercicio anterior.

El principal índice bursátil español, el IBEX-35, ha cerrado un ejercicio positivo después de dos años consecutivos de pérdidas. En concreto, la última sesión del año terminó en 9.917 enteros, lo que ha supuesto una revalorización anual del 21,41%, frente al -4,65% de pérdidas de 2012.

2

EVOLUCIÓN DEL GRUPO TESTA EN 2013

El Grupo Testa, área de negocio Patrimonial dentro del Grupo Sacyr, ha cerrado un ejercicio económico muy positivo.

A mediados del mes de abril, el Grupo Testa vendió un inmueble de oficinas en Miami (Estados Unidos) por un importe total de 140,5 millones de euros, lo que le repercutió un beneficio de 53 millones de euros antes de impuestos. El edificio, con una superficie superior a los 48.000 metros cuadrados, y ubicado en la avenida Brickell 1111, está ocupado, entre otros, por Sabadell United Bank, Hunton&Williams, Credit Suisse y Baker&McKenzie.



También, a comienzos del mes de julio, se produjo la salida del perímetro de consolidación del edificio "Tour Adriá" situado en el barrio financiero de La Defense (París), mediante la venta de la participación en la Sociedad Tesfran, S.A., propietaria del inmueble. En la venta de la participación de Tesfran, S.A. se consideró un valor del activo por importe de 450 millones de euros. A partir de dicha fecha, Testa se mantiene como socio minoritario de la nueva compañía, Preim Defense 2, propietaria a su vez del 100% de Tesfran, S.A. Sociedad propietaria del inmueble. Participación representativa del 32,3%, adquirida por un importe de 75 millones de euros.

A cierre de 2013, el Grupo Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.372.638 metros cuadrados que le han proporcionado, durante este ejercicio, un total de 215 millones de euros de facturación por rentas consolidadas. Del total de estos ingresos en concepto de alquileres, un 63% corresponden a oficinas (134,9 millones de euros), un 14% a hoteles (29,5 millones de euros), un 12% a centros comerciales (26,1 millones de euros), y otro 11% (24,5 millones de euros) a alquileres de naves, viviendas, residencias de tercera edad y aparcamientos.

La tasa media total de ocupación de todos sus inmuebles, se ha situado en el 93,7%, y el ingreso unitario medio, por metro cuadrado ocupado al año, ha alcanzado los 13,78 euros.

La cartera de ingresos por arrendamientos ha alcanzado, a 31 de diciembre, los 1.648,8 millones de euros, con lo que queda asegurada la facturación para los próximos ejercicios.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa, han sido tasados por dos consultoras independientes: CBRE Valuation Advisory, S.A. (para activos en explotación y obras en curso) y Tasaciones Hipotecarias, S.A. (para los solares), obteniendo una valoración conjunta de 3.287 millones de euros, un 15,25% menos que en 2012, con unas plusvalías latentes de 996 millones de euros.

3

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (incluida la información adicional relativa al artículo 61 bis LMV), que forma parte integrante de este informe de gestión correspondiente al ejercicio 2013, se adjunta a continuación como un Anexo.

4

PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA EL GRUPO TESTA

Las políticas de gestión de riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler, sector, en el que actúa el Grupo Testa, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/rentistas contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 926 millones de euros a Sacyr, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr, en el cual está integrado el Grupo Testa. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de



endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad dominante del Grupo Sacyr para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

Riesgo de liquidez: El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria.

El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo Testa.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2014, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera el Grupo Testa las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

Las inversiones en inmuebles son financiadas en parte con recursos generados por el Grupo y parte con préstamos a largo plazo (7-15 años). Estas inversiones deben generar cash flow para poder hacer frente a los gastos operativos propios, al servicio de la deuda (pagos de intereses y principales), los gastos generales del Grupo y retribuir los capitales propios.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2013 y 2012 se ha situado en el 93,7% y 92,2% en función de los metros cuadrados ocupados y del 96,8% y 96,7%, respectivamente, en función de las rentas generadas.

Riesgo de tipo de interés: el riesgo mayoritario al que el Grupo está expuesto actualmente es el riesgo de tipo de interés derivado de la deuda con entidades financieras que se detalla en la nota correspondiente de esta memoria.

A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps) y collars.

Riesgo de tipo de cambio: La política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro.



No obstante, en el caso que la política del Grupo se oriente a una expansión geográfica, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.

Riesgo de mercado: De los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo Testa es al de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello el Grupo consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 90%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

5**INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES PROPIAS E INVERSIONES EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

El Grupo no ha desarrollado, durante los ejercicios 2013 y 2012, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Tampoco ha efectuado, durante los ejercicios 2013 y 2012, adquisiciones de acciones propias.

6**ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2013 no cabe destacar ningún hecho significativo.





Informe Anual de Gobierno Corporativo

Sociedades anónimas cotizadas

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2013

C.I.F.: A08356727

Denominación social: TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Domicilio social: PASEO DE LA CASTELLANA, 83,85 -4^a, MADRID



MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/01/2001	692.854.728,00	115.475.788	115.475.788

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (%)	% sobre el total de derechos de voto
SACYR, S.A.	114.894.179	0	99,50%

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

**A.3**

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
Don Luis Carlos Croissier Batista	50	0	0,00%
Don Manuel Manrique Cecilia	100	114.894.179	99,50%
Don Daniel Loureda López	100	0	0,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
Don Manuel Manrique Cecilia	SACYR, S.A.	114.894.179
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración		99,50%

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4

Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:



A.5

Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
SACYR, S.A.

Tipo de relación: *Contractual*

Breve descripción: *Prestación de servicios.*

Nombre o denominación social relacionados
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
SACYR, S.A.

Tipo de relación: *Societaria*

Breve descripción: *Prestación de servicios.*

Nombre o denominación social relacionados
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
SACYR, S.A.

Tipo de relación: *Contractual*

Breve descripción: *Contratos de arrendamiento operativo.*

Nombre o denominación social relacionados
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
SACYR, S.A.

Tipo de relación: *Societaria*

Breve descripción: *Contratos de arrendamiento operativo.*

Nombre o denominación social relacionados
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
SACYR, S.A.



Tipo de relación: Contractual

Breve descripción: Contratos de prestación de garantías.

Nombre o denominación social relacionados
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
SACYR, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción: Contratos de prestación de garantías.

Nombre o denominación social relacionados
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
SACYR, S.A.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción: Acuerdos de financiación, préstamos y aportaciones de capital (prestatario).

Nombre o denominación social relacionados
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
SACYR, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción: Acuerdos de financiación, préstamos y aportaciones de capital (prestatario).

**A.6**

Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7

Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
SACYR, S.A.

Observaciones
Es titular del 99,496% del capital social de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

A.8

Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,000

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

**A.9****Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 14 de junio de 2011, acordó autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad y sus filiales. El texto literal del acuerdo quinto adoptado es el siguiente:

Se acuerda autorizar la adquisición derivativa de acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A. por parte de la Sociedad y de sus sociedades filiales al amparo de lo previsto en el artículo 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación vigente en cada momento y en las siguientes condiciones:

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la sociedad o indirectamente a través de sus sociedades filiales y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en derecho.
- El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado en su caso al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.
- El precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.
- Esta autorización se otorga por un plazo de cinco años.

La autorización incluye también la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores y administradores de la Sociedad o sus filiales, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares. Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de junio de 2010, en la parte no utilizada.

Por otro lado, el acuerdo sexto, séptimo y octavo del orden del día guardan relación con el contenido de este apartado:

Punto sexto del orden del día: "Autorizar al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la autorización, y con atribución de la facultad de excluir el derechos de suscripción preferente."

Punto séptimo del orden del día: "Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su Grupo. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y atribución al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria, así como de excluir el derecho de suscripción preferente en la emisión de dichos valores."

Punto octavo del orden del día: "Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores de renta fija (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y pagarés) y participaciones preferentes y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su Grupo."



A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario

NO

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

**B****JUNTA GENERAL**

- B.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la Junta General.**

NO

- B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:**

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

- B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.**

Las normas aplicables en materia de modificación estatutaria se contienen en el artículo 24.2 de los Estatutos de la Sociedad, que establece lo siguiente:

"Si la Junta General está llamada a deliberar sobre cualquier modificación estatutaria, incluidos el aumento y la reducción del capital, así como sobre la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento."

Asimismo, entre las competencias de la Junta recogidas en el artículo 19 de los Estatutos y 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, se contempla expresamente la modificación de los Estatutos Sociales.

Por último y en relación a las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de Estatutos, en el Reglamento de Junta se regula la convocatoria de la Junta General, que se realizará de modo que se garantice un acceso a la información rápida y no discriminatoria entre todos los accionistas. A tal fin, se garantizarán medios de comunicación que aseguren la difusión pública y efectiva de la convocatoria, así como el acceso gratuito a la misma por parte de los accionistas en toda la Unión Europea.



En el anuncio de convocatoria se incluye menciones legalmente exigibles, entre otras, el orden del día de la Junta General, siendo un punto del orden del día las modificaciones estatutarias, si las hubiera. El orden del día es redactado con claridad y concisión comprendiendo los asuntos que han de tratarse en la reunión así como el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información.

Asimismo, conforme a lo previsto en la normativa de aplicación, con ocasión de la convocatoria de la Junta General se habilitará en la página web de la Sociedad un Foro Electrónico de Accionistas. El uso del Foro Electrónico de Accionistas se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por la Sociedad, pudiendo acceder al mismo los accionistas y agrupaciones de accionistas que se hallen debidamente legitimados. El Consejo de Administración podrá desarrollar las reglas anteriores, determinando el procedimiento, plazos y demás condiciones para el funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas.

