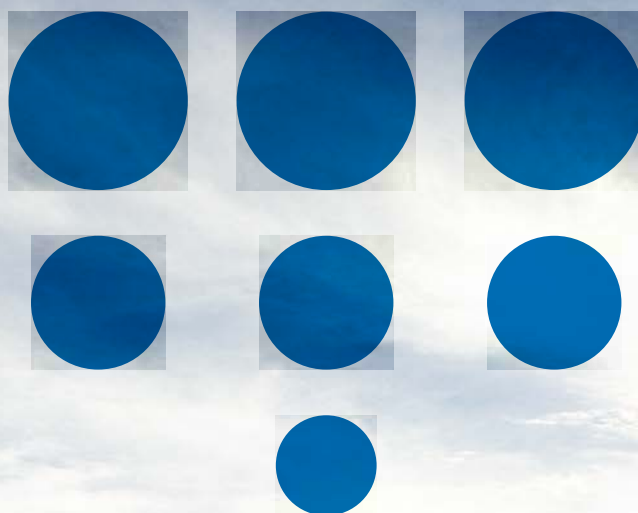


Informe anual 2015



Informe anual

2015





Informe anual

2015

1 Testa Inmuebles en Renta Socimi **7**

Valoración de activos 8

Resumen de actividad 9

Cifra de negocios 10

2 Informe de Valoración de Activos **15**

3 Cuentas Anuales Consolidadas **45**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales 46

Memoria Consolidada 2015 54

Anexo 1 120

Informe de Gestión Consolidado
del ejercicio 2015 123



1 Testa Inmuebles en Renta Socimi

Testa cuenta con una cartera de activos de primer nivel, situados en los mejores emplazamientos y alquilados a grandes compañías y clientes significativos, esto le permite mantener los niveles de ocupación que le caracterizan 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 su actividad de la patrimonialista que cuenta, con una superficie bruta alquilable de aproximadamente 1.044 miles de m².

Testa alcanzó una cifra de negocio en 2015 de 184 millones de euros, y un Ebitda de 136 millones de euros.

Testa alcanzó una cifra de negocio en 2015 de **184 millones de euros**, y un Ebitda de 136 millones de euros.

Magnitudes principales Testa

	31/12/2015
Valor bruto activos ⁽¹⁾ (€ miles)	3.287.893
Renta bruta 2015 (€ miles)	157.981
Renta neta 2015 (€ miles)	146.533
EPRA yield bruto (€ miles) ⁽²⁾	5,11%
EPRA topped-up yield inicial (€ miles) ⁽³⁾	4,74%
Total S.B.A. (m ²)	1.043.901
Tasa de ocupación de la cartera ⁽⁴⁾	92,6%
WAULT por rentas (años) ⁽⁵⁾	3,2

(1) Según última tasación realizada por CBRE y Savills a 31 de diciembre de 2015.

(2) Calculado como la renta bruta dividida por valor bruto de los activos en explotación

(3) Calculado como la renta neta dividida por valor bruto de los activos en explotación

(4) Ocupación física a 31 de diciembre de 2015. Incluye como vacío el edificio de la Avda. del Partenón 12 (Madrid)

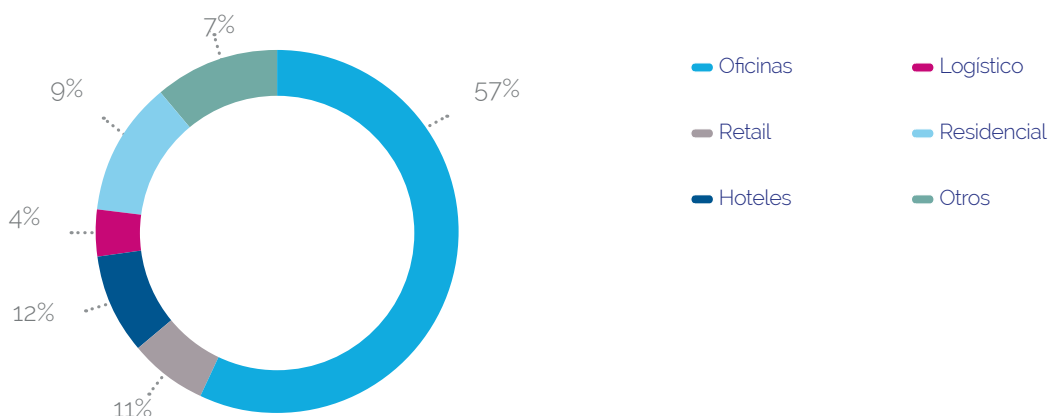
(5) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler.

Valoración de activos

El valor de los activos de Testa a 31 de diciembre de 2015, según las firmas especializadas CB Richard Ellis y Savills, asciende a 3.288 millones de euros, con unas plusvalías latentes de 1.270 millones de euros. Las oficinas, con una valoración conjunta de 1.873 millones de euros, los centros comerciales valorados en 375 millones y los hoteles, valorados en 393 millones de euros, ocupan las primeras posiciones en el ranking de activos.

	GAV	%
OFICINAS	1.873.365	57,0%
RETAIL	375.370	11,4%
HOTELES	392.960	12,0%
LOGÍSTICO	126.190	3,8%
RESIDENCIAL	278.790	8,5%
OTROS	241.218	7,3%
TOTAL	3.287.893	100,0%

GAV por tipo de activo



Resumen de actividad

Testa mantiene en la actualidad 1.043.901 m² de superficie bruta alquilable, de ellos, 475.131 m² corresponden a oficinas. Cuenta también, con 11.305 plazas de garaje, de las que 8.120 pertenecen a los edificios de oficinas.

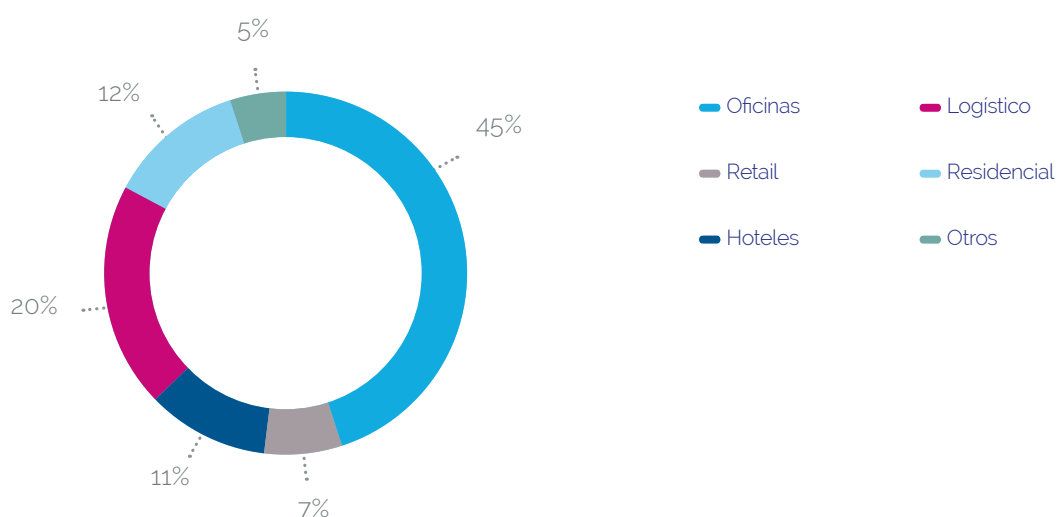
Gescentesta, sociedad creada para la administración y gestión de centros comerciales, cuenta con 103.983 m² en su cartera de gestión para este tipo de activos. Con respecto al arrendamiento de viviendas, Testa tiene un total de 1.519 viviendas y 1.324 plazas de aparcamiento propias, que suponen 124.330 m² más. La Compañía gestiona además, a través de su filial Gesfontesta un total de 6.905 viviendas y de 260.000 m² de uso terciario pertenecientes a patrimonios inmobiliarios.

Testa cuenta con 11 hoteles en su cartera con una capacidad de 2.155 habitaciones. Esta parte de activos añade 129.656 m². Se trata de establecimientos de 4 y 5 estrellas, que se encuentran arrendados a las más conocidas cadenas hoteleras.

Superficie por tipo de producto

	M ²	%
OFICINAS	475.131	45,5%
RETAIL	72.104	6,9%
HOTELES	110.843	10,6%
LOGÍSTICO	209.616	20,1%
RESIDENCIAL	124.330	11,9%
OTROS	51.877	5,0%
TOTAL	1.043.901	100,0%

SBA por tipo de activo



Cifra de Negocios

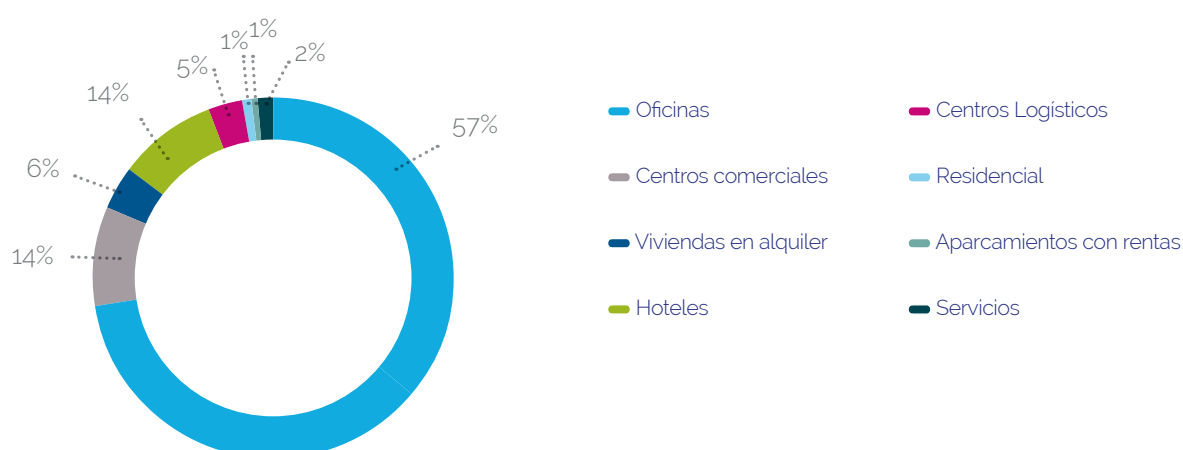
Testa alcanzó unos ingresos a 31 de diciembre de 2015 de 184 millones de euros, lo que ha permitido generar un Ebitda, sin tener en cuenta los resultados por venta de activos, de 136 millones de euros. Esto sitúa el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 74%. El nivel de ocupación física y por rentas a 31 de diciembre de 2015, se estableció en el 92,6% y 95,1%, respectivamente.

La superficie alquilable, sin tener en cuenta las sociedades integradas por el método de participación y los parkings sin rentas, a final del periodo asciende hasta los 1.044 miles de m².

Cifra de negocios por tipo de producto

Millones de euros	2015	2014
Oficinas	105,5	109,8
Centros Comerciales	26,0	26,2
Viviendas alquilar	11,5	11,6
Hoteles	26,0	23,6
Centros Logísticos	8,9	8,9
Residencias	0,7	1,3
Aparcamientos con rentas	1,3	1,3
TOTAL	179,9	182,6
Ingreso Servicios	4,3	5,4
TOTAL	184,2	188,0

Cifra negocio por tipo de activo



Oficinas

El distrito central de negocios de las principales ciudades es el emplazamiento elegido para los activos de alquiler de oficinas de Testa. Madrid cuenta con 355.695 m² y Barcelona con 94.597 m² de superficie bruta alquilable.

Oficinas	M ² superficie	Plazas parking
Ed. Ribera del Loira, 60 Edificio Endesa	54.960	1.253
Ed. Avenida del Partenón Campo de las Naciones	37.632	663
Ed. Avenida de Bruselas, 33 Edificio Indra	33.718	853
Complejo Princesa	33.668	0
Ed. Juan Esplandiú, 11 - 13 Edificio O'Donnell	28.008	436
Parque Empresarial Ática	23.406	502
Ed. castellana 259 Torre Merlin	21.390	631
Ed. Alcalá, 45 Alcalá, 45	18.655	40
Ed. Avenida de Bruselas, 24	9.164	243
Ed. Avenida de Bruselas, 26	8.895	214
Ed. Costa Brava, 2 - 4	16.000	335
Ed. Castellana, 83 - 85	15.254	271
Ed. Eucalipto, 25 - 33 Los Jacintos	14.553	256
Ed. Príncipe de Vergara, 187	10.732	165
Ed. Pedro Valdivia, 10	6.721	89
Ed. Juan de Mariana, 17	3.046	60
Ed. Josefa Valcárcel, 48	19.893	357
TOTAL MADRID	355.695	6.368
Ed. Muntadas I	24.380	640
Ed. Avenida de Vilanova, 12-14	16.494	94
Ed. Sant cugat I	15.379	219
Ed. Diagonal 605	14.795	217
Ed. 10 Sant Cugat	10.102	251
Ed. Avenida Diagonal, 514	9.664	76
Ed. Muntadas II	3.783	82
TOTAL BARCELONA	94.597	1.579
RESTO DE ESPAÑA	24.840	173
TOTAL	475.131	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	M² superficie	Nº Locales
Porto Pi	Palma de Mallorca	26.559	171
Centro Larios	Málaga	21.504	152
Complejo Princesa	Madrid	13.202	51
Centro Oeste	Madrid	10.839	66
TOTAL MADRID		72.104	440

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.

Hotel	Ciudad	Cadena	M² superficie	Nº Habitación Categoría
Eurostars Madrid Tower	Madrid	Hotusa	31.800	474 *****
Eurostars Grand Marina	Barcelona	Hotusa	20.030	274 *****
Puerta Castilla	Madrid	Hotusa	13.180	262 ****
NH Sanvy	Madrid	NH	12.182	149 ****
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 (Integración Global)			110.843	1.895
Ac Forum	Barcelona	AC	13.768	184 *****
Costa Ballena	Cádiz	Barceló	5.045	76 *****
TOTAL (Método de Participación)			18.813	260
TOTAL			129.656	2.155

Residencial

El Grupo Testa explota a través de su filial Testa Residencial todo el negocio de arrendamiento residencial del Grupo. La cartera está compuesta por 1.519 viviendas con una superficie de 124.330 m². Las propiedades están localizadas prácticamente en su totalidad en Madrid.

Centros Comerciales	Localidad	M² superficie	Nº Locales
Plaza Castilla	20.573	0	302
Valdebernardo	9.310	100	94
Alcorcón	14.797	182	159
Pavones Este	10.461	115	104
MADRID LIBRE	55.141	397	659
Usera	12.074	148	148
Leganés	7.193	103	80
Móstoles I	7.138	109	104
Móstoles II	5.795	92	75
MADRID VPO	32.200	452	407
Alameda de Osuna	9.318	95	95
VIVIENDA LIBRE RÉG. ESPECIAL	9.318	95	95
Santa María Benquerencia	10.327	103	103
TOLEDO LIBRE	10.327	103	103
Benta Berri	17.344	277	255
CONCESIONES SAN SEBASTIÁN	17.344	277	255
TOTAL	124.330	1.324	1.519

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 209.616 m² en Barcelona, Zaragoza, Guadalajara y Coslada en Madrid.

Centro Logístico	M² superficie
Cabanillas del Campo (Guadalajara)	70.134
Alovera (Guadalajara)	38.763
Coslada (Madrid)	36.234
Azuqueca de Henares (Guadalajara)	27.995
Pedrola (Zaragoza)	21.579
Lliça de Vall (Barcelona)	14.911
TOTAL	209.616



2 Informe de Valoración de Activos

Valoración de activos Grupo Testa

Los activos han sido valorados por CBRE para activos en explotación y por Savills para terrenos y obras en curso.