Desde la fecha de publicación de la convocatoria de Junta General, la Sociedad publicará ininterrumpidamente en su página web, el texto íntegro de la convocatoria y los textos completos de las propuestas de acuerdo o, en el caso de no existir, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de los puntos del orden del día. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.

Desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General y hasta el séptimo día anterior, inclusive, al previsto para su celebración, los accionistas podrán solicitar por escrito las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Una vez iniciada la Junta General, los accionistas que, en ejercicio de sus derechos, deseen intervenir en la Junta General y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los puntos del orden del día o formular propuestas, se identificarán ante el Notario o, en su defecto, ante el Secretario, o por indicación de cualquiera de ellos, ante el personal que lo asista, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones del que son titulares y las acciones que representan. Si pretendiesen solicitar que su intervención conste literalmente en el Acta de la Junta General, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario o, en su defecto, al Secretario, o al personal que lo asista, con el fin de que el Notario o, en su caso, el Secretario, pueda proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

Asimismo, cada uno de los puntos del orden del día se someterá individualmente a votación y si cualquier accionista hubiera votado en contra de un determinado acuerdo tiene derecho a que conste en el acta de la junta General su oposición al acuerdo adoptado.

Entre otras medidas, existe una oficina de relación con el accionista que resuelve cuantas preguntas pueda tener el accionista en relación con la Junta.

**B.4**

Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha Junta General	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia	Voto electrónico	
26/06/2012	99,50%	0,02%	0,00%	0,00%	99,52%
24/06/2013	99,53%	0,02%	0,00%	0,00%	99,55%

B.5

Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

NO

B.6

Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

NO

B.7

Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

En la página web corporativa del Grupo Testa (www.testainmo.com) se encuentra la información requerida por Ley de Sociedades de Capital y la Orden ECC/461/2013, de 20 de marzo.

La información sobre gobierno corporativo y juntas generales puede encontrarse en las siguientes rutas de acceso:

Información para accionistas e inversores > Gobierno corporativo > Informe anual gobierno corporativo
Información para accionistas e inversores > Gobierno corporativo > Junta general de Accionistas.

Asimismo, dentro del apartado Junta general se recoge la convocatoria de la Junta, así como información adicional relativa a la misma.



C

ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**C.1 Consejo de Administración****C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:**

Número máximo de consejeros	12
Número mínimo de consejeros	3

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent	-	Presidente-Consejero Delegado	30/11/2000	29/06/2010	Acuerdo Junta General de Accionistas
Don Daniel Loureda López	-	Consejero Delegado	29/01/2008	24/06/2013	Cooptación
Don Miguel Corsini Freese	-	Consejero	29/06/2004	30/06/2009	Acuerdo Junta General de Accionistas
Don Manuel Manrique Cecilia	-	Consejero	30/11/2004	29/06/2010	Cooptación
Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	-	Consejero	29/06/2004	30/06/2009	Acuerdo Junta General de Accionistas
Don José Manuel Loureda Mantíñán	-	Consejero	30/06/2003	24/06/2013	Acuerdo Junta General de Accionistas
Don Luis Carlos Croissier Batista	-	Consejero	26/07/2005	29/06/2010	Cooptación
Número total de consejeros					7



Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el período sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
Don Pedro del Corro García Lomas	Dominical	05/03/2013

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Presidente y Consejero Delegado.
Don Daniel Loureda López	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos

2

% total del consejo

28,57%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
Don José Manuel Loureda Mantiñán	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Sacyr, S.A.
Don Manuel Manrique Cecilia	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Sacyr, S.A.

Número total de consejeros dominicales

2

% total del Consejo

28,57%



CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero: Don Luis Carlos Croissier Batista

Perfil: Licenciado en Ciencias Económicas en la Universidad Complutense de Madrid y posteriormente fue profesor encargado de política económica en la Universidad Complutense de Madrid. Ha ejercido en su larga carrera profesional, entre otros cargos, los de Subsecretario del Ministerio de Industria y Energía, Presidente del Instituto Nacional de Industria (I.N.I.), Ministro de Industria y Energía y Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Actualmente es Consejero de Repsol, S.A., Adolfo Domínguez, S.A. y Eolia Renovables de Inversiones SCR, S.A., así como Administrador único de Eurofocus Consultores, S.L.

Nombre o denominación del consejero: Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca

Perfil: Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid. Pertenece al Cuerpo de Inspectores de Hacienda del Estado. Master en Business Administration (MBA) por el Instituto de Empresa de Madrid. Inició su carrera profesional como Inspector de Hacienda del Estado en la Delegación de Hacienda de Madrid y en la Oficina Nacional de Inspección.

En el año 2000 fue nombrado Director General de Tributos del Ministerio de Hacienda, asumiendo posteriormente la Secretaría de Estado de Hacienda.

Actualmente es Vicepresidente del Consejo de Administración de Caja Madrid, Videcano del Colegio de Economistas de Madrid y consejero del Consejo General de Colegios Economistas de España.

Nombre o denominación del consejero: Don Miguel Corsini Freese

Perfil: Licenciado en Derecho por la Universidad de Santiago de Compostela. Programa de Alta Dirección en el IESE de la Universidad de Navarra. Su trayectoria profesional comenzó en Ferrocarril Español de Vía Estrecha (FEVE) como Director de Asesoría Jurídica y posteriormente en Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE) como Director de Área de Personal, habiendo ostentado diversos puestos de responsabilidad hasta que fue designado Presidente, cargo que ocupó hasta el año 2004. Actualmente es Vicepresidente de CEIM, miembro de la Junta Directiva de CEOE y Tesorero de la Cámara de Comercio.

Número total de consejeros independientes	3
% total del Consejo	42,86%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

NO

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.



OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

- C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:**

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

- C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.**

Explicación de las medidas

En Testa Inmuebles en Renta, S.A., su accionista significativo y matriz de la sociedad, Sacyr, S.A., ha mantenido conversaciones con el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad para la suscripción voluntaria de acuerdos de promoción de la mujer en al alta dirección y el Consejo de Administración de las sociedades, condicionado esto último al alcance de los criterios que apruebe la CNMV en su actual revisión de la normativa de gobierno corporativo. Se está trabajando en la modificación del Reglamento del Consejo para mejorar su tenor literal en diversas materias incluida la diversidad de género, estando igualmente pendiente este último aspecto del criterio final de la CNMV al respecto.

- C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:**



Explicación de las medidas

Cuando se han tenido vacantes en el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha tenido en cuenta en su proceso de selección, la conveniencia de contar con diversidad de tipologías y de género en su seno, evitando para ello que en los procesos de selección de candidatos existan sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeros por circunstancias personales, especialmente de género.

Es relevante además el nivel de influencia del accionista principal en la elección de los dos consejeros dominicales basada en la confianza del accionista que propone el nombramiento.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Durante el ejercicio 2013, no ha habido necesidad de nombrar a ningún consejero.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

El accionista significativo está representado en el Consejo de Administración mediante los consejeros dominicales que han propuesto.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

NO

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero: *Don Pedro del Corro García Lomas*

Motivo del cese: *Por carta de dimisión, como consecuencia de la venta de la totalidad de acciones por parte de Austral, B.V. (accionista significativo de Sacyr, S.A., siendo Sacyr, S.A. el accionista significativo de Testa Inmuebles en Renta, S.A.)*



C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero: *Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent*

Breve descripción: *Todas las facultades del Consejo de Administración legal y estatutariamente delegables.*

Nombre o denominación social del consejero: *Don Daniel Loureda López*

Breve descripción: *Todas las facultades del Consejo de Administración legal y estatutariamente delegables.*

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent	Testa American Real Estate Corporation	Presidente
Don Fernando Rodriguez-Avial Llardent	Tesfran, S.A.	Presidente
Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent	Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Representante del Presidente Testa Inmuebles en Renta, S.A.
Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent	Parking Palau, S.A.	Consejero
Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent	PK Hoteles 22, S.L.	Consejero
Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent	PK Inversiones, S.L.	Administrador Mancomunado
Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent	Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Vicepresidente
Don Daniel Loureda López	Testa American Real Estate Corporation	Vicepresidente
Don Daniel Loureda López	Tesfran, S.A.	Consejero
Don Daniel Loureda López	Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Representante del Presidente Testa Inmuebles en Renta, S.A.
Don Daniel Loureda López	PK Hoteles 22, S.L.	Consejero
Don Daniel Loureda López	Preim Defense 2	Representante del Presidente Testa Inmuebles en Renta, S.A.

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Don José Manuel Loureda Mantiñán	Sacyr, S.A.	Consejero
Don José Manuel Loureda Mantiñán	Repsol, S.A.	Consejero
Don Luis Carlos Croissier Batista	Adolfo Domínguez, S.A.	Consejero
Don Luis Carlos Croissier Batista	Repsol, S.A.	Consejero
Don Manuel Manrique Cecilia	Sacyr, S.A.	Presidente-Consejero Delegado
Don Manuel Manrique Cecilia	Repsol, S.A.	Vicepresidente 2º
Don Miguel Corsini Freese	Laboratorios Farmacéuticos Rovi, S.A.	Consejero



C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	826
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	1
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	827

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
Don Javier Zarrabeitia Unzueta	Director General
Don Alejandro Coba Crespo	Director General
Don Florián Macarrón Antíñolo	Director General
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	688



- C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
Don Manuel Manrique Cecilia	Sacyr, S.A.	Presidente - Consejero Delegado
Don José Manuel Loureda Mantiñán	Sacyr, S.A.	Consejero

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado: *Don José Manuel Loureda Mantiñán*

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado: *Sacyr, S.A.*

Descripción relación: *Accionista indirecto.*

Nombre o denominación social del consejero vinculado: *Don Manuel Manrique Cecilia*

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado: *Sacyr, S.A.*

Descripción relación: *Accionista indirecto.*

- C.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:**

NO

- C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.**

Nombramiento de consejeros:

El artículo 41 de los Estatutos Sociales señala que, el Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

Corresponde a la Junta General la determinación del número de componentes del Consejo de Administración. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior. De acuerdo con el artículo 19 del Reglamento del Consejo, los consejeros serán designados por la Junta general de accionistas o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley y en las normas de gobierno de la Sociedad.