Valoración	Importe
CBRE	3.149.250.720
Savills	138.642.000
TOTAL VALORACIÓN	3.287.892.720

INFORME DE VALORACIÓN

Testa Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Pº de la Castellana 83-85

28046 Madrid

Fecha de valoración: 31 de Diciembre de 2015

CBRE

ÍNDICE

1. INFORME DE VALORACION	2
INFORME DE VALORACIÓN	3
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	8
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	10

CBRE se hará responsable en cuanto a lo referido en este informe hacia:

- (i) Los destinatarios de este Informe; o
- (ii) Aquellas partes que previamente han recibido conformidad por parte de CBRE para el uso del informe mediante la emisión de una Reliance Letter.

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados en la página 13 de nuestro informe. Les rogamos que por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

CBRE

1

INFORME DE VALORACION

CBRE

INFORME DE VALORACIÓN



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 96 90

Fecha del Informe	28 de Enero de 2016
Destinatario	Consejo de Administración TESTA INMUEBLES EN RENTA SOCIMI S.A. Pº de la Castellana 83-85 28046 Madrid A la atención de D. Francisco Suárez Riobo, Director de Administración y Finanzas.
La Propiedad	Patrimonio Inmobiliario de TESTA INMUEBLES EN RENTA SOCIMI S.A. y de sus Sociedades Participadas, compuesto por 82 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 82 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 SOCIMI S.A., compuesta por patrimonio en renta, en base a las instrucciones acordadas en fecha 29 de septiembre de 2015. 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 de 2015



Calidad del Valorador

Externo

Objeto de la Valoración

Efectos contables y a efectos de información en los Estados Financieros Anuales

Valor de Mercado**3.149.250.720 €**

(TRES MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS) excluido IVA.

TESTA INMUEBLES EN RENTA SOCIMI

Tipo de Activos	Valor de Mercado y participación €
Logístico	126.190.000
Centros Comerciales	375.370.000
Oficinas	1.896,065.000
Hoteles	392.960.000
Residencial en alquiler	291.790.000
Participaciones minoritarias*	58.330.720
Otros	8.545.000
Total Cartera	3.149.250.720

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 lotes, bien de manera completa.

CBRE

Limitaciones

*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.

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.

Con respecto a la edificabilidad remanente del activo Avenida de Borbolla 5, en Sevilla, 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.

Conformidad con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2014 "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.

Consideraciones

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.



Variaciones sobre los Estándares de Valoración

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Hemos asumido como cierta las fuentes de información aportadas por nuestro cliente.

No hemos recibido desglose alguno relativo a los gastos recuperables y no recuperables de cada propiedad. A efectos de valoración hemos asumido que dichos gastos se repercuten a los inquilinos en proporción al área que ocupan, basándonos en los estándares ordinarios del mercado. Adicionalmente, tampoco se nos ha proporcionado ningún desglose relativo al CapEx ni Due Diligence alguna.

Condiciones del Mercado

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.

Valorador

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.

Independencia

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

Revelación

El firmante principal del presente informe ha firmado de manera continuada los informes de valoración para este mismo propósito y destinatario desde el año 2008. CBRE Valuation Advisory S.A. ha venido realizando la presente valoración para el destinatario de este informe desde ese mismo año.

CBRE ha prestado al destinatario de este informe servicios de Valoración, Profesionales y Agencia durante hace más de 15 años.

CBRE

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.

Atentamente



Fernando Fuente

MRICS**Vicepresidente****RICS Registered Valuer**

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.



Pablo Carnicero

MRICS**Director****RICS Registered Valuer**

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA16-0028

CBRE

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.
- Copia de licencias.

La Propiedad

Se trata de 82 propiedades, de las que 78 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 las 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 hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

Estado de Conservación

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:

Cuantía 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.

CBRE

Cuestiones Medioambientales

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.

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

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

NOTA LEGAL

Este informe de valoración (el Informe) ha sido preparado por CBRE Valuation Advisory S.A. (CBRE) de manera exclusiva para TESTA INMUEBLES EN RENTA SOCIMI S.A. (el Cliente) de acuerdo con los términos de nuestra propuesta emitida a fecha de 29 de Septiembre de 2015 (la Instrucción). El Informe es confidencial y no debe ser mostrado a ninguna tercera parte sin el consentimiento por escrito de CBRE. CBRE ha emitido este informe entendiendo que será visto y empleado únicamente por el Cliente, no aceptando CBRE ninguna responsabilidad hacia una tercera parte a menos que CBRE haya dado conformidad expresa por escrito a este respecto. En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado responsabilidad hacia una tercera parte diferente al Cliente, esta responsabilidad no excederá en ningún supuesto aquella que se haya acordado con el cliente en su carta de instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory S.A., no pudiendo exceder en ningún caso los honorarios establecidos para esta instrucción.

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

The logo for CBRE, consisting of the letters 'CBRE' in a bold, green, sans-serif font.

TESTA INMUEBLES EN RENTA SOCIMI, S.A.

Diciembre 2015

Informe Corto

Cartera de Suelos

Valoración a fecha de 31/12/2015



Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



Índice

1. Instrucciones y Términos de Referencia.....	2
2. Valoración.....	6
3. Supuestos Generales y Condiciones Generales.....	8

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



18 de Febrero de 2016

TESTA INMUEBLES EN RENTA SOCIMI S.A.

Paseo de la Castellana, 83-85,

28046 Madrid

CIF - A08356727

**Savills Consultores
Inmobiliarios S.A.**
José Abascal 45 - 1ª Planta
28003 Madrid

Tel: + 34 (91) 310.10.16

Fax: + 34 (91) 310.10.24

www.savills.es

A la atención de Sr. Francisco David Suárez Riobo

Estimado Francisco,

PROPIEDAD: Cartera de Suelos, ubicada por toda España.

De acuerdo con los términos de contratación firmados en Octubre de 2015, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades arriba mencionadas que se destinará a efectos internos. La fecha de valoración es el **31 de diciembre de 2015**.

Llamamos su atención a nuestro informe ajunto y las supuestos generales y condiciones de valoración sobre el que nuestra valoración se ha preparada y cuyas detalles están establecidas en el apartado 3 de este informe.

Confiamos que nuestro informe atiende de sus requerimientos, pero si usted tiene alguna pregunta, quedamos a su disposición para cualquier consulta.

Atentamente,

Por y en representación de Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

Jesús D. Mateo MRICS
RICS Registered Valuer
Director Valoraciones y Consultoría
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

Eduardo Martins Pimenta MRICS
RICS Registered Valuer
Director Adjunto Valoraciones y Consultoría
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Diciembre 2015

1

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



1. Instrucciones y Términos de Referencia

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



1.0 Instrucciones y Términos de Referencia

De acuerdo con los términos de contratación firmados en Octubre de 2015, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades listadas en el apartado 2 con una fecha de valoración del 31 de diciembre de 2015.

1.1.1. Instrucciones

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Red Book.
- Ni Savills Consultores Inmobiliarios S.A. ni sus valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills Consultores Inmobiliarios S.A. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure").
- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- También nos ha instruido a comentar sobre asuntos específicos con respeto a las propiedades.

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado. Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2015.

La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Diciembre 2015

3

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



1.1.2. Base de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS y sus definiciones de Valor de Mercado que se detalla a continuación:

El Estándar de Valoración VS 4 1.2 del Red Book define el Valor de Mercado como:

"El importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."

Nuestro informe y valoración de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones

Todas nuestras valoraciones se han realizado sobre la base de los supuestos y condiciones generales establecidas en el apartado 3 de este informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2015. La importancia de la fecha de la valoración debe destacarse ya que los valores pueden cambiar en un corto periodo de tiempo.

1.1.5. Propósito de la Valoración

La valoración se destinará a efectos de Conocimiento del Valor de Mercado de los inmuebles objeto de valoración, al cierre del ejercicio 2015, y a efectos de su registro en balance o cuenta de resultados que se incluyen en las Cuentas Anuales del ejercicio.

Es importante que el informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos para los que fue concebido. Savills rehusará cualquier responsabilidad u obligación con ninguna de las partes en caso de que se utilice el informe fuera de los fines para los que fue inicialmente concebido, o fuera de las restricciones de uso.

1.1.6. Conflicto de Interés

No tenemos conocimiento de ningún conflicto de intereses, que nos impida realizar una consultoría independiente de la propiedad de acuerdo con las directrices marcadas por el "Red Book" de RICS. Para esta consultoría actuaremos como valoradores externos, tal y como se define en el "Red Book".

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



1.1.7. Inspección e Investigaciones

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por personal del departamento de Valoraciones y Consultoría de Savills. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por personal de departamento de Valoraciones y Consultoría de Savills. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Todos los valoradores con cualificaciones MRICS son también RICS Registered Valuers. Además, según VS 6.1(r), podemos confirmar que las personas arriba mencionadas tienen los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

1.1.8 Límite de Responsabilidad

Savills Consultores Inmobiliarios S.A. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. Nuestra responsabilidad será limitada a la cuantía especificada en los términos de contratación firmadas por Savills Consultores Inmobiliarios S.A. y TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

1.1.9 Conformidad RICS

Este informe se ha realizado de acuerdo con el Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Según los procedimientos y estándares de 2014 (the "RICS Red Book") publicados el 1 de Noviembre de 2013 y efectivos desde el 1 de Enero de 2014, y especialmente según los estándares de PV 3 denominado 'Informes de Valoración' y los estándares de PVA 2 denominado 'Valoración para Préstamos Garantizados'.

Nuestro informe de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.10 Verificación

Este informe contiene varios supuestos, algunos de carácter general y otros de carácter específico. Nuestra valoración está basada en información suministrada a nosotros por terceras partes. Todas estas cuestiones se mencionan en las secciones pertinentes del presente informe.

1.1.11 Confidencialidad y Responsabilidad

Por último, de acuerdo a las recomendaciones RICS, afirmamos que este informe se proporciona únicamente para el propósito indicado anteriormente. No se acepta responsabilidad frente a terceros para la totalidad o parte de su contenido. Las partes confían en este informe a su riesgo propio.

Savills autoriza a TESTA INMUEBLES EN RENTA SOCIMI, S.A. a publicar el certificado de valoración abreviado para la memoria/cuentas anuales del cierre de ejercicio.

TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Diciembre 2015

5

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



2. Valoración

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



2.0 Valor de Mercado

2.1.1. Valoración

Nuestra opinión de Valor de Mercado de la plena propiedad de los activos valorados de la cartera perteneciente a TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A., a fecha de valoración, es de:

138.642.000,00 €

(CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES, SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL EUROS)

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado. El total arriba mencionado consta de la suma de los Valores del Mercados individuales. El Valor de Mercado se distribuye a continuación:

Propiedad	Localización	Categoría
ARAPILES 8	Madrid	Suelo no estratégico
Valdebebas	Madrid	Suelo no estratégico
Area F-54-1 de Zaragoza	Zaragoza	Suelo no estratégico
Navalcamero Sector 15	Madrid	Suelo no estratégico
VALOR MERCADO* (31.12.2015) Suelo no estratégico		132.635.000,00 €
Parcela D-3 del PP-1 Villajoyosa	Villajoyosa	Participaciones Minoritarias
VALOR MERCADO* (31.12.2015) Participaciones Minoritarias		6.007.000,00 €
TOTAL		138.642.000,00 €

*El Valor de Mercado correspondiente al porcentaje (%) de propiedad perteneciente a TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



3.0 Supuestos Generales y Condiciones Generales

3.1.1 Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no ha sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Diciembre 2015

9

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

3.1.2 Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

Informe Corto TESTA Inmuebles en Renta SOCIMI S.A.

Cartera de Suelos



6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

TESTA INMUEBLES EN RENTA SOCIMI, S.A.

Diciembre 2015

Jesús D. Mateo MRICS

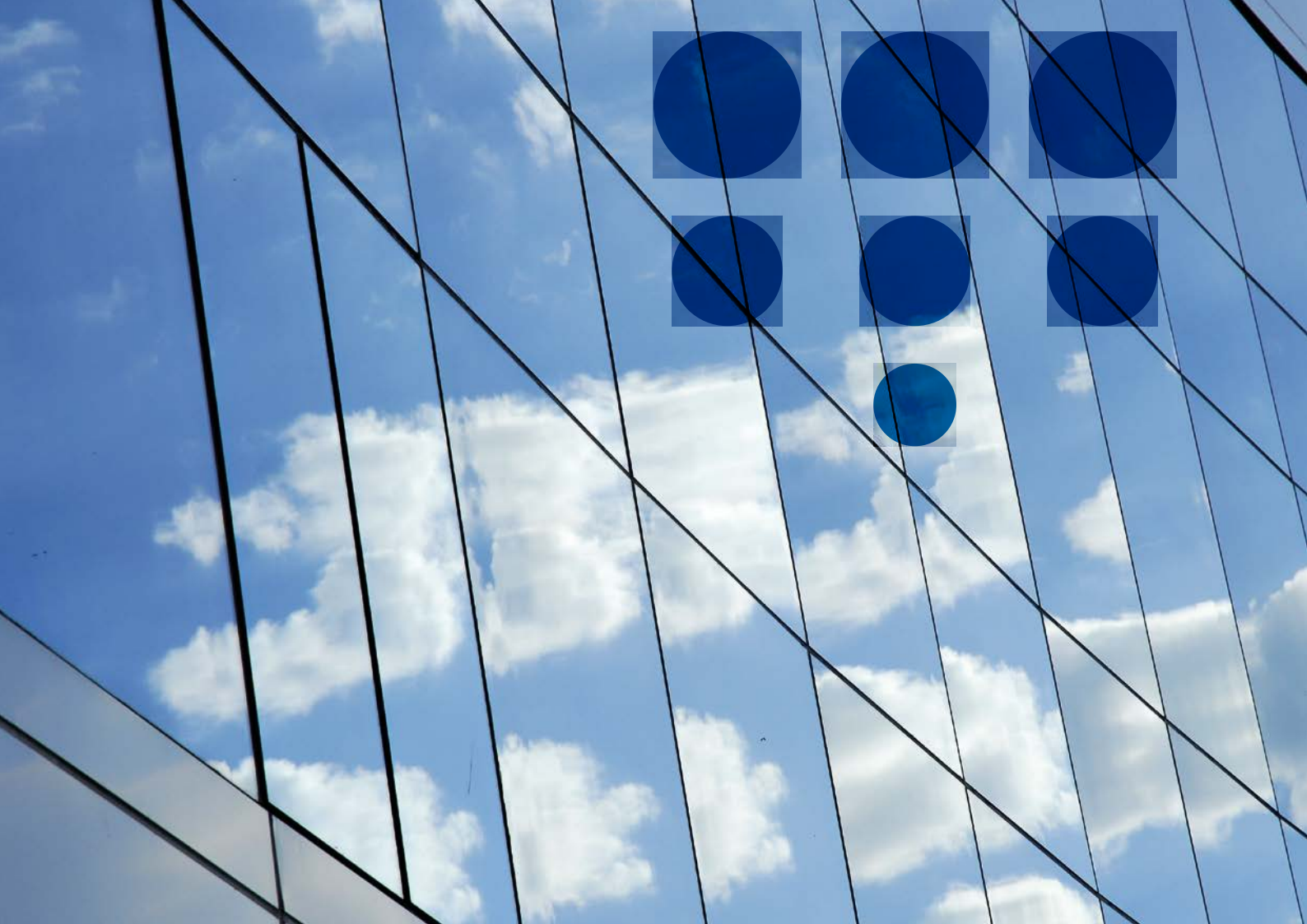
Director de Consultoría & Valoraciones
SAVILLS ESPAÑA

Eduardo Pimenta MRICS

Director Adjunto de Consultoría & Valoraciones
SAVILLS ESPAÑA

savills.es





3 Cuentas Anuales Consolidadas



Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax: 915 727 300
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015, 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.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



2

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y 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 en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante 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 2015. 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, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/02649
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé

26 de febrero de 2016

Estado de situación financiera consolidado para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 (Miles de euros)

ACTIVO		NOTA	2015	2014
A)	ACTIVOS NO CORRIENTES		1.920.525	3.118.892
I.	Inmovilizado intangible	3	0	0
II.	Proyectos concesionales	4	31.479	46.930
III.	Inversiones inmobiliarias	5	1.819.485	2.020.315
IV.	Inversiones contabilizadas por el método de participación	6	29.630	30.383
V.	Activos financieros no corrientes	7	24.142	1.003.714
VI.	Activos por impuestos diferidos	22	15.789	17.550
B)	ACTIVOS CORRIENTES		335.162	48.170
I.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	118.921	0
II.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		16.182	12.163
	- Clientes por ventas y prestación de servicios		5.881	8.432
	- Empresas del grupo y asociadas deudoras	18	0	1.294
	- Personal		0	9
	- Administraciones públicas deudoras		172	239
	- Deudores varios		11.412	3.912
	- Correcciones valorativas		(1.283)	(1.723)
III.	Activos financieros corrientes		2.702	14.075
IV.	Periodificaciones a corto plazo		196	0
V.	Efectivo y equivalentes al efectivo	9	197.161	21.932
TOTAL ACTIVO			2.255.687	3.167.062

Estado de situación financiera consolidado para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 (Miles de euros)

PASIVO		NOTA	2015	2014
A)	PATRIMONIO NETO		566.205	1.383.118
	PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		566.205	1.383.118
I.	Capital suscrito	10	30.794	692.855
II.	Prima de emisión	10	406.765	93.781
III.	Reservas	10	187.720	593.607
IV.	Resultado atribuible a la sociedad dominante		(13.074)	72.593
V.	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	11	0	(20.786)
VI.	Operaciones de cobertura	10	(5.847)	(7.872)
VII.	Diferencias de conversión	10	(40.153)	(41.060)
B)	PASIVOS NO CORRIENTES		207.845	1.604.654
I.	Ingresos diferidos	12	0	0
II.	Provisiones para riesgos y gastos	13	11.397	15.560
III.	Deudas con entidades de crédito no corrientes	14	163.071	1.550.253
IV.	Acreedores no corrientes	15	24.874	26.231
V.	Instrumentos financieros de pasivo	15	5.264	8.335
VI.	Pasivos por impuestos diferidos	22	3.239	4.275
C)	PASIVOS CORRIENTES		1.481.637	179.290
I.	Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	8	122.205	0
II.	Deudas con entidades de crédito corrientes	14	1.343.747	160.536
III.	Acreedores corrientes		12.879	6.558
	- Proveedores		8.002	5.877
	- Personal		1.048	211
	- Administraciones Públicas Acreedoras		3.829	470
IV.	Deudas corrientes con empresas asociadas	18	0	9.669
V.	Instrumentos financieros derivados	15	2.532	2.250
VI.	Provisiones para operaciones de tráfico		274	277
TOTAL PASIVO			2.255.687	3.167.062

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

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA (Miles de euros)	NOTA	2015	2014
Cifra de negocios	16	184.155	187.977
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		711	519
Otros ingresos de explotación		427	1.547
Resultado por venta de activos	21	0	4.492
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		185.293	194.535
Gastos de personal		(7.334)	(5.931)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	3. 4 y 5	(30.500)	(30.352)
Variación de las correcciones valorativas por deterioro		(76)	(7.791)
Correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado	5	(90.355)	13.615
Otros gastos de explotación		(41.562)	(42.711)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(169.827)	(73.170)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		15.466	121.365
RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS	8	0	(11.816)
RESULTADO DE ASOCIADAS	6	(254)	799
Ingresos de participaciones en capital		0	3.684
Otros intereses e ingresos asimilados		12.688	29.578
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	19	12.688	33.262
Gastos financieros y gastos asimilados		(38.526)	(40.960)
Correcciones valorativas por deterioro de invers.financieras	6	(634)	(1.344)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	19	(39.160)	(42.304)
RESULTADO FINANCIERO	19	(26.472)	(9.042)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		(11.260)	101.306
Impuesto sobre sociedades	22	(1.814)	(28.713)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		(13.074)	72.593
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(13.074)	72.593
INTERESES MINORITARIOS		0	0
SOCIEDAD DOMINANTE		(13.074)	72.593
Ganancias por acción básicas (euros)	17	(0,10)	0,63
Ganancias por acción diluidas (euros)	17	(0,10)	0,63

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.

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Miles de euros)	NOTA	2015	2014
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(13.074)	72.593
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto a reclasificar en el futuro a la cuenta de resultados			
Por coberturas de flujos de efectivo	10.d	(2.106)	(2.569)
Global y proporcional		(1.341)	(3.010)
Efecto impositivo	22	(765)	441
Diferencias de conversión	10.e	907	1.026
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO A RECLASIFICAR EN EL FUTURO A LA CUENTA DE RESULTADOS		(1.199)	(1.543)
Transferencias a la cuenta de resultados separada			
Por coberturas de flujos de efectivo		4.131	2.928
Global y proporcional		4.131	4.183
Efecto impositivo	22	0	(1.255)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA		4.131	2.928
TOTAL RESULTADO GLOBAL		(10.142)	73.978
Atribuidos a la entidad dominante		(10.142)	73.978

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.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS (Miles de euros)

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014	NOTA	2015	2014
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas		(11.260)	101.306
Amortizaciones	3. 4 y 5	30.500	30.352
Provisiones		90.431	(5.824)
Resultado de sdades. contab. por participación	6	254	(799)
Resultado financiero	19	26.472	9.042
Otros ingresos y gastos		(716)	0
Resultado por venta de activos	21 y 7	0	7.324
Fondos Generados por las Operaciones		135.681	141.401
Capital Circulante		4.419	(5.137)
Variación del Capital Circulante Neto		4.419	(5.137)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación		140.100	136.264
Inversiones en inmovilizado material e intangible	3	0	(84)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	5	(15.900)	(10.974)
Inversiones en proyectos concesionales	4	0	(5)
Inversiones en inmovilizado financiero	7 y 8	(17.923)	(167.998)
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	5	0	6.865
Desinversiones en proyectos concesionales	4	0	12.209
Desinversiones en inmovilizado financiero	7 y 8	989.962	191.924
Intereses cobrados	19	575	29.578
Dividendos recibidos		0	3.684
Inversión neta en inmovilizado		956.714	65.199
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión		956.714	65.199
Variación de endeudamiento financiero		(93.852)	(143.043)
Intereses pagados		(28.940)	(40.960)
Variación del Endeudamiento Financiero		(122.792)	(184.003)
Ampliación de capital		414.334	0
Reducción de capital		(669.760)	0
Dividendos pagados	11	(550.820)	(41.572)
Variación de la Financiación Propia		(806.246)	(41.572)
Otras Fuentes de Financiación		7.453	(28.651)
Otras Fuentes de Financiación		7.453	(28.651)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación		(921.585)	(254.226)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		175.229	(52.763)
Saldo al inicio del periodo		21.932	74.695
Saldo al final del periodo	9	197.161	21.932

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.

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante (Miles de euros)

	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto		
Saldo inicial a 31-dic-14	692.855	93.781	593.607	72.593	(20.786)	(48.932)	1.383.118
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	593.607	72.593	(20.786)	(48.932)	1.383.118
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	(13.074)	0	2.932	(10.142)
Operaciones con socios o propietarios	(662.061)	329.488	(457.167)	0	0	0	(789.740)
Aumentos de capital	7.699	423.140	0	0	0	0	430.839
Reducciones de capital	(669.760)	0	0	0	0	0	(669.760)
Distribución de dividendos (Nota 11)	0	(93.652)	(457.167)	0	0	0	(550.819)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	(16.504)	51.280	(72.593)	20.786	0	(17.031)
Traspasos entre partidas de patrimonio neto	0	0	51.807	(72.593)	20.786	0	0
Otras variaciones	0	(16.504)	(527)	0	0	0	(17.031)
Saldo final a 31-dic-15	30.794	406.765	187.720	(13.074)	0	(46.000)	566.205

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante (Miles de euros)

	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor	Total patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto		
Saldo inicial a 31-dic-13	692.855	93.781	563.260	77.683	(20.786)	(50.317)	1.356.476
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	563.260	77.683	(20.786)	(50.317)	1.356.476
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	72.593	0	1.385	73.978
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(20.786)	0	(20.786)	0	(41.572)
Distribución de dividendos (Nota 11)	0	0	(20.786)	0	(20.786)	0	(41.572)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	51.133	(77.683)	20.786	0	(5.764)
Traspasos entre partidas de patrimonio neto	0	0	56.897	(77.683)	20.786	0	0
Otras variaciones	0	0	(5.764)	0	0	0	(5.764)
Saldo final a 31-dic-14	692.855	93.781	593.607	72.593	(20.786)	(48.932)	1.383.118

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria Consolidada 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 2015

1. Naturaleza y actividades principales

Testa Inmuebles en Renta, Socimi, 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. El 30 de septiembre de 2015 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2015. Con fecha 5 de octubre de 2015, la Sociedad Dominante cambió su denominación por la actual.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

La Sociedad está integrada desde junio de 2015 en el Grupo Merlin cuya sociedad dominante es Merlin Properties Socimi, S.A., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 42.

Previamente, la Sociedad Dominante estaba integrada en el Grupo Saycr cuya sociedad dominante es Sacyr, S.A., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 83-85, siendo esta sociedad la que formulaba cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Sacyr del ejercicio 2014 fueron debidamente formuladas, aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid, conforme a lo legalmente establecido.

A su vez, la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de Sociedades dependientes y asociadas, y formula separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa del ejercicio 2014 fueron formuladas por los Administradores, en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 25 de marzo de 2015. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2015 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.
- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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.

Durante el ejercicio 2015 se ha producido el cambio de control de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. como consecuencia del acuerdo de inversión suscrito entre Merlin Properties Socimi, S.A. y Sacyr, S.A.. Merlin Properties Socimi, S.A. ostenta una participación del 77,3% del capital de Testa a fecha de 31 de diciembre de 2015.

Durante el ejercicio 2015 ha salido del perímetro de consolidación la sociedad Nisa VH, S.A., por liquidación de la misma sin que su efecto sea significativo. No se produjeron cambios en la composición del Grupo durante el ejercicio 2014.

Operaciones societarias

Con fecha 8 de junio de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en virtud de la facultad otorgada por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 3 de febrero de 2015, procedió a:

- Ejecutar una reducción de su capital social, por importe de 669.759.570,40 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 5,80 euros por acción, pasando a tener un valor nominal unitario de 0,20 euros. El capital social resultante fue de 23.095.157,60 euros.
- Repartir un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por acción.
- Ampliar el capital social en 430.838.704,01 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 38.491.930 de nuevas acciones ordinarias por un importe de 11.192.961.984,97 euros por acción (7.698.386 euros de capital social y 423.140.318,01 euros de prima de emisión de acciones), con exclusión del derecho de suscripción preferente. El capital social resultante es de 30.793.543,60 euros.

Ampliación íntegramente suscrita y desembolsada por Merlin Properties Socimi, S.A., Sociedad que pasa a ostentar, a 30 de junio de 2015, un 25% del capital social de la Sociedad.

Con posterioridad a dicha fecha y conforme al acuerdo de inversión suscrito entre Merlin Properties Socimi, S.A. y Sacyr, S.A. se han producido los siguientes hitos en el cambio de control de la Sociedad:

- Con fecha 23 de julio de 2015, Merlin Properties Socimi, S.A. adquiere 38.645.898 acciones propiedad de Sacyr, S.A. de la Sociedad.
- Con fecha 12 de agosto de 2015, Merlin Properties Socimi, S.A. adquiere 41.437.761 acciones propiedad de Sacyr, S.A. de la Sociedad.
- Con fecha 28 de octubre de 2015 es autorizada por la CNMV la oferta pública de adquisición por el 100% de las acciones de Testa Inmuebles en Renta, Socimi S.A. presentada por Merlin Properties, Socimi, S.A..

Como consecuencia de lo anterior a fecha de 31 de diciembre de 2015:

- El capital social de la Sociedad estaba representado, por 153.967.718 acciones al portador de 0,20 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El accionista mayoritario de la Sociedad es Merlin Properties, Socimi, S.A. con una participación del 77,32%.

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 2014, ya que ninguna de las modificaciones a las normas, ni la interpretación que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto para el Grupo.

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

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, cuando entren en vigor, si le son aplicables. 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.

Las cuentas anuales individuales de 2015 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 2015. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 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 29 de junio de 2015.

b) Comparación de la información

El Grupo Testa presenta a efectos comparativos, la información financiera consolidada del ejercicio 2015 siguiendo los mismos criterios que los aplicados en la elaboración de la información referida al ejercicio 2014.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales", el Grupo suministra exclusivamente la información relativa al ejercicio y no se presenta información comparativa, calificándose las presentes cuentas anuales consolidadas como iniciales, a estos exclusivos efectos, en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

c) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 1.146.475 miles de euros, habiendo registrado un valor negativo de 131.120 miles de euros al 31 de diciembre de 2014.

La Sociedad Dominante tenía suscritos a 31 de diciembre de 2015 determinados contratos de financiación con varias entidades financieras cuyas cláusulas preveían, como es habitual en el mercado financiero, supuestos de modificación o de vencimiento de los mismos en el caso de que se produjera

una modificación de su actual composición accionarial, siempre que ello supusiese una pérdida de control. Como consecuencia de estas cláusulas se ha producido la reclasificación a corto plazo de las mismas, hecho que motiva el fondo de maniobra negativo. Con fecha 8 de enero de 2016 se cancelan las mencionadas deudas y coincidiendo con esa cancelación la Sociedad Dominante recibió un préstamo de su accionista de referencia por importe de 1.189 millones de euros para cancelarlas, cuyas condiciones y vencimientos se desglosan en la Nota 14. La amortización ordinaria de dichos préstamos, producida el 4 de enero de 2016, ascendió a 50 millones de euros aproximadamente.

Dentro del fondo de maniobra negativo de finales del ejercicio 2014 destacaban vencimientos finales de préstamos hipotecarios por importe aproximado de 53 millones de euros, que fueron refinanciados por un plazo adicional de 5 años y con condiciones similares a las del préstamo original.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Grupo ha atendido todos los compromisos financieros incluidos en dichos desgloses.

Los Administradores estiman que los flujos de efectivo que genere el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado las cuentas anuales 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 tal y como se establece en el apartado d.g.

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 las inversiones inmobiliarias.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.
- 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.

La valoración realizada por los tasadores, tal y como se incluye en la nota 5 de la memoria consolidada, se ha realizado, por expertos independientes, de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2014) "Red Book" y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

d.2) Bases de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas engloban los estados financieros de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, 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

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la sociedad dominante y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2015.

d.2.2) Sociedades Dependientes

Se obtiene control cuando el Grupo se encuentra expuesto, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos

rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, el Grupo controla una subsidiaria si, y solo si, el Grupo tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria).
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucración en la subsidiaria.
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria.

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando el Grupo no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, el Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene poder sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria.
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales.
- Derechos de voto potenciales del Grupo.

El Grupo realiza una reevaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que el Grupo obtiene control sobre la misma y finaliza cuando el Grupo pierde el control sobre la subsidiaria. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria que se ha adquirido o enajenado durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en la que el Grupo obtiene control o hasta la fecha en la que el Grupo pierde el control.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otro resultado global son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Sociedad dominante del Grupo y a los socios externos incluso si ello implica que los socios externos pasen a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por el Grupo. Todos los activos, pasivos, patrimonio neto, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del Grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de patrimonio.

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados (incluyendo el fondo de comercio), los pasivos relacionados, las participaciones no dominantes y los otros componentes del patrimonio neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

d.2.3) Participaciones en asociadas y Negocios conjuntos

Una asociada es una entidad sobre la cual el Grupo tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones sobre las políticas financieras y operativas de la subsidiaria, pero que no supone control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un tipo de acuerdo conjunto en el cual las partes tienen control conjunto sobre los derechos de los activos netos del negocio conjunto. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control, y existe tan solo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Las consideraciones a realizar para determinar la existencia de influencia significativa o control conjunto son similares a las que hay que realizar para determinar la existencia de control sobre una subsidiaria.