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General de accionistas y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta (en el caso de los Consejeros independientes) o informe (en los restantes casos) de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración. Cuando el Consejo de Administración se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

**Reelección de consejeros:**

El artículo 53 de los Estatutos Sociales señala, que los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco años y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

El Reglamento del Consejo en su artículo 21 señala, que las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte un informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Evaluación de consejeros:

El artículo 20 del Reglamento del Consejo señala que, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procuraran que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia.

Remoción de consejeros:

El artículo 22 del Reglamento del Consejo señala que, los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General de accionistas en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento.

El consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo, no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

El Consejo ha autoevaluado su actividad durante el ejercicio 2013 conforme a la recomendación 22 del CUGC, apreciando de forma adecuada la calidad y eficiencia de su funcionamiento.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Conforme al artículo 54 de los Estatutos Sociales, los consejeros cesarán en su cargo cuando lo decida la Junta General, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad o cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados. En este último caso, el cese será efectivo cuando, vencido el plazo, se réuna la primera Junta General o haya transcurrido el plazo para la celebración de la Junta General que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: (a) cuando alcancen la edad de 65 años, en el supuesto de consejeros ejecutivos, pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo; (b) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero; (c) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; (d) cuando resulten amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido, con carácter grave o muy grave, sus obligaciones como consejeros y, en particular, las obligaciones impuestas en el Reglamento Interno de Conducta; (e) cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma, y así se informe por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, o (f) en caso de consejeros dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación en la Sociedad o, haciéndolo parcialmente, alcance un nivel que conlleve la obligación de reducción de sus consejeros dominicales.



-
- C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:**

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración.

NO

-
- C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:**

SÍ

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

La modificación del Reglamento del Consejo de Administración requerirá para su validez el voto favorable de al menos dos tercios de los consejeros presentes o representados en la reunión de que se trate.

-
- C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.**

NO

-
- C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:**

SÍ

Materias en las que existe voto de calidad

Conforme al artículo 9.2 y 3 del Reglamento del Consejo, corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo de Administración e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten tres consejeros. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

Asimismo, el artículo 18.3 del Reglamento del Consejo, señala que salvo en los casos en que específicamente se hayan establecido otros quorums de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes, presentes y representados. En caso de empate, el voto del Presidente será dirimente.



- C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:**

SÍ

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	65	0

- C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:**

NO

- C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.**

Conforme al artículo 51.1 de los Estatutos Sociales y 18.1 del Reglamento del Consejo, los consejeros harán todo lo posible por acudir a las sesiones del Consejo de Administración y, cuando no puedan hacerlo personalmente, procurarán conferir la representación a favor de otro miembro del Consejo de Administración.

La representación habrá de impartirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, procurando incluir instrucciones de voto.

No se establece un número máximo de delegaciones ni la obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología, pudiéndose basarse las delegaciones en la confianza.

- C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.**

Número de reuniones del consejo	7
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:



	Nº de Reuniones
Comisión	
Comité de auditoría	6
Comisión de nombramientos y retribuciones	3

- C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:**

Asistencias de los consejeros	50
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	98,04%

- C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:**

Sí

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
Don Fernando Rodriguez-Avial Llardent	Presidente
Don Daniel Loureda López	Consejero Delegado
Don Francisco Suárez Riobo	Responsable de Administración

- C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.**

Conforme al artículo 59.3 de los Estatutos Sociales y 45.4 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo de Administración estime que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

Para evitar salvedades en el informe de auditoría, la Comisión de Auditoría cuenta entre las responsabilidades básicas recogidas en el artículo 48.3 de los Estatutos, las siguientes:

La Comisión de Auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes competencias:

- Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación, reelección o sustitución del auditor de cuentas, de acuerdo con la normativa de aplicación.



- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Mantener las relaciones con el auditor de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente del auditor de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por el citado auditor, o por las personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre auditoría de cuentas.
- Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior.
- Informar en relación con las transacciones con Consejeros que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses, cuando el Consejo de Administración lo estime necesario, u operaciones vinculadas que el Reglamento del Consejo indique deben ser conocidas por la Comisión Ejecutiva o el Consejo de Administración.
- Cualesquiera otras que le atribuyan los presentes Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración.

Asimismo, el artículo 44.4 del Reglamento del Consejo, señala que el Consejo de Administración, partiendo de las cuentas certificadas, contando con los informes de la Comisión de Auditoría y realizadas las consultas que considere necesarias al auditor externo, habiendo dispuesto de toda la información necesaria, formulará en términos claros y precisos, que faciliten la adecuada comprensión de su contenido, las cuentas anuales y el informe de gestión.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO



C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

El nombramiento de Secretario del Consejo, ha sido realizado mediante acuerdo del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

¿La comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones

El artículo 12 del Reglamento del Consejo, establece entre las funciones del Secretario del Consejo la de cuidar por la legalidad formal y material del Consejo, así como las que le atribuya el reglamento interno de Conducta, cuyo reglamento le otorga al Secretario la función del Presidente de su Comisión de Seguimiento (art. 8).

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, el art. 48.3 de los Estatutos Sociales señala que la Comisión de Auditoría tendrá, entre otras responsabilidades, que mantener las relaciones con el auditor de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente del auditor de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por el citado auditor, o por las personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre auditoría de cuentas.

También debe emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior.

Asimismo, el art.45 del Reglamento del Consejo, pone de manifiesto que el Consejo de Administración velará por la independencia del auditor de cuentas y se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los



honorarios que prevea satisfacerles por servicios de auditoría y distintos de auditoría, constituyan un porcentaje inadecuadamente elevado del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas, considerando la media de los últimos cinco años. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la compañía a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría. El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo de Administración considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

De la misma forma, la Comisión de Auditoría deberá autorizar los contratos entre la sociedad y el Auditor de Cuentas ajenos a la propia actividad de auditoría de cuentas. Dicha autorización no será concedida si la Comisión de Auditoría entiende que dichos contratos pueden razonablemente comprometer la independencia del Auditor de Cuentas en la realización de la auditoría de cuentas. El Consejo de Administración incluirá en la memoria anual información sobre (i) los servicios distintos de la auditoría de cuentas prestados a la Sociedad por el Auditor de Cuentas o por cualquier firma con la que éste tenga una relación significativa y (ii) los honorarios globales satisfechos por dichos servicios. (art. 60.3 de los Estatutos Sociales).

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	12	0	12
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	12,00%	0,00%	12,00%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades

NO



- C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:**

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	11	11
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	28,90%	28,90%

- C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:**

Sí

Detalle del procedimiento

De conformidad con el artículo 18.2 del Reglamento del Consejo, el Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los consejeros en las deliberaciones del órgano y asegurándose de que el órgano se halla debidamente informado. A tal efecto podrá invitar a participar en la sesión, con voz y sin voto, a directivos y técnicos de la empresa y a los expertos externos que considere oportuno.

Por otro lado conforme el artículo 25 del Reglamento del Consejo, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

La decisión de contratar ha de ser comunicada al Presidente del Consejo de Administración y puede ser vetada por el Consejo de Administración si acredita:

- que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros externos;
- que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad; o
- que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

Asimismo, el artículo 28.2.a) del Reglamento del Consejo señala que el consejero queda obligado a dedicar con continuidad el tiempo y esfuerzo necesarios para seguir de forma regular con las cuestiones que plantea la administración de la Sociedad, recabando información suficiente para ello y la colaboración y asistencia que considere oportuna.

- C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:**

Sí



Detalle del procedimiento

El Consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la compañía, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las sociedades del grupo.

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la compañía, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes del consejero facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados en el estrato de la organización que proceda o arbitrando las medidas para que pueda practicar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas (Art. 55 de los Estatutos Sociales).

Asimismo, la convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente y se cursará con una antelación mínima de tres días. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y siempre que sea posible se acompañará de la información relevante debidamente resumida y preparada. (Art. 17.2 del Reglamento del Consejo).

El Consejo elaborará un plan anual de las sesiones ordinarias y dispondrá de un catálogo formal de las materias que serán objeto de tratamiento. (Art. 17.4 del Reglamento del Consejo).

Por último, en el desempeño de sus funciones, el consejero queda obligado a informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados y consultivos del mismo a los que pertenezca. (Art. 28.2.b. del Reglamento del Consejo).

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

Explique las reglas

El artículo 54.2 de los Estatutos Sociales, establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; cuando resulten amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido, con carácter grave o muy grave, sus obligaciones como consejeros y, en particular, las obligaciones impuestas en el Reglamento Interno de Conducta; cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma, y así se informe por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, o en caso de consejeros dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación en la Sociedad o, haciéndolo parcialmente, alcance un nivel que conlleve la obligación de reducción de sus consejeros dominicales.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

NO

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.



C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Testa Inmuebles en Renta, S.A., no tiene suscritos acuerdos que entren en vigor, deban modificarse o venzan anticipadamente, en caso de un cambio de control de la sociedad derivado de una oferta pública o de la apreciación de circunstancias que la hagan necesaria; no obstante, tiene suscrito determinados contratos de financiación con varias entidades financieras cuyas cláusulas prevén, como es habitual en el mercado financiero, supuestos de modificación o de vencimiento de los mismos en el caso de que se produzca una modificación de su actual composición accionarial, siempre que ello suponga una pérdida de control.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	1
-------------------------	---

Tipo de beneficiario: Consejero ejecutivo

Descripción del Acuerdo: Por despido improcedente o nulo, desistimiento, extinción art. 50 ET, cambio titularidad de la empresa que tenga por efecto la renovación de órganos rectores o en el contenido y planteamiento de su actividad principal siempre que la extinción sea dentro de los 6 meses siguientes a este cambio, tiene derecho a la suma del bono de los tres años anteriores y a una indemnización de 45 días por año con un tope mínimo y máximo de entre 1 y 3 anualidades de la retribución fija (sin variable).

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		Sí

**C.2****Comisiones del Consejo de Administración**

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	Presidente	Independiente
Don Miguel Corsini Freese	Vocal	Independiente
Don Luis Carlos Croissier Batista	Vocal	Independiente
%		
% de consejeros ejecutivos	0,00%	
% de consejeros dominicales	0,00%	
% de consejeros independientes	100,00%	
% de otros externos	0,00%	

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	Presidente	Independiente
Don Miguel Corsini Freese	Vocal	Independiente
Don Luis Carlos Croissier Batista	Vocal	Independiente
%		
% de consejeros ejecutivos	0,00%	
% de consejeros dominicales	0,00%	
% de consejeros independientes	100,00%	
% de otros externos	0,00%	

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011		Ejercicio 2010	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comité de Auditoría	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%



C.2.3 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables

SI

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente

SI

Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes

SI

Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa

SI

Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación

SI

Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones

SI

Asegurar la independencia del auditor externo

SI

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

En el seno del Consejo de Administración, se constituirá una Comisión de Nombramientos y Retribuciones formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros designados por el Consejo de Administración. La mayoría de los integrantes de dicha Comisión deberán ser consejeros no ejecutivos. El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será designado, por el propio Consejo de Administración, de entre los Consejeros no ejecutivos que sean miembros de la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones contará asimismo con un Secretario, que será el del Consejo de Administración, el cual tendrá voz pero no voto. Caso de ausencia, imposibilidad o indisposición del Secretario, le sustituirá en el desempeño de sus funciones el Vicesecretario del Consejo de Administración, que igualmente tendrá voz pero no voto. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que el Consejo de Administración o su Presidente soliciten la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida con la asistencia directa o por medio de representación de más de la mitad de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los asistentes, presentes o representados. En caso de empate, el voto del Presidente será dirimente. Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones son consultivas y de propuesta al Consejo de Administración. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.

En todo lo no previsto en los Estatutos o en el Reglamento del Consejo, la Comisión regulará su propio funcionamiento, aplicándose, en su defecto, las normas de funcionamiento establecidas en relación con el Consejo de Administración, siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza y función de esta Comisión.



Comisión de Auditoría

En el seno del Consejo de Administración se constituirá una Comisión de Auditoría, formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros designados por el Consejo de Administración. La mayoría de los integrantes de dicha Comisión deberán ser consejeros no ejecutivos. Al menos uno de ellos deberá ser Consejero independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. El Presidente de la Comisión de Auditoría será designado, por el propio Consejo de Administración, de entre los Consejeros no ejecutivos y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. La Comisión de Auditoría contará asimismo con un Secretario, que será el del Consejo de Administración, el cual tendrá voz pero no voto. Caso de ausencia, imposibilidad o indisposición del Secretario, le sustituirá en el desempeño de sus funciones el Vicesecretario del Consejo de Administración, que igualmente tendrá voz pero no voto. La Comisión se reunirá, al menos, una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros o, en su caso, de la Comisión Ejecutiva. La Comisión de Auditoría quedará válidamente constituida con la asistencia directa o por medio de representación de, al menos, más de la mitad de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los asistentes, presentes o representados. En caso de empate, el voto del Presidente será dirimente. Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Auditoría son consultivas y de propuesta al Consejo de Administración. Los miembros de la Comisión de Auditoría serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Compañía que fuese requerido a tal fin. También podrá requerir la Comisión la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas. Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

En todo lo no previsto en los Estatutos o en el Reglamento del Consejo, la Comisión de Auditoría regulará su propio funcionamiento, aplicándose, en su defecto, las normas de funcionamiento establecidas en relación con el Consejo de Administración, siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza y función de esta Comisión.

-
- C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.**

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El artículo 49 de los Estatutos así como el artículo 16 del Reglamento del Consejo, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de la Comisión, estando disponible su texto en la página web de la Sociedad, de la misma manera dicha página se encuentra en un apartado denominado Información para Accionistas e Inversiones, apareciendo a su vez el sub apartado Gobierno Corporativo, accediendo a las Comisiones delegadas del Consejo, donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos.

Durante el ejercicio 2013, ha cesado Don Pedro del Corro García Lomas Salamanca y se ha nombrado a Don Luis Carlos Croissier Batista como miembro de ésta Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones evalúa todos los años su actividad, así como, la de los dos principales ejecutivos, todo lo cual es posteriormente sometido a la aprobación del Consejo.



Comisión de Auditoría

El artículo 48 de los Estatutos así como el artículo 15 del Reglamento del Consejo, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de la Comisión, estando disponible su texto en la página web de la Sociedad, de la misma manera dicha página se encuentra en un apartado denominado Información para Accionistas e Inversiones, apareciendo a su vez el sub apartado Gobierno Corporativo, accediendo a las Comisiones delegadas del Consejo, donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos.

Durante el ejercicio 2013, ha cesado Don Pedro del Corro García Lomas Salamanca y se ha nombrado a Don Luis Carlos Croissier Batista como miembro de ésta Comisión. Asimismo, se ha nombrado como Presidente a Don Estanislao Rodríguez Ponga, en sustitución de Don Pedro del Corro García Lomas.

La Comisión de Auditoría evalúa todos los años su actividad, la cual es posteriormente sometida a la aprobación del Consejo.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva

No aplicable.



D

OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

- D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.**

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas**

Conforme al artículo 37 del Reglamento de Consejo, el Consejo de Administración conocerá y, podrá en su caso someter a su autorización previa, aquellas transacciones de la Sociedad con consejeros y accionistas significativos que sean relevantes por su cuantía o por ser ajena al tráfico ordinario de la Sociedad y no realizarse en condiciones normales de mercado. Cuando el Consejo de Administración o, en su caso, la Comisión Ejecutiva lo considere necesario, podrá pedir un informe a la Comisión de Auditoría en los términos establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

Asimismo el artículo 48.3.h) de los Estatutos Sociales, señala que la Comisión de Auditoría informará en relación con las transacciones con consejeros que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses, cuando el Consejo de Administración lo estime necesario, u operaciones vinculadas que el Reglamento del Consejo indique deben ser conocidas por la Comisión Ejecutiva o el Consejo de Administración.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

NO

- D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:**

- D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:**

- D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.**

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

**D.5****Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.**

63.141 (en miles de Euros).

D.6**Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.**

Conforme al artículo 38.3.h) de los Estatutos Sociales, el Consejo ejercerá directamente la responsabilidad conocer de situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener un Consejero con el interés de la sociedad, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo el artículo 32 del Reglamento del Consejo, señala que el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener, con el interés de la Sociedad. En caso de conflicto, el administrador afectado se abstendrá de intervenir y votar en las deliberaciones sobre la operación a que el conflicto se refiera. En todo caso las situaciones de conflicto de intereses en que se encuentren los administradores de la Sociedad serán objeto de información en el presente informe. Por otro lado, la Comisión de Auditoría tiene como responsabilidad básica informar en relación con las transacciones con Consejeros de la Sociedad que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando la Comisión Ejecutiva lo considere necesario. (15.7.m) del Reglamento del Consejo.

El Reglamento del Consejo de Administración desarrollará las obligaciones específicas de los consejeros, derivadas de los deberes de confidencialidad, no competencia y lealtad, prestando particular atención a las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y establecerá los oportunos procedimientos y garantías para su autorización o dispensa de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación (artículo 56.4 de los Estatutos Sociales). El artículo 37 del Reglamento del Consejo, señala que el Consejo de Administración conocerá y, podrá, en su caso, someter a su autorización previa aquellas operaciones de la Sociedad con consejeros y accionistas significativos que sean relevantes por su cuantía o por ser ajena al tráfico ordinario de la Sociedad y no realizarse en condiciones normales de mercado. Cuando el Consejo de Administración o, en su caso, la Comisión Ejecutiva lo considere necesario, podrá pedir un informe a la Comisión de Auditoría en los términos establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento.

Por último, en cuanto a la representación de los accionistas en la Junta general, el artículo 27 de los Estatutos Sociales, señala que en el caso de que los administradores u otra persona, por cuenta o en interés de cualquier de ellos, hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador que la obtenga, además de cualesquiera otros deberes de información al representado y abstención que le impone la normativa de aplicación, no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, salvo que hubiese recibido del representado instrucciones de voto precisas para cada uno de los puntos en los términos legalmente establecidos. En todo caso, se entenderá que el administrador se encuentra en conflicto de intereses respecto de las decisiones relativas a (i) su nombramiento, reelección, ratificación, destitución, separación o cese como administrador, (ii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él y (iii) la aprobación o ratificación de operaciones de la Sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta. El artículo 42.3 del Reglamento en relación a este apartado señala que las solicitudes públicas de delegación de voto realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deberán justificar de manera detallada el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones y, cuando proceda, revelar la existencia de conflictos de intereses.



Asimismo el artículo 6 del Reglamento Interno de Conducta, regula las actuaciones en caso de conflicto de interés, indicando que las personas sujetas procederán a (i) actuar con lealtad a la sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos (ii) se abstendrán de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre asuntos afectados por el conflicto (iii) se abstendrán de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto y (iv) cualquier situación de conflicto de interés será comunicada al Consejo de Administración

D.7**¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?****NO**

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

**E****SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS****E.1****Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.**

Testa ha establecido una política sólida para identificar, evaluar y gestionar los riesgos de un modo eficaz, cuyo fin último es garantizar la obtención de un grado razonable de seguridad acerca de la consecución de los objetivos de eficacia y eficiencia en las operaciones, fiabilidad de la información y cumplimiento de la legislación.