Las inversiones en la entidad asociada y en el negocio conjunto se contabilizan utilizando el método de puesta en equivalencia.

Según el método de puesta en equivalencia, la inversión en una entidad asociada o en un negocio conjunto se registra inicialmente al coste. A partir de la fecha de adquisición, el valor en libros de la inversión se ajusta en función de los cambios en la participación del Grupo en los activos netos de la asociada o del negocio conjunto. El fondo de comercio relativo a la entidad asociada o al negocio conjunto se incluye en el valor en libros de la inversión y no se realiza una prueba de deterioro separada.

El estado de resultados refleja la participación del Grupo en los resultados de las operaciones de la asociada o del negocio conjunto. Cuando haya un cambio que la entidad asociada o el negocio conjunto reconocen directamente en su patrimonio neto, el Grupo reconoce su participación en dicho cambio, cuando sea aplicable, en el estado de cambios en el patrimonio neto. Se eliminan las ganancias y pérdidas no realizadas resultantes de las transacciones entre el Grupo y la entidad asociada o el negocio conjunto en base a la participación en la asociada o el negocio conjunto que tiene el Grupo.

La participación del Grupo en los resultados de la entidad asociada y del negocio conjunto se muestra directamente en el estado de resultados y representa el resultado después de impuestos y de los socios externos que haya en las sociedades dependientes de la asociada o del negocio conjunto.

Los estados financieros de la asociada y del negocio conjunto se preparan para el mismo periodo que los del Grupo y se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia que pudiera existir respecto a las políticas contables del Grupo.

Después de aplicar el método de puesta en equivalencia, el Grupo determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto a la inversión neta que tenga en la entidad asociada o en el negocio conjunto. El Grupo determina en cada fecha de cierre si hay una evidencia objetiva de que la inversión en la entidad asociada o en el negocio conjunto se haya deteriorado. Si éste es el caso, el Grupo calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la entidad asociada o del negocio conjunto y su valor en libros, y entonces reconoce este importe en el epígrafe de "Participación en el resultado de entidades asociadas y negocios conjuntos" del estado de resultados.

Cuando el Grupo deja de tener influencia significativa en una entidad asociada o un negocio conjunto, el Grupo valora y reconoce la inversión que mantenga a su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor en libros de la entidad asociada o del negocio conjunto en el momento de la pérdida de la influencia significativa y el valor razonable de la inversión mantenida más los ingresos por la venta se reconocen en el estado de resultados.

Las sociedades del Grupo Testa que son integradas por el método de la participación para los ejercicios 2015 y 2014 son las siguientes: Bardiomar, S.L., Pazo de Congresos de Vigo, S.A., PK Inversiones 22, S.L., PK Hoteles 22, S.L., Parking del Palau, S.A. y Provitae Centros Asistenciales, S.A.

d.2.4) 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.2.5) 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.2.6) 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:

TIPO DE CAMBIO	2015		2014	
	Medio	Cierre	Medio	Cierre
Euro/USD (Dólar Americano)	1,1102	1,0866	1,3289	1,2100

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) 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 menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro experimentado. Posteriormente al reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste.

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.

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

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.

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.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fechas 31 de diciembre de 2015 y 2014, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa y no se han cambiado las técnicas de valoración entre los ejercicios incluidos en la memoria.

El nivel de jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifican las mediciones del valor razonable se corresponde en su totalidad con Nivel 2.

La valoración realizada por los tasadores, tal y como se incluye en la nota 5 de la memoria consolidada, se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2014) "Red Book" y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La determinación del valor de mercado, aplicando los estándares mencionados, es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

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:

EXIT YIELDS				
SECTOR	2015		2014	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
OFICINAS	4.60%	8.00%	5.25%	7.95%
Madrid	4.60%	6.50%	5.25%	7.00%
Barcelona	4.75%	8.00%	5.25%	7.95%
INDUSTRIAL	6.75%	7.75%	7.50%	8.00%
COMERCIAL	5.25%	6.00%	6.00%	6.50%
HOTELES	5.50%	8.25%	5.50%	9.00%
PARKING	3.50%	5.50%	3.40%	5.00%
RESIDENCIAL	3.50%	5.50%	3.75%	4.75%
RESIDENCIAS 3ª EDAD	8.50%	8.50%	9.00%	10.00%

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2015 ha sido del 1% para el ejercicio 2016 y del 2.5% para el resto de los ejercicios objeto de valoración. 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.5) 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.6) Inversiones contabilizadas por el método de participación

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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.7) 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.
- 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.18.
- 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.8) Deterioro

d.8.1) 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 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, a minorar 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.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizado a fechas 31 de diciembre de 2015 y 2014, a partir de evidencias del mercado, son uniformes con las fuentes de información externa y no han cambiado las técnicas de valoración entre los ejercicios incluidos en la memoria objeto del presente requerimiento.

El nivel de jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifican las mediciones del valor razonable se corresponde en su totalidad con Nivel 2.

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 (2014) "Red Book" y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Las valoraciones recibidas incluyen la totalidad de los activos inmobiliarios pertenecientes al Grupo Testa.

d.8.2) 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.9) 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 no corrientes mantenidos para la venta" figuran los pasivos vinculados con los activos que cumplen la definición descrita en los párrafos anteriores.

d.10) 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.11) 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.12) 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.13) 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.14) 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.18).

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.15) 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 recogidas en la cuenta de resultados separada consolidada.

d.16) 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.17) Impuesto sobre las ganancias

Durante el ejercicio 2014 Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. tributó 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 era la sociedad Sacyr, S.A.. Como consecuencia del cambio de control mencionado en la nota 1 la sociedad dominante y conjuntamente, sus sociedades dependientes, abandonaron el perímetro de consolidación fiscal mencionado en el ejercicio 2015.

Adicionalmente en la Junta General extraordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2015 se acordó el acogimiento de la Sociedad Dominante, con efectos a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2015, al régimen especial fiscal propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI). Entre las modificaciones estatutarias necesarias se adoptó el acuerdo de cambiar la denominación de la sociedad dominante por la de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, 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 temporaria 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 temporaria deducible, el crédito fiscal o bien las bases imponibles negativas no utilizados, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferido relativo a la diferencia temporaria 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.

Régimen fiscal SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

d.18) 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 periodos 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.19) 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.20) 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 incurrir, 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.21) 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 2015 y 2014.

d.22) 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.23) 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.24) 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 2014 es el siguiente:

EJERCICIO 2014 (Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2013	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-dic-2014
Aplicaciones informáticas	81	84	(165)	0
Coste	81	84	(165)	0
Deterioro	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0
Aplicaciones informáticas	0	(165)	165	0
Amortización Acumulada	0	(165)	165	0
INMOVILIZADO INTANGIBLE	81	(81)	0	0

Durante el ejercicio 2014 se reconocieron los costes de implantación de aplicaciones informáticas para la gestión de activos por una sociedad del Grupo Testa. A fecha de cierre de 2014 fueron dadas de baja.

Durante el ejercicio 2015 no se han producido movimientos en inmovilizaciones intangibles.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen compromisos firmes de adquisición de activos.

4. Proyectos concesionales

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

EJERCICIO 2015 (Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2014	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Saldo al 31-dic-2015
Proyectos concesionales	62.327	0	0	(18.290)	44.037
Coste	62.327	0	0	(18.290)	44.037
Deterioro	0	0	0	0	0
Correcciones por deterioro	0	0	0	0	0
Proyectos concesionales	(15.397)	(1.154)	0	3.993	(12.558)
Amortización Acumulada	(15.397)	(1.154)	0	3.993	(12.558)
PROYECTOS CONCESIONALES	46.930	(1.154)	0	(14.297)	31.479

EJERCICIO 2014 (Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2013	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Saldo al 31-dic-2014
(Reexpresado)					
Proyectos concesionales	73.851	5	(11.529)	0	62.327
Coste	73.851	5	(11.529)	0	62.327
Deterioro	0	0	0	0	0
Correcciones por deterioro	0	0	0	0	0
Proyectos concesionales	(15.690)	(1.234)	1.527	0	(15.397)
Amortización Acumulada	(15.690)	(1.234)	1.527	0	(15.397)
PROYECTOS CONCESIONALES	58.161	(1.229)	(10.002)	0	46.930

Como movimiento más significativo en el epígrafe, durante el ejercicio 2015, cabe destacar el traspaso de una concesión residencial al epígrafe de "Activos corrientes mantenidos para la venta" debido a que es altamente probable que la recuperación de la inversión se realice a través de una transacción de venta (nota 8).

Como movimiento más significativo en el epígrafe, durante el ejercicio 2014, cabe destacar, la cesión del derecho de superficie de la residencia de la tercera edad localizada en la calle Rodríguez Marín en Madrid, por un importe aproximado de 12,9 millones de euros, siendo el beneficio antes de impuestos generado de aproximadamente 2,2 millones de euros (nota 21).

El valor razonable de los proyectos concesionales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a 71.500 y 115.500 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2014 se constituyó una deuda financiera por importe de 26.940 miles de euros, garantizada con un activo cuyo valor razonable a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 47.500 miles de euros. Esta deuda financiera ha sido traspasada, en el ejercicio 2015, a "Pasivos no corrientes mantenidos para la venta".

Durante los ejercicios 2015 y 2014 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 2015 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 2015 y 2014 es como sigue:

EJERCICIO 2015 (Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2014	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31-dic-2015
Terrenos	266.028	0	0	0	266.028
Obras en curso	87	0	0	0	87
Construcciones para arrendamiento	2.173.075	15.900	0	(118.253)	2.070.722
Coste	2.439.190	15.900	0	(118.253)	2.336.837
Deterioro	(67.561)	(123.765)	33.411	0	(157.915)
Deterioro	(67.561)	(123.765)	33.411	0	(157.915)
Construcciones para arrendamiento	(351.314)	(29.346)	0	21.223	(359.437)
Amortiz. Acumulada	(351.314)	(29.346)	0	21.223	(359.437)
INVERSIONES INMOBILIARIAS	2.020.315	(137.211)	33.411	(97.030)	1.819.485

EJERCICIO 2014 (Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2013	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31-dic-2014
(Reexpresado)					
Terrenos	265.714	314	0	0	266.028
Obras en curso	87	0	0	0	87
Construcciones para arrendamiento	2.167.747	10.660	(5.332)	0	2.173.075
Coste	2.433.548	10.974	(5.332)	0	2.439.190
Deterioro	(81.176)	(510)	14.125	0	(67.561)
Deterioro	(81.176)	(510)	14.125	0	(67.561)
Construcciones para arrendamiento	(323.115)	(28.952)	753	0	(351.314)
Amortiz. Acumulada	(323.115)	(28.952)	753	0	(351.314)
INVERSIONES INMOBILIARIAS	2.029.257	(18.488)	9.546	0	2.020.315

Durante el ejercicio 2015 se ha realizado el traspaso de las propiedades del sector residencial al epígrafe de "Activos corrientes mantenidos para la venta" debido a que es altamente probable que la recuperación de la inversión se realice a través de una transacción de venta (nota 8).

La principal variación del ejercicio 2014 correspondía principalmente la disminución habida en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" motivada, fundamentalmente, por la venta de un edificio de viviendas en alquiler situado en la calle Conde de Xiquena, de Madrid, por un importe aproximado de 7,4 millones de euros. La enajenación de las viviendas en alquiler mencionadas generó un beneficio de 2,3 millones de euros antes de impuestos (Nota 21).

El incremento en "Construcciones para arrendamiento" de los ejercicios 2015 y 2014 se debe fundamentalmente a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación, donde cabe destacar las obras remodelación de un edificio de oficinas situado en Campo de las Naciones (Madrid) y las obras de adecuación y mejoras en el complejo Princesa de Madrid durante el ejercicio 2015.

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 movimiento del deterioro de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2015 y 2014 es como sigue:

(Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2014	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-dic-2015
Construcciones para arrendamiento	57.384	56	0	(33.411)	24.029
Oficinas	6.381	0	0	(4.674)	1.707
Hoteles	10.337	56	0	0	10.393
Mixto	40.666	0	0	(28.737)	11.929
Invers. en terrenos y bienes naturales	10.177	123.709	0	0	133.886
Correcciones valorativas	67.561	123.765	0	(33.411)	157.915

(Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2013	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-dic-2014
Construcciones para arrendamiento	69.049	510	0	(12.175)	57.384
Oficinas	13.197	510	0	(7.326)	6.381
Hoteles	10.559	0	0	(222)	10.337
Mixto	45.293	0	0	(4.627)	40.666
Invers. en terrenos y bienes naturales	12.127	0	0	(1.950)	10.177
Correcciones valorativas	81.176	510	0	(14.125)	67.561

El incremento de las correcciones valorativas registrado en el ejercicio 2015 es consecuencia, fundamentalmente, de que los actores del mercado en esta clase de terrenos, ante la escasez de producto finalista, con el fin de incentivar la demanda deben realizar un esfuerzo en los precios de venta de los mismos, por lo que el valor razonable de estos activos presenta significativos descensos para poder realizar las transacciones en el mercado. Entre los movimientos de las correcciones por deterioro correspondientes al 2015 caben destacar las adiciones en los terrenos no estratégicos, entre lo que destaca Navalcarnero y Zaragoza (85.622 y 31.534 miles de euros respectivamente). Entre los retiros caben destacar la Torre Merlin (28.737 miles de euros) y la correspondiente a las oficinas situados en la calle Alcalá 45 de Madrid (4.163 miles de euros).

Dentro de los movimientos de las correcciones por deterioro correspondientes al 2014 cabe destacar los retiros de la Torre Merlin (4.627 miles de euros) y la correspondiente a un inmueble de oficinas situado en Campo de las Naciones (Madrid) (3.639 miles de euros).

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 "Correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado".

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

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

SECTOR (Miles de euros)	Inmuebles		Coste Bruto Origen		Amort. / Deterioro		Coste Neto		Precio Opción		Vto. Final
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	
Oficinas	4	4	302.999	302.968	48.926	45.124	254.073	257.844	105.992	105.992	16/2/18
Hotel	1	1	61.338	61.031	12.338	12.031	49.000	49.000	21.350	21.350	23/1/23
TOTAL	5	5	364.337	363.999	61.264	57.155	303.073	306.844	127.342	127.342	

El desglose de pagos pendientes de principal originados por los contratos a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

(Miles de euros)	31-dic-15	31-dic-14
Año 2015	0	2.483
Año 2016	11.705	11.696
Año 2017	11.919	11.913
Año 2018	125.995	125.993
Año 2019	1.099	1.101
Año 2020	1.115	1.119
Posteriores	23.722	23.743
Total neto	175.555	178.048

No existe ninguna cuota contingente adicional a las descritas en la presente memoria consolidada. No existen cláusulas de actualización o escalonamiento de precios y las restricciones impuestas son las estándares referentes a contratos de financiación. No existiendo restricciones referidas a distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento financiero.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 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-15	31-dic-14
Menos de un año	16.922	19.081
Entre uno y cinco años	64.078	66.748
Más de cinco años	34.705	52.788
Total	115.705	138.617

La disminución de las cuotas de arrendamiento mínimas durante el ejercicio 2015 se debe fundamentalmente a que con los actuales vencimientos de contratos queda un ejercicio menos de facturación por rentas.

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 2015 y 2014, 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-15	31-dic-14
Año 2015	0	173.461
Año 2016	150.865	144.286
Año 2017	122.940	122.140
Año 2018	109.259	111.552
Año 2019	86.048	86.164
Posteriores	421.155	555.417
Total	890.267	1.193.020

La disminución de las cuotas de arrendamiento mínimas durante el ejercicio 2015 se debe fundamentalmente a que con los actuales vencimientos de contratos queda un ejercicio menos de facturación por rentas y a que se ha excluido el negocio residencial que ha sido traspasado al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a 2.863.924 y 2.991.576 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 (2014) "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 2015 y 2014 asciende a 2.735.939 y 2.690.400 miles de euros respectivamente, siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 a 1.497.687 y 1.673.437 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 2015 y 2014 ascienden a 2.059.629 y 2.154.806 miles de euros, respectivamente.