Según se establece en la Política de control y gestión de riesgos de Testa, el proceso comienza con una identificación y evaluación preliminar de los riesgos que, dada la naturaleza cambiante del entorno en que la organización opera, debe actualizarse periódicamente.

El resultado de esta primera etapa son los mapas y perfiles de riesgos, que incluyen los principales riesgos estratégicos y operativos agrupados en diferentes categorías (entorno de negocio, regulación, imagen y reputación, recursos humanos, operaciones, financieros, información para la toma de decisiones, tecnología y sistemas de información y buen gobierno), junto con una evaluación de su posible impacto y probabilidad de ocurrencia.

Tras la identificación de los riesgos, se analiza el conocimiento de los mismos que tiene la dirección y la idoneidad y efectividad de las decisiones adoptadas para mitigarlos. Con esta información, la Dirección de cada negocio, con la supervisión de Auditoría Interna establece sus prioridades de actuación en materia de riesgos y determina las medidas a poner en marcha, tomando en consideración su viabilidad operativa, sus posibles efectos, así como la relación coste - beneficio de su implantación.

E.2**Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.**

El Consejo de Administración ha asumido la competencia de aprobar formalmente la política de control y gestión de riesgos del Grupo, así como el seguimiento periódico de los sistemas de información y control. El ejercicio de esta función garantiza la implicación del Consejo de Administración en la supervisión del proceso de identificación de riesgos y de la implantación y seguimiento de los sistemas de control e información adecuados.

Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna, con dependencia directa del Presidente del Grupo Sacyr y bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, tiene como objetivo general realizar una evaluación sistemática de la eficiencia en los procesos de identificación, control y gestión de los riesgos. Para ello elabora anualmente un Plan de Auditoría Interna, que se somete a la aprobación de la Comisión de Auditoría, y en el que se establecen las prioridades anuales y la previsión de trabajos a realizar para alcanzarlas.

Reforzando esta estructura, las diferentes áreas de negocio del Grupo cuentan con sus propios responsables de control y gestión, que efectúan el seguimiento de la consecución de los objetivos previstos por cada área de negocio o sociedad en el marco de la planificación estratégica vigente en cada momento.

**E.3****Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.**

En este epígrafe se analiza la gestión que el Grupo Testa hace de algunos riesgos, encuadrados dentro de los riesgos de cumplimiento regulatorio, cuya relevancia o especificidades aconsejan una explicación detallada.

Riesgos de cumplimiento regulatorio:

El Código de Conducta de Testa establece el respeto a la legalidad como uno de los principios básicos que deben regir la conducta del Grupo y de sus empleados, y sentencia que "el Grupo Testa se compromete a cumplir fiel y respetuosamente con todas las obligaciones legales a las que está sujeto en cualquier país donde desarrolle su actividad".

La supervisión del cumplimiento de las diferentes disposiciones legales se lleva a cabo fundamentalmente por la Dirección General de Asesoría Jurídica y por la Dirección de Auditoría Interna que, desde 2008, cuenta con un departamento específico de Cumplimiento Regulatorio. Adicionalmente, otras áreas organizativas, como el Departamento de Calidad y Medio Ambiente o el Servicio de Prevención de Riesgos Laborales, contribuyen a garantizar el cumplimiento de la legislación en sus respectivos ámbitos de actividad.

El alto volumen de actividades del Grupo, su diversidad y complejidad, producen eventualmente reclamaciones que pueden derivarse del suministro y uso de productos y servicios o de otras causas distintas derivadas de los diversos ámbitos normativos y reglamentaciones sectoriales aplicables a las distintas filiales de Sacyr. Estas reclamaciones son atendidas puntualmente, mediante acuerdo u oposición, y no representan magnitudes significativas en relación al volumen de actividad del Grupo.

Corrupción y soborno:

El Código de Conducta del Grupo prohíbe de forma tajante cualquier comportamiento por parte de sus empleados que pudiera considerarse relacionado con la corrupción o el soborno.

En 2011, el Grupo Sacyr, en el cual está integrado el Grupo Testa, creó el "Órgano de Control del Código de Conducta" (OCCC), formado por miembros de la Alta Dirección del Grupo. Este Órgano, además de gestionar la línea de denuncias del Grupo, es el encargado de velar por el estricto cumplimiento del Código de Conducta.

El Código de Conducta, entre otras disposiciones, establece explícitamente que los empleados del Testa no podrán ofrecer pagos de ninguna naturaleza destinados a obtener beneficios de forma ilícita, y se les prohíbe aceptar regalos o cualquier otra clase de prestaciones que pudieran afectar a su objetividad o influir en una relación comercial, profesional o administrativa.

Es responsabilidad de la Dirección de Auditoría Interna del Grupo establecer los mecanismos necesarios para prevenir comportamientos de corrupción, así como para detectar dichos comportamientos si los hubiera. Dicha Dirección cuenta con un software específico de detección de fraude, con el apoyo de expertos externos cuando lo precisa y con personal especializado para realizar dicho trabajo, tanto preventivo como detectivo.

Los indicios de corrupción son analizados en detalle y, en cada caso, dependiendo de que existan indicios o evidencias, se obra en consecuencia. En todos los casos se revisa el procedimiento de negocio vigente que no ha evitado la existencia de dicha práctica corrupta y se buscan mejoras al mismo.

**Otros riesgos:**

Además de los riesgos de cumplimiento regulatorio descritos, dentro de la Política de Control y Gestión de Riesgos del Grupo también se establecen mecanismos de control y comunicación para otros muchos, de los cuales queremos destacar los siguientes:

- Riesgo de inadecuada adaptación al entorno o mercado en el que se opera.
- Riesgo de inadecuada gestión de los aspectos relativos a la responsabilidad social y sostenibilidad, así como de la imagen corporativa.
- Riesgos relacionados con el capital humano: posicionamiento, capacitación, flexibilidad, dependencia de personal clave, clima laboral, etc.
- Riesgos financieros: de crédito, de tipo de interés, de tipo de cambio y de liquidez.
- Riesgo de una inadecuada información para la toma de decisiones.
- Riesgos relacionados con el área de tecnología y sistemas de información: gestión de redes, seguridad física y lógica, integridad de la información.

E.4**Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.**

Como política general, el riesgo aceptable para el Grupo Testa puede considerarse cualitativamente de nivel medio, con excepción de los riesgos financieros con un riesgo aceptable alto y los riesgos de regulación y de imagen y reputación en los que el Grupo reduce su tolerancia al riesgo a niveles mínimos.

Dependiendo de cada operación concreta, se considera el riesgo desde un punto de vista cualitativo (alto, medio, bajo), o con un enfoque cuantitativo, que refleje los objetivos de crecimiento y rendimiento y los equilibrio con los riesgos.

En los riesgos concretos asociados a objetivos medibles, la tolerancia al riesgo del Grupo Testa, se mide con las mismas unidades que los objetivos correspondientes.

E.5**Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.**

El riesgo mayoritario al que el Grupo Testa está expuesto es el riesgo de tipo de interés, derivado de la deuda con entidades financieras.



El riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo Testa es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos, además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por el tipo de producto en el que el Grupo Testa invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

E.6

Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

En los últimos cuatro ejercicios, debido a la crisis internacional, la importancia y probabilidad de ocurrencia de los diferentes riesgos sufrieron cambios muy significativos. Por este motivo, nuestros esfuerzos durante 2013 han estado enfocados en la actualización de los mapas existentes.

Adicionalmente se han actualizado mapas de riesgos de alto nivel, independientes de los mapas de riesgos de los diferentes negocios, que nos sirven como herramientas para gestionar los riesgos de nuevas regulaciones; la supervisión del Control Interno de la Información Financiera por parte de la Comisión de Auditoría y el impacto para nuestra organización del nuevo Código Penal Español en lo relativo a la consideración de las personas jurídicas como penalmente responsables de los delitos cometidos.

Las políticas de gestión de riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler, sector en el que actúa Testa, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros.

El Grupo Testa ha adoptado políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamientos que se negocian con los clientes, consiguiendo que el porcentaje de ocupación se mantenga por encima del 90% mitigando de esta manera riesgo de mercado.

Estas políticas de captación y selección de clientes, junto con la diversificación de los productos en los que invierte el Grupo Testa, hace que el riesgo de crédito también sea bajo.

Con relación al riesgo de tipo de interés, a fin de minimizar la exposición del Grupo Testa, se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo.



F

SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1

Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Los Estatutos de la sociedad Testa Inmuebles en Renta, S.A., en su artículo 38, apartado 3.e y 3.f establecen que el Consejo de Administración ejercerá directamente la responsabilidad de supervisión de la identificación de los principales riesgos de la sociedad y de la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, así como la supervisión de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública. Conforme al artículo 47 el Consejo de Administración constituyó una Comisión de Auditoría.

En el artículo 48 de los Estatutos en el apartado 3 se encuentran recogidas las competencias mínimas de la comisión de auditoría, entre las que están la de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

La Dirección de Auditoría Interna, tiene entre sus funciones i) la supervisión de la existencia, idoneidad y mantenimiento del control interno y la calidad y fiabilidad de la información financiera y de gestión, colaborando en su mejora continua, ii) revisión y actualización del mapa de riesgos en colaboración con los diferentes profesionales del Grupo Sacyr iii) participar activamente en la política de control y gestión de riesgos del Grupo.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Grupo Testa se encuentra integrado en el Grupo Sacyr y por este motivo, y con respecto a este punto, el Grupo Testa utiliza los medios del Grupo Sacyr, que dispone de una estructura organizativa que tiene desarrolladas las líneas de responsabilidad y autoridad en los diferentes procesos, para cada unidad de negocio y para cada una de las áreas geográficas relevantes del Grupo.