Los ingresos por rentas derivados de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascienden a 170.194 y 171.317 miles de euros, respectivamente y los gastos directos de la explotación ascienden a 33.605 y 34.781 miles de euros respectivamente.

A 31 de diciembre de 2015 y de 2014 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 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.

6. Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

EJERCICIO 2015 (Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2014	Variaciones perímetro	Participa- ción en resultado	Variación provisiones	Dividendos percibidos	Variación Patrim. Neto	Otros	Saldo al 31-dic- 2015
Parking Palau, S.A	776	0	45	0	(40)	(8)	0	773
Pk Hoteles 22, S.L.	1.639	0	51	0	0	0	0	1.690
Bardiomar, S.L.	20.663	0	1.551	0	(67)	(35)	0	22.112
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	0	0	0	(634)	0	0	634	0
PK Inversiones 22, S.L.	18	0	0	0	0	0	0	18
Provitaie, S.L.	7.287	0	(1.901)	0	0	0	(349)	5.037
INVERSIONES MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	30.383	0	(254)	(634)	(107)	(43)	285	29.630

EJERCICIO 2014 (Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2013	Variaciones perímetro	Participa- ción en resultado	Variación provisiones	Dividendos percibidos	Variación Patrim. Neto	Otros	Saldo al 31-dic-2014
(Reexpresado)								
Parking Palau, S.A	775	0	50	0	(50)	0	1	776
Pk Hoteles 22, S.L.	1.672	0	(38)	0	0	5	0	1.639
Bardiomar, S.L.	20.275	0	1.243	0	(921)	66	0	20.663
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	0	0	0	(1.344)	0	0	1.344	0
PK Inversiones 22, S.L.	18	0	0	0	0	0	0	18
Provitaie, S.L.	7.744	0	(456)	0	0	0	(1)	7.287
INVERSIONES MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	30.484	0	799	(1.344)	(971)	71	1.344	30.383

Durante los ejercicios 2015 y 2014 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 los ejercicios 2015 y 2014 de filiales.

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 2015 y 2014 son como sigue:

(Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2014	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y traspasos	Saldo al 31-dic-2015
Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	960.339	23.264	(983.603)	0	0
Otros créditos	19.910	0	(2.016)	(14.380)	3.514
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.465	0	(2.837)	0	20.628
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	1.003.714	23.264	(988.456)	(14.380)	24.142

(Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2013	Adiciones	Retiros	Reclasificacs. y traspasos	Saldo al 31-dic-2014
(Reexpresado)					
Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	916.719	167.998	(124.378)	0	960.339
Otros créditos	24.085	0	(4.175)	0	19.910
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.670	0	(205)	0	23.465
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	964.474	167.998	(128.758)	0	1.003.714

a) Créditos a empresas del grupo

Correspondía al final del ejercicio 2014, al crédito, concedido a Sacyr, S.A. Éste crédito ha sido cancelado como consecuencia del cambio de control mencionado en la nota 1 y por las operaciones de reducción de capital y reservas mencionadas en la nota 10.

b) 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.

Dentro de los traspasos cabe destacar por su importancia al epígrafe de "Deudores Varios" la de unos créditos con vencimiento en 2016 por 9,6 millones de euros.

c) 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

El Grupo Testa, ha reclasificado a "Activos mantenidos para la venta" todos aquellos activos pertenecientes al sector residencial por considerar que el valor de estos serán recuperados a través de una operación de venta y no a través del uso continuado de los mismos tal y como menciona la NIIF 5. 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.

De acuerdo a la NIIF 5 este tipo de activos se valoran al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos costes de venta, en el caso del Grupo Testa están registrados por el valor en libros.

Los activos incluidos dentro de este epígrafe son los siguientes:

Propiedad	Nº viviendas	Plazas parking
Benquerencia (Toledo)	103	103
Pavones Este	104	115
Valdebernardo	94	100
Alcorcón	159	182
Plaza de Castilla	302	0
Bentaberri (San Sebastián)	255	277
Alameda de Osuna	95	95
Móstoles I	104	109
Móstoles II	75	92
Campo de Tiro de Leganés	80	103
Usera	148	148
TOTAL VIVIENDA	1.519	1.324
Plaza de Castilla	0	650
TOTAL PARKING	0	650

El valor razonable de los activos no corrientes mantenidos para la venta en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2015 asciende a 288.140 miles de euros. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2014) "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 los activos no corrientes mantenidos para la venta que están afectas como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2015 asciende a 272.090 miles de euros, siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2015 a 119.414 miles de euros, recogido en el epígrafe de "Pasivos no corrientes mantenidos para la venta". Los costes brutos contables de las inversiones inmobiliarias afectas a las garantías de deudas financieras mencionadas a 31 de diciembre de 2015 ascienden a 130.401 miles de euros.

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. Un detalle de la misma a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

(Miles de euros)	2015	2014
Efectivo	47.161	13.932
Equivalentes al efectivo	150.000	8.000
Total	197.161	21.932

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, para los ejercicios 2015 y 2014 se sitúa entre el 0,05 % y el 0,4 % y entre el 0,01 % y el 1,193 % respectivamente.

No existen restricciones en la disponibilidad de estos saldos en los ejercicios 2015 y 2014.

10. Patrimonio Neto

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se muestra en el "Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado".

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2014 el capital social de la Sociedad dominante estaba representado, por 115.475.788 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En virtud de la decisión del Consejo de Administración de fecha 8 de junio de 2015 delegada por la Junta General de Accionistas de fecha 3 de febrero de 2015 se realizaron las siguientes operaciones que afectan al Capital suscrito de la Sociedad Dominante:

- Reducción del capital social en un importe de 669.759.570,49 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción del valor de todas y cada una de las acciones en 5,80 euros por acción.
- Repartir un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por acción.
- Ampliar el capital social en 430.838.704,01 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 38.491.930 de nuevas acciones ordinarias por un importe de 11.192.961.984,97 euros por acción (7.698.386 euros de capital social y 423.140.318,01 euros de prima de emisión de acciones), con exclusión del derecho de suscripción preferente.

La ampliación anteriormente mencionada fue íntegramente suscrita y desembolsada por Merlin Properties Socimi, S.A., Sociedad que pasó a ostentar un 25% del capital social de la Sociedad dominante.

Con posterioridad a dicha fecha y de acuerdo con el acuerdo de inversión suscrito entre Merlin

Properties Socimi, S.A. y Sacyr, S.A. se han producido los siguientes hitos en el cambio de control de la Sociedad Dominante:

- Con fecha 23 de julio de 2015, Merlin Properties Socimi, S.A. adquiere 38.645.898 acciones propiedad de Sacyr, S.A. en la Sociedad Dominante.
- Con fecha 12 de agosto de 2015, Merlin Properties Socimi, S.A. adquiere 41.437.761 acciones propiedad de Sacyr, S.A. en la Sociedad Dominante.
- Con fecha 28 de octubre de 2015 es autorizada por la CNMV la oferta pública de adquisición por el 100% de las acciones de Testa Inmuebles en Renta Socimi, S.A. presentada por Merlin Properties, Socimi, S.A..

Como consecuencia de lo anterior a fecha de 31 de diciembre de 2015:

- El capital social de la Sociedad dominante estaba representado, por 153.967.718 acciones al portador de 0,20 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.
- El accionista mayoritario de la Sociedad dominante es Merlin Properties, Socimi, S.A. con una participación del 77,32%.
- Sacyr, S.A. mantiene a dicha fecha una participación del 22,61% en la Sociedad Dominante.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 Sociedad dominante no ha realizado por si misma o a través de sociedades dependientes ninguna adquisición de autocartera en los ejercicios 2015 y 2014.

b) Prima de emisión

La prima de emisión, originada como consecuencia de la reducción y ampliación del capital social mencionada con anterioridad, 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 a 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a 406.765 y 93.781 miles de euros respectivamente.

c) Reservas

Dentro del epígrafe de reservas se incluyen:

- Reservas en sociedades consolidadas por integración global 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, 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 2015 y 2014 ascienden a 175.644 y 152.376 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 2015 y 2014 el importe de las reservas legales asciende a 6.159 (20,00%) y 89.955 (12,98%) 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.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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 2015 y 2014 era de (5.847) y (7.872) miles de euros respectivamente.

e) 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 2015 y 2014, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A., han acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

(Miles de euros)	Dic-15			Dic-14		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	75,00%	0,1500	23.095	6,00%	0,3600	41.572
Dividendo extraordinario con cargo a reservas	76,17%	4,5700	527.724	0,00%	0,0000	0

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

Todas las acciones son ordinarias de 6 euros de valor nominal en 2014 y 0,20 euros de valor nominal a partir del 08 de junio de 2015.

El 8 de junio de 2015 se acordó, por parte del Consejo de Administración, en virtud de la facultad otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 3 de febrero de 2015, repartir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición de 4,57 euros/acción (527.724 miles de euros) que se hizo efectivo el 9 de junio de 2015.

El 29 de junio de 2015 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2014, de 0,15 euros/acción (23.095 miles de euros) que fue abonado el 10 de julio de 2015.

El 2 de junio de 2014 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2013, de 0,18 euros/acción (20.786 miles de euros) que fue abonado el 10 de junio de 2014.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 12 de noviembre de 2014 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2014 por importe de 0,18 euros/acción (20.786 miles de euros) que fue abonado el 21 de noviembre de 2014.

12. Ingresos diferidos

Su detalle y movimiento para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

(Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2013	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-2014
(Reexpresado)					
Otros a distribuir en varios ejercicios	3.572	0	0	(3.572)	0
INGRESOS DIFERIDOS	3.572	0	0	(3.572)	0

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015 y 2014:

(Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2014	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-2015
Provisión pago impuestos	8.529	236	(5.069)	(97)	3.599
Provisión participaciones en asociadas	4.264	634	0	133	5.031
Otras provisiones	2.767	0	0	0	2.767
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	15.560	870	(5.069)	36	11.397

(Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2013	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-2014
(Reexpresado)					
Provisión pago impuestos	757	7.776	(4)	0	8.529
Provisión participaciones en asociadas	2.920	1.344	0	0	4.264
Otras provisiones	2.767	0	0	0	2.767
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	6.444	9.120	(4)	0	15.560

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 2015 y 2014 se recogen pasivos para deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente. Las bajas del ejercicio 2015 corresponden con liquidaciones hechas efectivas durante el periodo por las contingencias previstas.

No existen activos significativos que hayan sido reconocidos para recoger los eventuales reembolsos esperados.

14. Deudas con entidades de crédito

El detalle del epígrafe a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

(Miles de euros)	31-dic-15		31-dic-14	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	1.330.369	0	151.096	1.375.750
Leasing, créditos y préstamos	13.378	163.071	9.440	174.503
TOTAL DEUDA FINANCIERA	1.343.747	163.071	160.536	1.550.253

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras, correspondiente a 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

(Miles de euros)	31-dic-15	31-dic-14
Año 2015	-	160.536
Año 2016	1.343.747	138.163
Año 2017	11.919	80.697
Año 2018	125.995	867.805
Año 2019	1.099	9.423
Año 2020	1.115	353.301
Año 2021	1.130	9.730
Posterior	21.813	91.134
Total	1.506.818	1.710.789

Como variación significativa dentro del calendario de vencimientos de la deuda financiera del Grupo Testa cabe destacar la amortización anticipada, con fecha 8 de enero de 2016 y por importe aproximado de 1.279 millones de euros, de la totalidad de la deuda hipotecaria, excluyendo la deuda asociada a la cartera residencial, de la Sociedad Dominante. Esta reclasificación a corto es debida a que la Sociedad Dominante tenía suscritos hasta dicha fecha determinados contratos de financiación con varias entidades financieras cuyas cláusulas preveían, como es habitual en el mercado financiero, supuestos de modificación o de vencimiento de los mismos en el caso de que se produjera una modificación de su actual composición accionarial, siempre que ello supusiese una pérdida de control.

En enero de 2016, coincidiendo con la cancelación de los préstamos hipotecarios mencionados, la Sociedad Dominante recibió un préstamo de su accionista de referencia, Merlin Properties, Socimi, S.A., por importe de 1.189 millones de euros para cancelar dichas deudas. El préstamo recibido está estructurado en dos tramos:

- Tramo A por importe de 850 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2021 y con un tipo de interés de Euribor + 1,6%. Sobre este tramo adicionalmente se ha suscrito una cobertura de tipos de Interés (IRS), con el mismo vencimiento del Tramo A, por un 70% del nocional, es decir, 595 millones de euros y con un coste del derivado del 0,0981%.
- Tramo B por importe de 339 millones de euros con vencimiento 31 de diciembre de 2017 y con un tipo de interés inicial de Euribor + 1,0%.

En dicho préstamo es causa de vencimiento anticipado si Merlin deja de ostentar su actual participación en el capital social de la Sociedad Dominante y en el caso que se produzca alguna enajenación de cualquier activo libre de cargas se cancelará préstamo por el importe percibido en la transmisión.

Dentro de los vencimientos correspondientes al ejercicio 2015 cabe destacar por su importancia el vencimiento final, dentro del segundo trimestre y por importe de 53,2 millones de euros, que fueron refinanciados por un plazo adicional de 5 años, sin amortizaciones parciales y con condiciones similares a las del préstamo original. La Sociedad Dominante ha suscrito para la presente refinanciación una cobertura de tipos de interés (IRS) por el 70% del principal del mismo, es decir, por 37,24 millones de euros a un tipo fijo del 0,304%.

En las refinanciaciones mencionadas no se han producido durante los ejercicios 2015 y 2014 ninguna modificación sustancial en las condiciones del pasivo y/o resultado de la sociedad matriz y su grupo.

Los tipos de interés de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 0,46% y el 5,08% para el ejercicio 2015 y entre el 0,60% y el 5,30% para el ejercicio 2014.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 con distintas entidades financieras por un importe de 1.883 y 3.453 miles de euros, respectivamente.

Como consecuencia de la aplicación de la NIIF 11 a 31 de diciembre de 2015 y 2014 dentro del endeudamiento financiero del Grupo Testa no se integran 21,5 y 23,1 millones de euros respectivamente de endeudamiento provenientes de las Sociedades que han pasado de integrarse de método de integración proporcional a integrarse por método de participación. Dentro de dicho endeudamiento destaca, por su importancia, 17 y 17,3 millones de euros respectivamente, provenientes de la Sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A. para la cual la Sociedad matriz del Grupo Testa ha prestado garantía personal a la entidad prestamista en el mismo porcentaje de participación que la Sociedad matriz tiene sobre Pazo de Congresos de Vigo (44,44%).