La dirección de Organización, Recursos Humanos y los negocios participan en su diseño y revisión.

También se dispone de una política de poderes definida.

El Grupo Sacyr ha creado un grupo de Trabajo para adaptar el proceso de supervisión de la información financiera que ya existía, a los requerimientos de la CNMV. Esto ha supuesto redefinir funciones y responsabilidades así como modificar procedimientos, fase en la que nos encontramos actualmente

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El Grupo Testa dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, en su reunión del 30 de noviembre de 2010, el cual se encuentra disponible tanto en la Intranet corporativa como en la Web externa.

En cuanto al registro de operaciones y elaboración de la información financiera, el Grupo Testa considera la transparencia en la información como un principio básico que debe regir su actuación. Por ello se garantiza que la información que se comunique a los accionistas, a los mercados en los que coticen sus acciones y a los entes reguladores de dichos mercados sea veraz y completa, refleje adecuadamente su situación financiera, así como el resultado de sus operaciones y sea comunicada cumpliendo los plazos y demás requisitos establecidos en las normas aplicables y principios generales de funcionamiento de los mercados y de buen gobierno que la sociedad tenga asumidos.

El Grupo Testa al estar integrado en el Grupo Sacyr dispone de un Órgano de Cumplimiento del Código de Conducta para el seguimiento de las cuestiones relativas al Código de Conducta, compuesto por ejecutivos de primer nivel del Grupo que reporta al Consejo de Administración de Sacyr a sus comisiones. Está especialmente, dotado de autoridad y medios necesarios para implantar y hacer cumplir las medidas de control interno adecuadas, desarrolla una adecuada valoración de los riesgos, establece los pertinentes planes de prevención y mantenerlos debidamente actualizados, procediendo a su difusión entre el personal y a la formación continuada del mismo.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

La Línea de Asesoramiento y Denuncia (testa.codigodeconducta@gruposvv.com), es una herramienta corporativa para facilitar la formulación segura de cualquier consulta sobre el alcance y aplicabilidad del Código de Conducta, así como para informar o denunciar situaciones de incumplimiento o de riesgo de las conductas reguladas en el mismo.

La Línea de Asesoramiento y Denuncia garantiza la confidencialidad en el tratamiento de las denuncias que se tramiten, así como un análisis exhaustivo de un posible incumplimiento del Código de Conducta y el máximo respeto a los derechos de las personas presuntamente implicadas en el mismo.



El Órgano de Cumplimiento del Código de Conducta es responsable del funcionamiento de la Línea de Asesoramiento y Denuncia, así como del análisis exhaustivo de las denuncias recibidas y de su traslado fundamento al Consejo de Administración de Testa o sus Comisiones.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Por lo que respecta a los programas de formación y actualización, en el ejercicio 2013 el personal de Testa involucrado en la preparación de la información financiera, ha recibido formación junto al resto del personal del Grupo Sacyr en las áreas que se detallan.

Se han realizado varios programas de formación relacionados con normas contables, fiscales, de auditoría y mercantiles, tanto sobre nueva normativa aplicable al ejercicio 2013, entre los que destacan "Consultas publicadas por el ICAC y Novedades NIIF", "Elaboración de Cuentas Anuales", como sobre temas específicos de contabilidad y normas existentes que aplican a distintas Sociedades del Grupo; a modo de ejemplo están las jornadas sobre "Adaptación sectorial al PGC para empresas concesionaria de infraestructuras públicas" y "Valoración de opciones de venta". La formación en esta área se ha impartido a la práctica totalidad de las sociedades del Grupo y los departamentos a los que se ha dirigido han sido Administración y Contabilidad, Control de Gestión, Fiscal, Consolidación, Tesorería Operativa y Financiera, Auditoría Interna, Control Contable y Asesoría Jurídica. El personal al que se ha formado abarca desde personal directivo y responsables de área o departamento hasta técnicos y personal de apoyo.

Respecto al área de Control interno y gestión de riesgos, igualmente se han realizado acciones formativas como las jornadas sobre "Control interno sobre la información financiera 2013", "Administración y Gestión de contratos" y "Organización, control y gestión en Obra". En esta área la formación se ha dirigido a los departamentos cuyas funciones son el control y la gestión de riesgos; el personal formado abarca desde la Dirección del Grupo a responsables de departamento, así como administrativos y técnicos.

La formación en todas las áreas ha sido tanto interna como externa.

**F.2****Evaluación de riesgos de la información financiera**

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos comienza con una identificación preliminar, pasando a realizarse una estimación de los mismos en función de la probabilidad de ocurrencia y gravedad del potencial impacto. Con esta valoración se priorizan los riesgos, revisando los criterios de gestión para los más críticos, analizando la necesidad de establecer posibles mejoras y procediendo a su implantación. Todo este proceso queda documentado.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso de identificación de riesgos cubre todos los objetivos de la información financiera y se actualiza anualmente.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El perímetro de consolidación se encuentra claramente identificado y se actualiza de forma mensual, lo que permite conocer las sociedades relevantes para el Grupo Testa en cada momento. En el punto 3.1 se hace mayor detalle de dicho proceso.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

La política de gestión de riesgos general tiene en cuenta otras tipologías de riesgos como el entorno de negocio, la regulación, imagen y reputación, los recursos humanos, las operaciones, los financieros, la información para la toma de decisiones, los tecnológicos y los sistemas de información, gobierno y dirección.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Consejo de Administración delega en la Comisión de Auditoría la supervisión el proceso de identificación de riesgos. Para ejercer dicha responsabilidad, la Comisión de Auditoría se apoya en la Dirección de Auditoría Interna.

**F.3****Actividades de control**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.**

Las actividades de control de los riesgos derivados de la información financiera se han descrito en el Grupo Testa. Existe un control de riesgo específico de cumplimiento regulatorio del nuevo Código Penal.

Esto se materializa en mapas de riesgos y matrices de controles para cada línea de negocio analizado y son actualizados periódicamente. Dentro de estos mapas de riesgos, existe una categoría específica "riesgos de reporting" que cubre todos los riesgos relativos a las diferentes transacciones que puedan afectar a los estados financieros.

Asimismo, el Grupo Testa tiene procedimientos definidos sobre los procesos de cierre, que incluyen el proceso de consolidación. En este proceso se han incluido procedimientos para asegurar la correcta identificación del perímetro de consolidación.

Mensualmente, los responsables de administración de las divisiones, informarán a los responsables de división del departamento de Consolidación, del Grupo Sacyr, de las variaciones societarias producidas en el Grupo Testa. Estos solicitarán a cada área la documentación soporte de las variaciones societarias en el caso de que existan.

Una vez al año desde la Dirección General de Administración y Operaciones se analiza y establece el grado de materialidad de las distintas partidas que forman los Estados Financieros consolidados del Grupo Testa y de las sociedades que lo integran. En base a este análisis se están estableciendo los distintos tipos de transacciones que afectan de manera material a los estados financieros consolidados para desarrollar y/o actualizar los procesos y procedimientos claves asociados a las mismas.

Actualmente existe un Manual de Procedimientos Administrativos (MAP) de aplicación a todo el Grupo Sacyr y de cuya actualización se encarga la Dirección General de Administración y Operaciones del Grupo Sacyr, que contempla los flujos de las actividades y sus controles, con transcendencia económica e incidencia directa en la información Financiera. Entre los procedimientos desarrollados relacionados con el cierre contable están el procedimiento de reporting de la información financiera, mediante el cual todas las sociedades del grupo reportan toda la información financiera necesaria para realizar el proceso de consolidación, así como el procedimiento de consolidación de la información financiera de todo el Grupo Sacyr, al estar integrado el Grupo Testa en el Grupo Sacyr, son de aplicación los mismos procedimientos. También existe información descriptiva de procedimientos de estimación contable, entre los que se encuentran los procesos de valoración del inmovilizado y los fondos de comercio, así como el proceso de valoración de las cuentas a cobrar y el proceso de estimación de provisiones para riesgos y gastos y otras operaciones de tráfico.



F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Testa aplica las mismas políticas y procedimientos de Control Interno sobre los sistemas de información que soportan los procesos relevantes en relación con la elaboración y publicación de la información financiera que tiene el Grupo Sacyr.

Se llevan a cabo actuaciones para mitigar los riesgos de seguridad en los distintos sistemas de información y plataformas y en particular sobre continuidad operativa se dispone de las copias de seguridad de la información que realiza un proveedor externo periódicamente.

Cualquier cambio o desarrollo de las aplicaciones se gestiona a través de las Direcciones de Organización y Sistemas, quienes establecen los procesos a seguir para que la solución tomada cumpla con los requerimientos solicitados por el usuario y el nivel de calidad cumpla con los estándares de fiabilidad, eficacia y mantenibilidad exigidos.

La Dirección de Sistemas del Grupo Sacyr, tiene establecidas políticas para cubrir la seguridad con respecto a los accesos mediante la definición de políticas de segregación de funciones.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración recomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros

Las áreas de actividad relevantes subcontratadas a terceros que puedan afectar a la información financiera, son las relativas a valoraciones de inmuebles. Existen procedimientos de selección de las actividades realizadas por los tasadores de inmuebles y del análisis de la independencia de los auditores, que cumplen con las recomendaciones de la CNMV en estas materias y la Comisión de Auditoría supervisa su cumplimiento.

F.4

Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Grupo Testa dispone de una función específica encargada de definir y mantener actualizada las políticas contables, así como de resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación. Quien asume esta responsabilidad y mantiene una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, es la Dirección General de Administración del Grupo Sacyr no siendo esta su función exclusiva.