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 2015 y 2014 es el siguiente:

(Miles de euros)	31-dic-15	31-dic-14
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18)	0	751
Otros Acreedores	24.874	25.480
ACREEDORES A LARGO PLAZO	24.874	26.231

Otros acreedores a 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 nominales son los siguientes:

(Miles de euros)	31-dic-15	31-dic-14
Con I.R.S.	138.940	110.200
Con C.A.P.	7.000	8.500
INTRUMENTOS DE COBERTURA	145.940	118.700

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 2015 y 2014, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

TIPO DE INSTRUMENTO 2015 (Miles de euros)	Vencimientos nominal							
	Valoración	Nominales	2016	2017	2018	2019	2020	Posteriores
CAP	0	7.000	7.000	0	0	0	0	0
IRS	(7.796)	138.940	8.900	9.300	83.500	0	37.240	0
TOTAL INSTR. FINANC. COBERTURA	(7.796)	145.940	15.900	9.300	83.500	0	37.240	0

TIPO DE INSTRUMENTO 2014 (Miles de euros)	Vencimientos nominal							
	Valoración	Nominales	2015	2016	2017	2018	2019	Posteriores
CAP	2	8.500	1.500	7.000	0	0	0	0
IRS	(10.585)	110.200	8.500	8.900	9.300	83.500	0	0
TOTAL INSTR. FINANC. COBERTURA	(10.583)	118.700	10.000	15.900	9.300	83.500	0	0

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)	2015	2014
2015	0	(2.250)
2016	(2.532)	(3.516)
2017	(3.718)	(3.275)
2018	(1.723)	(1.542)
2019	57	0
2020	120	0
TOTAL	(7.796)	(10.583)

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 periodos 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 2015 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2014. 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 2015 y 2014 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)

2015 (Miles de euros)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Pasivos financieros valorados a valor razonable				
Derivados de cobertura	0	7.796	0	7.796
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	0	7.796	0	7.796

2014 (Miles de euros)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Pasivos financieros valorados a valor razonable				
Derivados de cobertura	0	10.585	0	10.585
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	0	10.585	0	10.585

Durante el ejercicio 2015 y 2014 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 2015 y 2014, por actividades, es como sigue:

(Miles de euros)	Dic-15	Dic-14
Ingresos por arrendamientos	179.877	182.609
Ingresos por prestación de servicios	4.278	5.368
CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD	184.155	187.977

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2015 y 2014, distinguiendo entre la generada en territorio Nacional y Extranjero es como sigue:

CIFRA DE NEGOCIOS (Miles de euros)	Dic-15	Dic-14
Territorio nacional	184.155	187.977
Extranjero	0	0
a) Unión Europea	0	0
b) Países OCDE	0	0
CIFRA DE NEGOCIO POR TERRITORIO	184.155	187.977

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 dilusivas 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-15	Saldo al 31-dic-14
Resultado atribuido a la sociedad dominante (miles de euros)	(13.074)	72.593
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	137.200	115.475
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	(0,10)	0,63
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	(0,10)	0,63

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, así como los saldos entre los grupos mencionados para los ejercicios 2015 y 2014 han sido las siguientes:

Ejercicio diciembre 2015

(Miles de euros)

Gastos e ingresos de actividades continuadas	Transacciones con partes vinculadas				Total
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. del grupo	Otras partes vinculadas	
1) Gastos financieros	0	0	0	2	2
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	2	2
2) Contratos de gestión o colaboración	2.272	0	0	0	2.272
SACYR, S.A.	2.272	0	0	0	2.272
3) Arrendamientos	67	0	0	11	78
SACYR, S.A.	67	0	0	0	67
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	5	5
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	0	6	6
4) Recepción de servicios	58	0	0	8.877	8.935
SACYR, S.A.	58	0	0	0	58
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	8.877	8.877
5) Otros gastos	456	0	0	25	481
SACYR, S.A.	456	0	0	0	456
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	25	25
TOTAL GASTOS	2.853	0	0	8.915	11.768
6) Ingresos financieros	12.092	0	19	0	12.111
SACYR, S.A.	12.092	0	0	0	12.092
BARDIOMAR, S.L.	0	0	12	0	12
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	0	0	7	0	7
7) Arrendamientos	1.621	0	0	3.627	5.248
SACYR, S.A.	1.621	0	0	0	1.621
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	0	313	313
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	0	1.212	1.212
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	59	59
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	576	576
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	0	395	395
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	0	237	237
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	0	390	390
CAFESTORE	0	0	0	59	59
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	0	386	386
8) Otros ingresos	399	0	0	0	399
SACYR, S.A.	399	0	0	0	399
TOTAL INGRESOS	14.112	0	19	3.627	17.758

Ejercicio diciembre 2015

(Miles de euros)

Otras transacciones de actividades continuadas	Transacciones con partes vinculadas				Total
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. del grupo	Otras partes vinculadas	
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital (prestamista)	(960.339)	0	0	0	(960.339)
SACYR, S.A.	(960.339)	0	0	0	(960.339)
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0
Compromisos/Garantías cancelados	418.069	0	0	6.537	424.606
SACYR, S.A.	418.069	0	0	0	418.069
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	6.537	6.537
Dividendos y otros beneficios distribuidos	548.074	0	0	0	548.074
SACYR, S.A.	542.300	0	0	0	542.300
MERLIN PROPERTIES SOCIMI S.A.	5.774	0	0	0	5.774
Otras operaciones	0	0	0	0	0

Ejercicio diciembre 2015

(Miles de euros)

2015	Saldos con partes vinculadas				Total
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Créditos cp a empresas	0	0	950	0	950
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	0	0	950	0	950
Otros activos financieros empresas del grupo	0	0	1.682	0	1.682
BARDIOMAR, S.L.	0	0	1.568	0	1.568
PK HOTELES 22, S.L.	0	0	114	0	114
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	0	0	2.632	0	2.632

Ejercicio diciembre 2014

(Miles de euros)

Gastos e ingresos de actividades continuadas	Transacciones con partes vinculadas				Total
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. del grupo	Otras partes vinculadas	
1) Gastos financieros	0	0	4	0	4
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	4	0	4
2) Contratos de gestión o colaboración	1.878	0	0	0	1.878
SACYR, S.A.	1.878	0	0	0	1.878
3) Arrendamientos	50	0	7	0	57
SACYR, S.A.	50	0	0	0	50
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	7	0	7
4) Recepción de servicios	101	0	9.121	0	9.222
SACYR, S.A.	101	0	0	0	101
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	9.116	0	9.116
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	5	0	5
5) Otros gastos	536	0	41	0	577
SACYR, S.A.	536	0	0	0	536
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	41	0	41
TOTAL GASTOS	2.565	0	9.173	0	11.738
6) Ingresos financieros	29.265	0	0	0	29.265
SACYR, S.A.	29.265	0	0	0	29.265
7) Arrendamientos	1.841	0	3.476	0	5.317
SACYR, S.A.	1.841	0	0	0	1.841
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	1.214	0	1.214
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	121	0	121
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	480	0	480
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	314	0	314
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	319	0	319
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	248	0	248
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	390	0	390
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	390	0	390
8) Otros ingresos	1.430	0	0	0	1.430
SACYR, S.A.	1.430	0	0	0	1.430
TOTAL INGRESOS	32.536	0	3.476	0	36.012

Ejercicio diciembre 2014

(Miles de euros)

Otras transacciones de actividades continuadas	Transacciones con partes vinculadas				Total
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entid. del grupo	Otras partes vinculadas	
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital (prestamista)	46.954	0	0	0	46.954
SACYR, S.A.	46.954	0	0	0	46.954
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	86.561	0	0	0	86.561
SACYR, S.A.	86.561	0	0	0	86.561
Compromisos/Garantías cancelados	191.081	0	25.245	0	216.326
SACYR, S.A.	191.081	0	0	0	191.081
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	25.245	0	25.245
Dividendos y otros beneficios distribuidos	41.362	0	0	0	41.362
SACYR, S.A.	41.362	0	0	0	41.362
Otras operaciones	5	0	2	0	7
SACYR, S.A.	5	0	0	0	5
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	0	(33)	0	(33)
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	8	0	8
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	6	0	6
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	10	0	10
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	(17)	0	(17)
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	3	0	3
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	25	0	25

Ejercicio diciembre 2014

(Miles de euros)

2014	SalDOS con partes vinculadas				
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Créditos lp a empresas (Nota 7)	960.339	0	0	0	960.339
SACYR, S.A.	960.339	0	0	0	960.339
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	960.339	0	0	0	960.339
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	714	456	124	0	1.294
SACYR, S.A.	714	0	0	0	714
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U.	0	71	0	0	71
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	300	0	0	300
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	45	0	0	45
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	40	0	0	40
PK HOTELES 22, S.L.	0	0	114	0	114
PARKING PALAU, S.A.	0	0	10	0	10
Créditos cp a empresas	13.152	0	919	0	14.071
SACYR, S.A.	13.152	0	0	0	13.152
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	0	0	919	0	919
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	13.866	456	1.043	0	15.365
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Fianzas de arrendamiento recibidas (Nota 15)	270	481	0	0	751
SACYR, S.A.	270	0	0	0	270
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	164	0	0	164
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.	0	13	0	0	13
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	73	0	0	73
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	43	0	0	43
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	50	0	0	50
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	32	0	0	32
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	54	0	0	54
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	52	0	0	52
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	270	481	0	0	751

2014	SalDOS con partes vinculadas				
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	6.150	0	(1.556)	0	4.594
SACYR, S.A.	6.150	0	0	0	6.150
BARDIOMAR, S.L.	0	0	(1.556)	0	(1.556)
Acreedores / Proveedores comerciales:	411	4.664	0	0	5.075
SACYR, S.A.	411	0	0	0	411
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	367	0	0	367
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U.	0	174	0	0	174
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	4.123	0	0	4.123
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	6.561	4.664	(1.556)	0	9.669

A continuación procedemos a detallar mayor información relativa a las principales operaciones con partes vinculadas de los ejercicios 2015 y 2014:

a) Acuerdos de financiación con partes vinculadas

Las financiaciones que el Grupo Testa tenía recibidas a 31 de diciembre de 2014 de entidades vinculadas presentan las siguientes características:

La financiación entregada por Testa Inmuebles en Renta Socimi, S.A. a Sacyr, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr, por 969 millones de euros, es consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, quedaba 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 condiciones de mercado. Este crédito devengaba 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 352 millones de euros y otro en 2018 con prórrogas tácitas por periodos sucesivos de tres años, por importe de 617 millones de euros.

El importe de intereses devengados en los ejercicios 2015, hasta la fecha de su cancelación, y 2014 asciende a 12.092 y 29.265 miles de euros respectivamente y el importe de intereses pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 4.152 miles de euros mientras que, como consecuencia de la cancelación del préstamo en el primer semestre del ejercicio 2015, no existen intereses pendientes a fecha de cierre del presente ejercicio.

b) Dividendos y otros beneficios distribuidos.

Durante el ejercicio 2014 se repartieron dividendos a la Sociedad Sacyr, S.A. por importe de 41.362 miles de euros. Durante el ejercicio 2015 se han repartido dividendos a la Sociedad Merlin Properties, Socimi, S.A. y a la sociedad Sacyr, S.A. por importe de 5.774 y 17.234 miles de euros, respectivamente.

Sacyr, S.A. también recibió como consecuencia de las operaciones de reducción de capital y reservas mencionadas en la nota 10 un importe de 666.386 y 525.066 miles de euros respectivamente.

c) Garantías y avales recibidos

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.

d) Garantías y avales otorgados

Grupo Testa tenía prestada garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 259.630 miles de euros para el ejercicio 2014. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2014 ascendía a 175.788 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 164.976 miles de euros.

Todas las garantías mencionadas con anterioridad, fueron canceladas en base al acuerdo de inversión entre Merlin Properties, Socimi, S.A. prestadas de manera que a fecha de 31 de diciembre de 2015 el Grupo Testa no tiene prestadas garantía a favor del Grupo Sacyr ni con empresas de su Grupo.

La Sociedad Dominante es garante de un préstamo suscrito por Merlin Properties Socimi, S.A. con diversas entidades financieras. Como consecuencia, sobre los activos de la Sociedad dominante cuya deuda hipotecaria ha sido cancelada con la nueva financiación (nota 14), existe un "negative pledge" a favor de los bancos.

La Sociedad matriz del Grupo Testa ha prestado garantía personal a la entidad prestamista de Pazo de Congresos de Vigo en el mismo porcentaje de participación en dicha compañía (44.44%), lo que supone un importe de 17 y 17,3 millones de euros a fecha de 31 de diciembre de 2015 y 2014 respectivamente (nota 14).

e) 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,...).

19. Gastos e ingresos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2015 y 2014 es como sigue:

(Miles de euros)	31-dic-15	31-dic-14
Variación de las provisiones de inversiones financieras y cartera	(634)	(1.344)
Gastos financieros hipotecas	(25.511)	(29.333)
Gastos financieros préstamos mercantiles	0	(1.538)
Gastos financieros leasing	(1.318)	(1.782)
Gastos fros. derivados, líneas crédito y gastos asim.	(11.697)	(8.307)
Gastos financieros y gastos asimilados	(38.526)	(40.960)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(39.160)	(42.304)
Otros intereses e ingresos	12.688	29.578
Ingresos de participaciones en capital	0	3.684
INGRESOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	12.688	33.262
RESULTADO FINANCIERO	(26.472)	(9.042)

El incremento en el epígrafe de "gastos financieros derivados, líneas de crédito y gastos asimilados" está motivada por la cancelación, por importe de 4.939 miles de euros, de los gastos de formalización de deudas pendientes, que corresponden con las deudas financieras mencionados en la nota 14.

Los ingresos de participaciones en capital a 31 de diciembre de 2014, corresponden a los dividendos percibidos de la Sociedad Preim Defense 2 en el ejercicio 2014 hasta el momento de su enajenación (nota 8).

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 2015 y 2014 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en euros)

2015 (Euros)	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	Fijo	Variable	Total
Fernando Lacadena Azpeitia	272.561,40	423.993,00	696.554,40
TOTAL	272.561,40	423.993,00	696.554,40

2014 (Euros)	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	Fijo	Variable	Total
Fernando Rodríguez-Avial Llardent	164.951,50	73.898,27	238.849,77
Daniel Loureda López	184.304,68	101.383,24	285.687,92
Fernando Lacadena Azpeitia	8.681,88	2.721,77	11.403,65
TOTAL	357.938,06	178.003,28	535.941,34

2015 (Euros)	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Comisión Nomb. y retrib.	Total
Fernando Rodríguez-Avial Llardent	68.333,34	0,00	0,00	68.333,34
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	19.800,00	2.025,00	2.025,00	23.850,00
Miguel Corsini Freese	19.800,00	2.025,00	2.025,00	23.850,00
Luis Carlos Croissier Batista	19.800,00	2.025,00	2.025,00	23.850,00
Pilar Caverro Mestre	18.750,00	2.083,35	2.083,35	22.916,70
Eduardo Fernández Cuesta Luca de Tena	18.750,00	2.083,35	2.083,35	22.916,70
Miguel Heras Dolader	15.000,00	0,00	1.666,68	16.666,68
Juan María Aguirre Gonzalo	7.500,00	833,34	0,00	8.333,34
TOTAL	187.733,34	11.075,04	11.908,38	210.716,76

2014 (Euros)	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Comisión Nomb. y retrib.	Total
Fernando Rodríguez-Avial Llardent	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
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	4.050,00	4.050,00	47.700,00
TOTAL	138.800,00	12.150,00	12.150,00	163.100,00

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. Los pagos en especie a favor de los consejeros ejecutivos han ascendido al importe agrupado de 16.916,79 euros y 537,36 euros en los ejercicios 2015 y 2014 respectivamente.

Ninguno de los empleados y cargos de administración y dirección, 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 2015 y 2014 ha ascendido a 693 y 320 miles de euros, respectivamente.

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 de la Ley de Sociedades de Capital, en base a los datos que nos constan por la información recibida y, en su caso, por la que consta en nuestros archivos, adjuntamos la siguiente información sobre las participaciones, actividades, cargos, funciones y eventuales situaciones de conflicto de interés (especialmente derivadas de su participación en el grupo de la sociedad matriz, en cuanto a los consejeros dominicales):

- Don Fernando Rodríguez Avial- Llardent, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa. Asimismo ha informado que no conoce que haya personas vinculadas a él con participación, cargo o función, respecto de sociedades ajenas o pertenecientes al Grupo Testa.
- Don Fernando Lacadena Azpeitia, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa. Asimismo ha informado que no conoce que haya personas vinculadas a él con participación, cargo o función, respecto de sociedades ajenas o pertenecientes al Grupo Testa.
- Don Miguel Heras Dolader, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa. Asimismo ha informado que no conoce que haya personas vinculadas a él con participación, cargo o función, respecto de sociedades ajenas o pertenecientes al Grupo Testa.
- Doña Pilar Caveró Mestre, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa. Asimismo ha informado que no conoce que haya personas vinculadas a él con participación, cargo o función, respecto de sociedades ajenas o pertenecientes al Grupo Testa.
- Don Ismael Clemente Orrego, informa que es Consejero ejecutivo de Merlin Properties, Socimi, S.A. en la que ostenta una participación indirecta en su accionariado del 0,58%.
- Don Miguel Ollero Barrera, informa que es Consejero ejecutivo en Merlin Properties, Socimi, S.A., en la que ostenta una participación indirecta en el accionariado del 0,58%.
- Don Eduardo Fernandez-Cuesta Luca de Tena, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa. Asimismo ha informado que no conoce que haya personas vinculadas a él con participación, cargo o función, respecto de sociedades ajenas o pertenecientes al Grupo Testa.

Los Administradores de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. no han realizado durante los ejercicios 2015 y 2014, ni por sí mismos ni por personas que actúen por cuenta de ellos, operaciones con Testa

Inmuebles en Renta, Socimi, 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 2015 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se han producido las siguientes modificaciones en el Consejo de Administración:

- Con fecha 3 de febrero de 2015 y en virtud del acuerdo de Junta General fue nombrado Consejero Delegado de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. D. Fernando Lacadena Azpeitia.
- Con fecha 29 de junio de 2015 en virtud de acuerdo de Junta General causan baja como Consejeros; D. Manuel Manrique Cecilia, D. José Manuel Loureda Martiñan, (ambos Consejeros dominicales), D. Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, D. Miguel Corsini Freese y D. Luis Carlos Croissier Batista. Así como fueron nombrados Consejeros de la compañía; D. Javier López-Ulloa Moráis, D. Juan María Aguirre Gonzalo, D. Miguel Heras Dolader, Dña. Pilar Caverro Mestre y D. Eduardo Fernandez-Cuesta Luca de Tena.
- Con fecha 23 de julio de 2015 causa baja como Consejero Dominical D. Javier López-Ulloa Moráis. En la misma fecha se nombra a D. Ismael Clemente Orrego por cooptación, Consejero Dominical
- Con fecha 28 de septiembre de 2015 causa baja como Consejero Dominical D. Juan María Aguirre Gonzalo. En esta misma fecha se nombra a D. Miguel Ollero Barrera por cooptación, Consejero Dominical.

21. Resultado por venta de activos

El detalle de la composición de los resultados en ventas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se muestra a continuación:

(Miles de euros)	2015	2014
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	0	2.286
Ventas procedentes de proyectos concesionales	0	2.206
RESULTADO POR VENTA DE ACTIVOS	0	4.492

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2014 se corresponden con:

- la cesión del derecho de superficie de la residencia de la tercera edad localizada en la calle Rodríguez Marín en Madrid, por un importe aproximado de 12,9 millones de euros, siendo el beneficio antes de impuestos generado de aproximadamente 2,2 millones de euros (nota 4).
- un edificio de viviendas en alquiler situado en la calle Conde de Xiquena, de Madrid, por un importe aproximado de 7,4 millones de euros. La enajenación de las viviendas en alquiler mencionadas ha generado un beneficio de 2,3 millones de euros antes de impuestos (nota 5).

22. Situación fiscal

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a 1.814 y 28.713 miles de euros, respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del (16,1%) y del 42,4% para dichos ejercicios. La disminución en la tasa impositiva calculada está motivada fundamentalmente por el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen de SOCIMI (nota 1).

En el ejercicio 2014 varias sociedades del Grupo Testa tributaban en régimen de consolidación fiscal como parte del Grupo Sacyr, 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. En el ejercicio 2015 como consecuencia de la pérdida de control por parte de Sacyr, S.A. se produjo la salida del grupo de consolidación fiscal mencionado.

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-15	31-dic-14
Resultado consolidado antes de Impuestos	(11.260)	101.306
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	(3.153)	30.392
Diferencias permanentes (1)	31.442	3.068
Ajustes de consolidación (2)	(2.519)	(4.430)
Deducciones y bonificaciones (3)	(1.068)	0
Régimen SOCIMI Sociedad Dominante (4)	(21.808)	0
Ajuste por tipos impositivos internacionales	250	400
Ajustes por cambio de tipo impositivo	270	(716)
Otros ajustes (5)	(1.600)	(1)
Impuesto sobre las ganancias	1.814	28.713
Tipo efectivo	(16,1%)	28,3%
Activos por impuestos diferidos	(564)	2.690
Pasivos por impuestos diferidos	(1.036)	(1.770)
Impuesto corriente	214	29.633

(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 a las bonificaciones derivadas de la explotación en régimen de alquiler de viviendas a personas físicas.
- (4) Recoge el efecto de la tributación de la Sociedad Dominante al encontrarse acogida al régimen SOCIMI.
- (5) Otros ajustes recoge en el ejercicio 2015 el efecto de la bonificación por arrendamiento de viviendas a personas físicas del ejercicio 2014 inicialmente no prevista y finalmente aprovechada.

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 2015 el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2011 a 2014 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2012 a 2015 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 2014 el Grupo de Consolidación Fiscal tenía inspección abierta para los ejercicios 2007 a 2010 del Impuesto de Sociedades.

Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo de Entidades de IVA tenía 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 2015 y 2014 es el siguiente:

EJERCICIO 2015 (Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2014	Cuenta de Resultados		Patrimonio Neto	Reclas. y Trasposos	Saldo al 31-dic- 2015
		Adiciones	Retiros			
Activos por impuestos diferidos	17.550	0	(564)	(765)	(432)	15.789
Pasivos por impuestos diferidos	4.275	40	(1.076)	0	0	3.239
EJERCICIO 2014 (Miles de euros)	Saldo al 31-dic-2013	Cuenta de Resultados		Patrimonio Neto	Reclas. y Trasposos	Saldo al 31-dic- 2014
		Adiciones	Retiros			
(Reexpresado)						
Activos por impuestos diferidos	6.230	2.717	(27)	(814)	9.444	17.550
Pasivos por impuestos diferidos	6.045	74	(1.844)	0	0	4.275

Los Activos por impuestos diferidos incluyen principalmente las diferencias temporales originadas por la valoración de instrumentos derivados para los ejercicios 2015 y 2014 junto con las diferencias temporales originadas por la limitación a la deducibilidad de las amortizaciones de los activos para las Sociedades Españolas en ambos ejercicios.

Durante el ejercicio 2014 el Grupo Testa reconoció en la partida de Activos por impuesto diferido aquellos activos fiscales (deducciones pendientes) cuyo plazo de recuperación o reversión ha estimado superior al año.

Los Pasivos por impuestos diferidos incluyen principalmente las amortizaciones fiscales realizadas en los derechos de leasing para los ejercicios 2015 y 2014.

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 2015 y 2014.

(Miles de euros)	2015	2014
Cientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	4.860	6.969
Cifra de Negocios	184.155	187.977
Periodo medio de cobro (Nº días)	10	14

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 2014 la Sociedad Dominante tenía concedido un préstamo por importe de 969 millones de euros a Sacyr, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr, en el que también se integraba Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. Dicho préstamo había sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los activos del Grupo Testa. Esta operación, quedaba 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 condiciones de mercado. Dicho crédito, así como la deuda por intereses asociada, quedan cancelados con ocasión de la reducción de capital que tuvo lugar el 8 de junio de 2015.

- **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 2016, 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 2015 y 2014:

(Miles de euros)	2015	2014
Endeudamiento financiero	1.506.818	1.710.789
Instrumentos financieros de pasivo	7.796	10.585
Inversiones financieras corrientes	(2.702)	(14.075)
Efectivo y otros medios equivalentes	(197.161)	(21.932)
Endeudamiento financiero neto G. Testa	1.314.751	1.685.367
Endeudamiento neto soc. Mét particip y act. Mant. Para vta.	144.526	27.305
Valoración de activos	3.287.892	3.180.075
Loan to value	44,38%	53,86%

La variación del ratio analizado es debida fundamentalmente al incremento en la tesorería como consecuencia de los fondos generado por la ampliación de capital así como por el incremento de la valoración de activos obtenida a final del ejercicio.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2015 y 2014 se ha situado en el 94,98% y 96,81% en función de los metros cuadrados ocupados y del 97,61% y 98,07%, respectivamente, en función de las rentas generadas. Los porcentajes correspondientes al ejercicio 2014 no incluían el Edificio sito en Avda. del Partenón 12 en Madrid por encontrarse en reforma.

- **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:

(Miles de euros)	2015		2014	
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	108.700	7.40%	118.700	6.94%
Deuda a tipo de interés variable	1.360.878	92.60%	1.592.089	93.06%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	1.469.578	100,00%	1.710.789	100,00%

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. Teniendo en cuenta los nocionales de los instrumentos contratados, el 90,3% corresponden a tres IRS tratados como coberturas eficaces. El 9,7% restante lo aporta el nocional de un CAP no contabilizado como cobertura. Sin embargo desde el punto de vista de las valoraciones de mercado contabilizadas, el 99,9% corresponden a coberturas. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el euríbor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada aproximadamente en un 10% por el efecto de los mismos.

- **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 2015 y 2014 es el siguiente:

(Miles de euros)	2015	2014
Deuda financiera	1.506.818	1.710.789
Instrumentos financieros de pasivo	7.796	10.585
Mantenidos venta., Deudas comerc. Y otras cuentas a pagar	174.868	62.570
Inversiones financieras corrientes	(2.702)	(14.075)
Efectivo y otros medios equivalentes	(197.161)	(21.932)
TOTAL DEUDA NETA	1.489.619	1.747.937
Patrimonio neto	566.205	1.383.118
Patrimonio neto + deuda neta	2.055.824	3.131.055
Ratio de apalancamiento	72.46%	55.83%

El incremento en el ratio está motivado por la operación de reducción de capital y reservas, mencionado en la nota de fondos propios de la presente memoria consolidada.

- **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 por un importe conjunto de 6.434 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 y 2014. 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 tenía prestada garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 259.630 miles de euros para el ejercicio 2014. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2014 ascendía a 175.788 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo Sacyr, por importe conjunto de 164.976 miles de euros. A 31 de diciembre de 2015 todas las garantías mencionadas con anterioridad que Testa inmuebles en Renta, Socimi, S.A. tenía prestadas a favor del Grupo Sacyr fueron canceladas con ocasión del cambio de control del accionista mayoritario.

La Sociedad Dominante es garante de un préstamo suscrito por Merlin Properties Socimi, S.A. con diversas entidades financieras. Como consecuencia, sobre los activos de la Sociedad dominante cuya deuda hipotecaria ha sido cancelada con la nueva financiación (nota 14), existe un "negative pledge" a favor de los bancos.

La Sociedad matriz del Grupo Testa ha prestado garantía personal a la entidad prestamista de Pazo de Congresos de Vigo en el mismo porcentaje de participación en dicha compañía (44.44%), lo que supone un importe de 17 millones de euros (nota 14).

25. Personal

El número medio de empleados por categoría profesional para los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Directores General y Consejero delegado	3	3
Directivos	3	3
Técnicos y Titulados superiores	55	46
Administrativos	33	39
PLANTILLA MEDIA	94	91

El número de empleados a 31 de diciembre distribuidos por sexos para los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

	Dic-15	Dic-14
Hombres	45	43
Mujeres	49	51
PLANTILLA AL FINAL DEL EJERCICIO	94	94

Los 94 empleados del ejercicio 2015 y 2014 corresponden a plantilla en España.

Entre los directores generales y consejero delegado había 1 consejero y 2 directivos, todos ellos hombres.

26. Otra Información

Auditoría

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditan las Sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2015 y 2014 asciende a 85 y 76,7 miles de euros respectivamente y por otros trabajos para el ejercicio 2015 y 2014 asciende a 375 y 311 miles de euros respectivamente.

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

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, no se presenta información comparativa, al calificarse las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2015 días
Periodo medio de pago a proveedores	38
Ratio de operaciones pagadas	38
Ratio de las operaciones pendientes de pago	37

	IMPORTE (Miles de euros)
Total pagos realizados	57.970
Total pagos pendientes	5.040

27. Acontecimientos posteriores al cierre

El hecho más importante, acontecido con posterioridad al cierre del ejercicio 2015 corresponde a la cancelación anticipada con fecha 8 de enero de 2016, de los préstamos hipotecarios, salvo los correspondientes a los relacionados con el sector residencial de la Sociedad. Para cancelar dichos préstamos la Sociedad recibió un préstamo de Merlin Properties Socimi, S.A, por importe de 1.189 millones de euros. El préstamo recibido está estructurado en dos tramos:

- Tramo A por importe de 850 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2021 y con un tipo de interés de Euribor + 1,6%. Sobre este tramo adicionalmente se ha suscrito una cobertura de tipos de Interés (IRS), con el mismo vencimiento del Tramo A, por un 70% del nominal, es decir, 595 millones de euros y con un coste del derivado del 0,0981%.
- Tramo B por importe de 339 millones de euros con vencimiento 31 de diciembre de 2017 y con un tipo de interés inicial de Euribor + 1,0%.

En dicho préstamo es causa de vencimiento anticipado si Merlin deja de ostentar su actual participación en el capital social de la Sociedad Dominante y en el caso que se produzca alguna enajenación de cualquier activo libre de cargas se cancelará préstamo por el importe percibido en la transmisión.

28. Información por segmentos

El Grupo Testa 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
- Hoteles
- 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 2015 y 2014, expresados en miles de euros:

GRUPO TESTA 2015

(Miles de euros)

ACTIVO	Oficinas	Hoteles	Comercial industrial	Ajustes y otros	Grupo Testa
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.248.365	343.995	168.538	159.627	1.920.525
Inmovilizado Intangible	0	31.479	0	0	31.479
Inversiones Inmobiliarias	1.232.025	283.962	162.664	140.834	1.819.485
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	23.803	0	5.827	29.630
Activos financieros no corrientes	13.272	3.880	5.299	1.691	24.142
Impuestos diferidos	3.068	871	575	11.275	15.789
ACTIVOS CORRIENTES	2.096	4.346	448	328.272	335.162
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	0	118.921	118.921
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.096	2.597	448	11.237	16.378
Inversiones financieras corrientes	0	1.749	0	953	2.702
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	0	197.161	197.161
TOTAL ACTIVO	1.250.461	348.341	168.986	487.899	2.255.687
PASIVO					
PATRIMONIO NETO	0	0	0	566.205	566.205
PASIVOS NO CORRIENTES	152.729	31.112	6.136	17.868	207.845
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	0	0	0
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	0	11.397	11.397
Recursos ajenos a largo plazo	135.252	27.819	0	0	163.071
Acreedores a largo plazo	14.238	3.293	6.136	1.207	24.874
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	0	5.264	5.264
Pasivos por impuestos diferidos	3.239	0	0	0	3.239
PASIVOS CORRIENTES	908.262	225.204	208.474	139.697	1.481.637
Pasivos vinculados a activos no corrientes manten. vta.	0	0	0	122.205	122.205
Recursos ajenos a corto plazo	903.233	224.986	208.046	7.482	1.343.747
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	0	0	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.029	218	428	7.164	12.839
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	0	2.532	2.532
Provisiones para operaciones de tráfico	0	0	0	314	314
OTRO PASIVO	189.470	92.025	(45.624)	(235.871)	0
TOTAL PASIVO	1.250.461	348.341	168.986	487.899	2.255.687

GRUPO TESTA 2014

(Miles de euros)