El Grupo está trabajando en la elaboración de un documento formal que aglutine todas las políticas contables aplicables. Actualmente el Grupo Testa, que se encuentra incluido en el Grupo Sacyr, dispone de diversas normas que determinan los criterios contables a aplicar para determinadas operaciones y las políticas contables básicas y son conocidas por el personal que las tiene que aplicar. Además existe un Manual de Procedimientos administrativos que recopila los procedimientos más relevantes para el Grupo y que se actualiza cuando se detecta que se ha producido algún cambio.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIIF.

Para la elaboración de las cuentas consolidadas, el Grupo Testa dispone de un único mecanismo de captura de la información financiera con un formato homogéneo que es de aplicación y utilización por todas las unidades del Grupo Sacyr. Dicho mecanismo es un fichero de reporting que incluye los estados financieros principales e información relativa a las notas.

También se realizan una serie de controles implementados para asegurar la fiabilidad y el correcto tratamiento de la información recibida de las unidades de negocio, como son, entre otras, los análisis de las variaciones de todas las partidas patrimoniales y de resultados.

Además, el Grupo Testa dispone de un único mecanismo que agrega y consolida la información reportada por todas las unidades del Grupo. Dicho mecanismo es una plataforma informática específica testada denominada Cognos Consolidator, que es utilizada por el Grupo Sacyr.

F.5

Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Grupo testa cuenta con la Dirección de Auditoría Interna, del Grupo Sacyr, la cual reporta a la Comisión de Auditoría. En el artículo 48 de los Estatutos del Grupo Sacyr, en el apartado 3 se encuentran recogidas las competencias mínimas de la Comisión de Auditoría, entre las que están la de supervisar la eficacia del control interno del Grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera consolidada regulada.

La Comisión de Auditoría i) aprueba los planes de auditoría; ii) la determinación de quiénes han de ejecutarlos; iii) la evaluación de la suficiencia de los trabajos realizados; iv) la revisión y evaluación de los resultados y la consideración de su efecto en la información financiera o v) la priorización y seguimiento de las acciones correctoras.



La Dirección de Auditoría Interna, tiene entre sus funciones i) la supervisión de la existencia e idoneidad del Control Interno y la calidad y fiabilidad de la información financiera y de gestión, colaborando en su mejora continua, ii) revisar y actualizar el mapa de riesgos iii) participar activamente en la política de control y gestión de riesgos del Grupo.

Adicionalmente es la Dirección de Auditoría Interna quien reporta las materias del sistema de Control de la Información Financiera (SCIIF) a la Comisión de Auditoría, formando parte activa del grupo de trabajo que el Grupo Sacyr tiene para esta materia.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría se reúne, al menos una vez al trimestre y todas las veces que resulten oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de tres de sus miembros o de la Comisión Ejecutiva.

En dichas reuniones revisan las Cuentas Anuales consolidadas, la información semestral consolidada y las declaraciones intermedias trimestrales consolidadas del Grupo, así como el resto de información puesta a disposición del mercado.

Para ello la Comisión de Auditoría supervisa la eficacia del control interno del Grupo, la Auditoría Interna y los sistemas de gestión, así como contrasta con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, con el objeto de velar por la correcta aplicación de las normas contables vigentes y la fiabilidad de la información financiera. También se encarga de evaluar eventuales debilidades en el SCIIF que se hayan identificado y las propuestas para su corrección y el estado de las acciones implementadas.

Por este motivo y con una periodicidad anual, la Comisión de Auditoría revisa y aprueba los planes de acción propuestos por la Dirección de Auditoría Interna a los efectos de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Por su parte el auditor de cuentas tiene acceso directo con la Alta Dirección (Presidente y/o Consejero Delegado) manteniendo reuniones periódicas tanto para obtener información necesaria para el desarrollo de su trabajo, como para comunicar las debilidades detectadas.



F.6 Otra información relevante

Ninguna

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

-
- F.7.1 Si la información del SCIIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.**

El Grupo Sacyr no ha sometido a revisión por el auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera correspondiente al ejercicio 2013 por encontrarse en el periodo de implantación de las medidas correctoras acordadas por el Grupo.



G

GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

CUMPLE

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

NO APlicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Ver epígrafe: B.6

EXPLIQUE

La sociedad cumplirá en cada caso la normativa vigente.



4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

CUMPLE

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

CUMPLE

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

CUMPLE

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

CUMPLE

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;



- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1^a. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2^a. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3^a. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.



Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquél otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

CUMPLE

9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

CUMPLE

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

CUMPLE

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

CUMPLE



12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

CUMPLE

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

CUMPLE

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;**
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.**

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

CUMPLE PARCIALMENTE

Cuando se han tenido vacantes en el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha tenido en cuenta en su proceso de selección, la conveniencia de contar con diversidad de tipologías y de género en su seno, evitando para ello que en los procesos de selección de candidatos existan sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeros por circunstancias personales, especialmente de género. Es relevante además el nivel de influencia del accionista principal en la elección de los dos consejeros dominicales basada en la confianza del accionista que propone el nombramiento.

15. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

CUMPLE



16. Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente.

Ver epígrafe: C.1.22

NO APlicable

17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

CUMPLE

18. Que el consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

CUMPLE

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

CUMPLE



20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

CUMPLE

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;

b) Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: C.1.19 y C.1.20

CUMPLE

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo

Ver epígrafe: C.1.41

CUMPLE

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

CUMPLE

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

CUMPLE PARCIALMENTE

La información que se pone a disposición de los consejeros es adecuada para el cumplimiento de sus funciones: memorias, informes y normativa interna de la compañía. Asimismo, toda la alta dirección de la compañía se pone a disposición de cada nuevo consejero para solucionar sus dudas y/o preguntas.



25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;**
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.**

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

CUMPLE PARCIALMENTE

En Testa Inmuebles en Renta, S.A., no se estima conveniente limitar el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros así como no hay límites en cuanto a las obligaciones profesionales de cada uno de ellos, debido a que los consejeros de Testa, obran con la diligencia de un ordenado empresario en el desempeño de sus funciones, quedando obligados a dedicar con continuidad el tiempo y esfuerzo necesarios para seguir de forma regular las cuestiones que plantea la administración de la sociedad, recabando la información suficiente para ello y la colaboración y asistencia que considere oportuna como así dispone el artículo 28 del Reglamento del Consejo.

Ese deber de lealtad, obliga a los consejeros de Testa a anteponer los intereses de la sociedad a los suyos propios y específicamente al deber de diligencia, deber de fidelidad y deber de secreto.

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

- a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.**
- b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.**

Ver epígrafe: C.1.3

CUMPLE

27. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;**
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;**
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.**



d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

CUMPLE

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

CUMPLE

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurre justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

CUMPLE

30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

CUMPLE



31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

CUMPLE

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

CUMPLE

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

NO APlicable

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

CUMPLE

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvaguardas que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

NO APlicable



36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

NO APlicable

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

NO APlicable

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

NO APlicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.

c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

CUMPLE



40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epigrafes: C.2.3 y C.2.4

CUMPLE

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

CUMPLE

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epigrafe: C.2.3

CUMPLE

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

CUMPLE

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epigrafe: E

CUMPLE



45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

CUMPLE

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

CUMPLE

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.



b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

CUMPLE

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

CUMPLE

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

CUMPLE

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.

d) Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: C.2.4

CUMPLE PARCIALMENTE



La Comisión de Nombramientos sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, tiene como responsabilidades básicas, elevar al Consejo propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los consejeros independientes; informar las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los restantes consejeros; proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección; revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos; velar por la transparencia de las retribuciones, así como la de informar al Consejo de Administración de aquellos casos en que se concluya que la permanencia de uno o varios de los consejeros como miembros de dicho órgano pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma pero no se contempla la de informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género.

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

CUMPLE

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

CUMPLE

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

CUMPLE

**H****OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, détallos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

Apartado A.3.:

Cabe señalar, que el 99,496% del capital es propiedad de la entidad matriz Sacyr , S.A., y que Don Manuel Manrique Cecilia en su calidad de Presidente del Consejo de Sacyr, S.A., junto con los demás consejeros de Testa que lo son también de Sacyr, S.A., representan de modo efectivo a las acciones de Sacyr en Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Apartado C.1.2:

En cuanto al procedimiento de elección de los miembros del consejo, hay que señalar lo siguiente:
En Junta General de Accionistas de fecha 30/11/2000 se nombra a Don Fernando Rodríguez Avial Llardent como consejero de la sociedad, reelegido en Junta General de accionistas de fecha 31 de mayo de 2005 y en Consejo de Administración de fecha 12/02/2001 se le nombra Consejero Delegado. En Consejo de Administración de fecha 29 de enero de 2008 se le nombra Presidente Ejecutivo.

En la Junta General de Accionistas de fecha 27/09/2005 se ratifica el nombramiento de Luis Carlos Croissier Batistas como consejero nombrado por cooptación en el Consejo de Administración de fecha 26 de julio de 2005.

En Junta General de Accionistas de fecha 31 de mayo de 2005, se ratifica el nombramiento de Manuel Manrique Cecilia, como consejero nombrado por cooptación en el Consejo de Administración de fecha 30 de noviembre de 2004.

En Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2008, se ratifica el nombramiento de Daniel Loureda López, como consejero nombrado por cooptación en el Consejo de Administración de fecha 29 de enero de 2008 y reelegido el 24 de junio de 2013 y se le nombra Consejero Delegado.

En el apartado relativo a ceses que se han producido en el Consejo de Administración durante el ejercicio, hay que añadir que en el Consejo de Administración de fecha 26 de marzo de 2013, se acepta la dimisión presentada por Don Pedro del Corro- García Lomas al cargo de consejero de la sociedad con fecha de efecto 5 de marzo de 2013.

**Apartado C.1.11.:**

En relación a los miembros del Consejo que asumen cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada, hay que señalar lo siguiente:

-Don Fernando Rodriguez-Avial Llardent es presidente hasta junio de 2013 de Tesfran, S.A., con una participación de 100 acciones. Además es consejero hasta marzo de 2013 y desde abril de 2013 representante persona física del Presidente Testa Inmuebles en Renta, S.A. de la sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A. y por último Presidente hasta julio de 2013 de la Vallehermoso División Promoción, S.A.

-Don Daniel Loureda López es consejero hasta junio de 2013 de Tesfran, S.A. con una participación de 100 acciones. Además es consejero hasta marzo de 2013 y desde abril de 2013 representante persona física del Presidente Testa Residencial S.L. de la sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A. y por último es Consejero delegado hasta julio de 2013 y desde agosto de 2013 representante del Administrador Único Sacyr Gestión de Activos, S.A. de la sociedad Vallehermoso División Promoción, S.A.

Apartado C.1.12.:

El cargo de Don José Manuel Loureda Mantiñán en Sacyr, S.A. es el de representante, persona física del consejero Prilou, S.L.

Apartado C.1.15.:

Testa sigue una política de transparencia en la publicación de las retribuciones del Consejo. A continuación, se transcribe la parte de las cuentas anuales de Testa en que se hace constar de forma desglosada las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración:

a) Consejeros Ejecutivos:

Retribución total salarial de los consejeros ejecutivos:

Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent: 404.443 euros.

Don Daniel Loureda López: 281.077 euros.

Total: 685.520 euros (incluye fijo, variable y seguro de vida).

El importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones es de 0,773 miles de euros.

b) Consejeros Independientes:**1. Por Consejo de Administración:**

Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca: 39.600 euros.

Don Miguel Corsini Freese: 39.600 euros

Don Luis Carlos Croissier Batista: 39.600 euros

Total: 118.800 euros.

**2. Por Comisión de Auditoría:**

Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.050 euros.
Don Miguel Corsini Freese: 4.050 euros.
Don Luis Carlos Croissier Batista (alta 26/03/2013): 3.150 euros.
Total: 11.250 euros.

3. Por Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.050 euros.
Don Miguel Corsini Freese: 4.050 euros.
Don Luis Carlos Croissier Batista (alta 26/03/2013): 3.150 euros
Total: 11.250 euros.

c) El resto de consejeros no perciben retribuciones.**Apartado C.1.16.:**

En el total de la remuneración de los miembros de alta dirección se han incluido los siguientes conceptos: fijo, variable y seguro de vida. Para una mayor información, la sociedad define alta dirección, aquellos directivos ejecutivos que tengan dependencia directa del consejo o del primer ejecutivo de la compañía (entendiendo por tales, los Directores Generales, los Consejeros Delegados y los Presidentes de las filiales directas de la matriz).

Esta definición es a los efectos informativos que se solicitan, no es una interpretación de la clasificación a efectos de la normativa aplicable a la Sociedad (como la contenida en el Real Decreto 1382/1985), ni tiene por efecto la creación, reconocimiento, modificación o extinción de derechos u obligaciones legales o contractuales. Por ejemplo, los miembros del Comité de Dirección, en tanto no tengan acordado expresamente un contrato escrito a efectos de lo establecido en el Real Decreto 1382/1985, se considerará que están sujetos plenamente y a todos los efectos a una relación laboral común.

Con respecto a la retribución devengada de los miembros de alta dirección se ha incluido la percibida por Don Florian Macarrón Antiñolo hasta la fecha de su baja (31/07/2013).

Apartado C.1.17.:

El cargo de Don José Manuel Loureda Mantiñán en Sacyr, S.A. es el de representante, persona física del consejero Prilou, S.L.

Apartado C.1.26.:

Conforme al artículo 54.2.a) de los Estatutos Sociales y 23.2.a) del Reglamento del Consejo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo consideran conveniente, la correspondiente dimisión cuando alcancen la edad de 65 años, en el supuesto de consejeros ejecutivos, pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo.

Apartado C.1.30.:

El número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio 2013 con la asistencia de todos sus miembros, se ha calculado teniendo en cuenta las no asistencias no representadas.

**Apartado D.2; D.3 y D.4.:**

Para una mayor información, se detallan las operaciones vinculadas que constan en la memoria anual consolidada del Grupo Testa en miles de euros:

Para una mayor información, se detallan las operaciones vinculadas que constan en la memoria anual de Testa Inmuebles en Renta, en miles de euros:

Diciembre 2013

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:
Gastos e Ingresos de actividades continuadas

1. Gastos financieros: Total: 431

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U: 2

Otras partes vinculadas:

NCG BANCO, S.A.: 429

2. Contratos de gestión o colaboración: Total: 2.202

Accionista significativo: SACYR, S.A.: 2.202

3. Arrendamientos: Total: 50

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 44

Personas, soc. o entidades del grupo:

SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.: 6

4. Recepción de servicios: Total: 9.406

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 10

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 9.262

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN: 34

SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U.: 2

Otras partes vinculadas:

GAS NATURAL SERVICIOS, SDG: 98

5. Otros gastos: Total: 702

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 662

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 40



Total Gastos: 12.791
Accionistas significativos: 2.918
Personas, soc. o entidades del grupo: 9.346
Otras partes vinculadas: 527

6. Ingresos financieros: Total: 29.528
Accionista significativo:
SACYR, S.A.: 29.528

7. Arrendamientos: Total: 5.793
Accionista significativo: SACYR, S.A.: 1.875
Personas, soc. o entidades del grupo: Total 3.507
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U.: 1.158
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 405
VALORIZA FACILITIES, S.A.: 391
SACYR CONCESIONES, S.L.: 252
SACYR INDUSTRIAL, S.L.: 236
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO: 245
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.: 386
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.: 434
Otras partes vinculadas: Total 411
REPSOL, S.A.: 1 VÍAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.: 31
JOCA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES, S.A.: 271
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.: 108

8. Otros ingresos: Total: 40.611
Accionista significativo:
SACYR, S.A.: 2.392
Personas, soc. o entidades del grupo:
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 38.219

Total Ingresos: 75.932
Accionistas significativos: 33.795
Personas, soc. o entidades del grupo: 41.726
Otras partes vinculadas: 411

OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS:

Acuerdos de financiación:
Créditos y aportaciones de capital (prestamista): Total: 134.111
Accionista significativo:
SACYR, S.A.: 134.111



Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador): Total: 36

Personas, soc. o entidades del grupo: Total 24

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 17

VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.: 7

Otras partes vinculadas: Total 12

REPSOL, S.A.: 1

VÍAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.: 9

SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.: 2

Venta de activos materiales, intangibles u otros activos: Total: 19.430

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 19.430

Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario): Total: 382

Otras partes vinculadas:

NCG BANCO, S.A.: 382

Garantías y avales prestados: Total: 6.537

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U: 6.537

Compromisos/Garantías cancelados: 79.380

Accionistas significativos:

SACYR, S.A.: 79.380

Dividendos y otros beneficios distribuidos: 45.613

Accionistas significativos:

SACYR, S.A.: 45.613

Otras operaciones: Total: (11)

Accionistas significativos:

SACYR, S.A.: (3)

Personas, soc. o entidades del grupo: Total 18

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 1

SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO: 1

SACYR CONCESIONES, S.L.: 1

SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U: 3

SACYR INDUSTRIAL, S.L: 11

VALORIZA FACILITIES, S.A.:1

Otras partes vinculadas: JOCA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES, S.A.: (26)

**SALDOS CON PARTES VINCULADAS****SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO:**

Créditos Ip a empresas: Total 916.719

Entidad dominante: SACYR, S.A.: 916.719

Total saldos deudores a largo plazo: 916.719

SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO:

Deudores comerciales: Total: 9.639

Entidad dominante: SACYR, S.A.: 9.167

Otras empresas del grupo: Total 472

SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U.: 103

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 329

VALORIZA GESTIÓN, S.A.: 40

Créditos cp a empresas: Total 10.263

Entidad dominante: SACYR, S.A.: 9.818

Empresas asociadas: PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.: 445

Total saldos deudores a corto plazo: 19.902

Entidad dominante: 18.985

Otras empresas del grupo: 472

Empresas asociadas: 445

SALDOS ACREDITORES A LARGO PLAZO:

Fianzas de arrendamiento recibidas

Entidad dominante:

SACYR, S.A.: 265

Otras empresas del grupo: Total 478

SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U.: 157

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 47

VALORIZA FACILITIES, S.A.: 48

SACYR CONCESIONES, S.L.: 35

SACYR INDUSTRIAL, S.L.: 40

SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO: 32

VALORIZA GESTIÓN, S.A.: 70

VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.: 49

Total saldos acreedores a largo plazo: 743

Entidad dominante: 265

Otras empresas del grupo: 478

**SALDOS ACREDITORES A CORTO PLAZO:**

Deudas a corto plazo: Entidad dominante: (380)

SACYR, S.A.: (380)

Acreedores/Proveedores comerciales:

Entidad dominante: 217

SACYR, S.A.: 217

Otras empresas del grupo: 4.244

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 129

129 SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U: 840

VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 3.275

Otras partes vinculadas:

UTE AUDITORIO DE VIGO: 54

Total saldos acreedores a corto plazo: 4.135

Entidad dominante: (163)

Otras empresas del grupo: 4.244

Otras partes vinculadas: 54

Por último, afirmar que la sociedad no está sometida a legislación diferente a la española.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25/03/2014.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

03



Cuentas Anuales

Testa 2013

**Testa**

Paseo de la Castellana, 83-85

28046 Madrid

Telf.: 91 545 50 00

www.testainmo.com

testainfo@sacyr.com

Diseño y maquetación

Externa Marketing & Events, S.A.

Depósito Legal: M-17850-2013



Testa Inmuebles en Renta S.A.

Paseo de la Castellana 83-85.

28046 Madrid

Tel.: (34) 91 545 50 00

www.testainmo.com