ACTIVO	Oficinas	Hoteles	Comercial industrial	Ajustes y otros	Grupo Testa
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.227.631	344.123	170.464	1.376.674	3.118.892
Inmovilizado Intangible	0	32.387	0	14.543	46.930
Inversiones Inmobiliarias	1.208.181	282.715	165.230	364.189	2.020.315
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	22.302	0	8.081	30.383
Activos financieros no corrientes	16.041	5.754	4.595	977.324	1.003.714
Impuestos diferidos	3.409	965	639	12.537	17.550
ACTIVOS CORRIENTES	3.089	2.661	103	42.317	48.170
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	0	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.089	2.661	103	6.310	12.163
Inversiones financieras corrientes	0	0	0	14.075	14.075
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	0	21.932	21.932
TOTAL ACTIVO	1.230.720	346.784	170.567	1.418.991	3.167.062
PASIVO					
PATRIMONIO NETO	0	0	0	1.383.118	1.383.118
PASIVOS NO CORRIENTES	1.047.562	251.873	212.441	92.778	1.604.654
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	0	0	0
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	0	15.560	15.560
Recursos ajenos a largo plazo	1.029.304	248.560	206.311	66.078	1.550.253
Acreedores a largo plazo	13.983	3.313	6.130	2.805	26.231
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	0	8.335	8.335
Pasivos por impuestos diferidos	4.275	0	0	0	4.275
PASIVOS CORRIENTES	73.920	12.978	11.472	80.920	179.290
Pasivos vinculados a activos no corrientes manten. vta.	0	0	0	0	0
Recursos ajenos a corto plazo	69.707	12.621	11.188	67.020	160.536
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.640	343	96	6.590	9.669
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.573	14	188	4.783	6.558
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	0	2.250	2.250
Provisiones para operaciones de tráfico	0	0	0	277	277
OTRO PASIVO	109.238	81.933	(53.346)	(137.825)	0
TOTAL PASIVO	1.230.720	346.784	170.567	1.418.991	3.167.062

GRUPO TESTA 2015 (Miles de euros)	Oficinas	Hoteles	Comercial industrial	Ajustes y otros	Grupo Testa
Importe neto de la cifra de negocios	105.484	26.047	34.848	17.776	184.155
Otros ingresos de explotación	0	0	23	1.115	1.138
Resultado venta de activos	0	0	0	0	0
Total ingresos de explotación	105.484	26.047	34.871	18.891	185.293
Amortizaciones del inmovilizado	(19.432)	(5.381)	(3.634)	(2.053)	(30.500)
Variación provisiones tráfico	0	0	(8)	(68)	(76)
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	29.396	3.959	0	(123.710)	(90.355)
Otros gastos de explotación	(25.079)	(7.072)	(7.809)	(8.936)	(48.896)
Total gastos de explotación	(15.115)	(8.494)	(11.451)	(134.767)	(169.827)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	90.369	17.553	23.420	(115.876)	15.466
Resultado financiero (sin provisiones)	(15.016)	(3.150)	(4.020)	(3.652)	(25.838)
Deterioro y Rdo. por enajenaciones instrumentos fros.	0	0	0	(634)	(634)
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	1.603	0	(1.857)	(254)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	75.353	16.006	19.400	(122.019)	(11.260)
Impuesto sobre Sociedades	0	0	0	(1.814)	(1.814)
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	75.353	16.006	19.400	(123.833)	(13.074)

GRUPO TESTA 2014 (Miles de euros)	Oficinas	Hoteles	Comercial industrial	Ajustes y otros	Grupo Testa
Importe neto de la cifra de negocios	109.799	23.642	35.030	19.506	187.977
Otros ingresos de explotación	4	0	25	2.037	2.066
Resultado venta de activos	0	0	0	4.492	4.492
Total ingresos de explotación	109.803	23.642	35.055	26.035	194.535
Amortizaciones del inmovilizado	(19.011)	(5.368)	(3.585)	(2.388)	(30.352)
Variación provisiones tráfico	(37)	0	(54)	(7.700)	(7.791)
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	8.668	2.996	0	1.951	13.615
Otros gastos de explotación	(24.791)	(7.031)	(7.845)	(8.975)	(48.642)
Total gastos de explotación	(35.171)	(9.403)	(11.484)	(17.112)	(73.170)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	74.632	14.239	23.571	8.923	121.365
Resultado financiero (sin provisiones)	(4.176)	(956)	(1.123)	(1.443)	(7.698)
Deterioro y Rdo. por enajenaciones instrumentos fros.	(11.816)	0	0	(1.344)	(13.160)
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	1.206	0	(407)	799
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	58.640	14.489	22.448	5.729	101.306
Impuesto sobre Sociedades	0	0	0	(28.713)	(28.713)
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	58.640	14.489	22.448	(22.984)	72.593

29. Información por áreas geográficas

La información por área geográfica para los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

2015 (Miles de euros)	Oficinas			Comercial / industrial		
	Madrid	Barcelona	Otros	Madrid	Barcelona	Otros
Importe neto de la Cifra de Negocio	84.193	17.814	3.477	11.297	845	22.706
Coste de adquisición	1.216.573	211.601	45.036	79.218	8.114	133.258
Inversión 2015	12.693	1.246	0	489	1	578
2015 (Miles de euros)	Hoteles			Otros		
	Madrid	Barcelona	Otros	Madrid	Barcelona	Otros
Importe neto de la Cifra de Negocio	13.756	8.923	3.567	14.226	0	3.351
Coste de adquisición	313.071	64.255	32.540	197.844	0	79.364
Inversión 2015	500	33	32	316	0	12
TOTAL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO						184.155
TOTAL COSTE DE ADQUISICIÓN						2.380.874
TOTAL INVERSIÓN 2015						15.900

2014 (Miles de euros)	Oficinas			Comercial / industrial		
	Madrid	Barcelona	Otros	Madrid	Barcelona	Otros
Importe neto de la Cifra de Negocio	88.494	88.494	3.506	3.506	845	22.572
Coste de adquisición	1.203.880	210.355	45.036	78.728	8.114	132.681
Inversión 2014	5.425	2.348	3	472	0	1.294
2014 (Miles de euros)	Hoteles			Otros		
	Madrid	Barcelona	Otros	Madrid	Barcelona	Otros
Importe neto de la Cifra de Negocio	11.042	9.019	9.019	16.066	0	3.440
Coste de adquisición	311.140	64.222	32.508	311.735	0	103.118
Inversión 2014	366	8	28	844	0	191
TOTAL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO						187.977
TOTAL COSTE DE ADQUISICIÓN						2.501.517
TOTAL INVERSIÓN 2014						10.979

Anexo 1

Grupo Testa Inmuebles en Renta

Detalle de participaciones

a 31 de diciembre de 2015 y 2014

EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS 2015

Sociedad y domicilio (Miles de euros)	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-15	Método de consolidación	Actividad que realiza
Trade Center Hotel, S.L.U. (a) Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. (a) Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation 1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU	100,00%	70.682	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
Gesfitesta, 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	Método de participación	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España	50,00%	11.572	Método de participación	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	50,00%	30	Método de participación	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (a) Avda. García Barbón, 1. Vigo. España	44,44%	10.587	Método de participación	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.

EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
2014

Sociedad y domicilio (Miles de euros)	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-14	Método de consolidación	Actividad que realiza
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. (a) Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	100.00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. (a) Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100.00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation (b) 1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU	100.00%	70.682	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
Gesfitesta, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100.00%	6	Integración Global	Prestación de Servicios
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	Método de participación	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España	50.00%	11.572	Método de participación	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	50.00%	30	Método de participación	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (a) Avda. García Barbón, 1. Vigo. España	44.44%	10.587	Método de participación	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 bajo NIIF del Total de Activos, Pasivos, Ingresos Ordinarios y Resultado del ejercicio de las Sociedades incluidas en consolidación con método de participación para los ejercicios 2015 y 2014.

EJERCICIO 2015 (Miles de euros)	Total activos	Total pasivos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultado
P.K. Hoteles 22, S.L.	20.986	16.186	1.841	2.078	337
Parking Palau, S.A.	2.447	103	780	780	136
Bardiomar, S.L.	29.163	12.870	7.537	7.537	3.874
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	56.276	47.172	684	690	(1.426)
Provitae Centros Asistenciales, S.A.	8.310	1.902	0	0	(58)
P.K. Inversiones 22, S.L.	37	1	0	0	0

EJERCICIO 2014 (Miles de euros)	Total activos	Total pasivos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultado
P.K. Hoteles 22, S.L.	21.813	17.173	1.619	1.856	49
Parking Palau, S.A.	2.452	100	779	779	151
Bardiomar, S.L.	28.077	15.455	5.892	7.182	3.260
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	58.246	67.142	426	970	(3.024)
Provitae Centros Asistenciales, S.A.	8.308	1.843	0	0	(17)
P.K. Inversiones 22, S.L.	37	1	0	0	0

No existen pasivos contingentes en las Sociedades asociadas mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2015 y 2014.

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2015

1. Evolución del Grupo Testa en 2015

Como principal aspecto clave del periodo cabe destacar el cambio de control de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. como consecuencia del acuerdo de inversión suscrito entre Merlin Properties, Socimi, S.A. y Sacyr, S.A..

La aplicación de dicho acuerdo en los plazos establecidos materializó que a 30 de junio de 2015 Merlin Properties tuviese un porcentaje de participación del 25% pero que en la actualidad ascienda ya, a un 77,3% de participación en Testa.

Como consecuencia del mencionado cambio de control, Merlin Properties, Socimi, S.A. presentó con fecha 24 de agosto de 2015 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores la solicitud de autorización de la oferta pública de adquisición de acciones de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A.. La oferta fué autorizada por la C.N.M.V. con fecha 28 de octubre de 2015 y se dirigía al 100% del capital social de la compañía representativas de 153.967.718 acciones pero con inmovilización de 153.386.109 acciones pertenecientes al oferente, Merlin Properties Socimi, S.A., y a las que aún mantiene Sacyr, S.A.. En consecuencia, la oferta se extendía de modo efectivo a la adquisición de 581.609 acciones representativas del 0,38% del capital de la sociedad. El precio ofrecido ascendía a 13,54 euros por acción.

Durante el ejercicio 2015 adicionalmente, caben destacar los siguientes acontecimientos:

- El 28 de septiembre de 2015 se acordó, por parte de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, el acogimiento de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A., a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015, al régimen especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs). Como consecuencia de lo anterior se ha procedido a modificar la denominación social a la de "Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A..".
- El 29 de junio de 2015 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2014, de 0,15 euros/acción (23.095 miles de euros) que fue abonado el 10 de julio de 2015.
- Durante este periodo no se han realizado inversiones ni desinversiones en activos. Se ha finalizado el proceso de reforma integral del edificio, con una superficie alquilable de aproximadamente 19.289 m², sito en Avda. del Partenón 12 (Madrid). Actualmente se encuentra en proceso de comercialización.
- Como diferencia entre los recursos de la ampliación de capital y el pago adicional Testa mantuvo en tesorería unos fondos, antes de gastos de la operación, que ascendían a aproximadamente 186 millones de euros.
- En el ejercicio 2015 el Grupo Testa ha generado una cifra de negocios, incluyendo las refacturaciones de gastos, que asciende a 184.155 miles de euros, un EBITDA de 163.397 miles de euros y un resultado negativo consolidado neto de 13.074 miles de euros como consecuencia principalmente de los deterioros registrados en los terrenos no estratégicos pertenecientes al Grupo.

El valor razonable de los activos inmobiliarios de cartera del Grupo Testa asciende a 3.287.893 miles de euros y se corresponde con las valoraciones obtenidas por parte de CBRE y Savills a fecha de 31 de diciembre de 2015. Las plusvalías implícitas no registradas en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015 ascienden a 1.270.187 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015, TESTA ha formalizado contratos de alquiler por 188.629 m², de los cuales 167.639 m² corresponden a renovaciones y 20.991 m² a nuevos contratos.

En el sector residencial se han formalizado 298 contratos de alquiler de los cuales 64 corresponden a renovaciones y 234 a nuevos contratos, siendo 255 los contratos finalizados durante el periodo. La rotación de viviendas durante el año ha sido del 20 %.

Por categoría de activos los principales hitos son los siguientes:

Oficinas

Los contratos de alquiler formalizados en las oficinas en Madrid han ascendido a 100.759 m², de los cuales 12.947 m² corresponden a nuevos contratos y 87.812 m² a renovaciones. Durante este periodo se han producido bajas de contratos por un total de 12.072 m².

Cabe destacar:

- La renegociación con INFORMATICA EL CORTE INGLES de los 16.000 m² de oficinas sito en Costa Brava 2-4.
- La renovación, con ampliación de la superficie alquilada en 1.781 m², hasta los 30.896 m², con la Comunidad de Madrid en Princesa 3, 5 y Ventura Rodríguez 7 en Madrid. El plazo de renovación de dicho contrato ha sido de 5 años.
- La renta de mercado firmada sobre los 988 m² en el local comercial situado en los bajos del edificio situado en la Avenida Diagonal número 605, con una aumento del 11,8% de la renta, con BENNETON RETAIL.

Retail

Durante el ejercicio 2015, se han formalizado contratos de alquiler sobre 7.856 m², de los cuales 2.522 m² corresponden a renovaciones y 5.335 m² a nuevos contratos. Y se han producido bajas de contratos por 5.128 m² por lo que la contratación neta asciende a +2.729 m².

Centro Oeste. Cabe destacar la situación de Centro Oeste, Majadahonda (Madrid) que sigue siendo un centro muy demandado, manteniendo la ocupación al 100%.

El volumen total contratado es de 2.498 m², de los cuales 400 m² se corresponden con renovaciones y 2.098 m² con nuevos contratos. Las salidas son de 1.981 m².

La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza. El número de visitantes durante este periodo asciende a 6,72 millones (+4,04% con respecto al mismo periodo de 2014). El ratio de ventas por m² ha experimentado un incremento del 2,13 % respecto al ejercicio 2014.

Porto Pi. Continúa siendo un centro muy demandado, manteniendo una ocupación 95,1% (Conjunto de Centro Comercial y Terrazas).

El volumen total contratado es de 3.383 m², de los cuales 1.268 m² se corresponden con renovaciones y 2.115 m² con nuevos contratos.

El número de visitantes durante 2015 asciende a 8,47 millones (+12,01 % con respecto a 2014). El ratio de ventas por m² también sigue una tendencia al alza, experimentando un incremento del 14,28% respecto a 2014.

Larios Centro. Continúa siendo un centro muy demandado, manteniendo la ocupación al 99,5%.

Se ha firmado contrato con TIGER, con una superficie de 312 m².

El volumen total contratado es de 1.286 m², de los cuales 165 m² se corresponden con renovaciones y 1.122 m² con nuevos contratos. Las salidas son de 26 m², con lo que la contratación neta es de 616 m².

La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza. El número de visitantes asciende a 10,6 millones (+6,51 % con respecto a 2014). El ratio de ventas por m² también sigue una tendencia al alza, experimentando un incremento durante el año del 9,95% respecto a 2014.

Locales Princesa. Renovación por parte de Mc Donald's con una superficie de 634 m².

Industrial

Durante 2015 se han formalizado contratos de alquiler sobre 80.014 m², de los cuales 77.305 corresponden a negociaciones y 2.709 a nuevos contratos. De los 24.288 m² que han sido baja durante 2015, la mayoría corresponden a la baja del inquilino de la nave de Pedrola (Zaragoza). Dicha nave cuenta con una superficie alquilable de 21.579 m² y actualmente se están realizando las oportunas gestiones de comercialización para ocupar la misma.

2. Informe anual de gobierno corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante de este informe de gestión correspondiente al ejercicio 2015, se adjunta a continuación como un Anexo.

3. 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/ 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 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 2014 la Sociedad Dominante tenía concedido un préstamo por importe de 969 millones de euros a Sacyr, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr, en el que también se integraba Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. Dicho préstamo había sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los activos del Grupo Testa. Esta operación, quedaba 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 condiciones de mercado. Dicho crédito, así como la deuda por intereses asociada, quedan cancelados con ocasión de la reducción de capital que tuvo lugar el 8 de junio de 2015.

- **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 2015 y 2014 se ha situado en el 94,98% y 96,81% en función de los metros cuadrados ocupados y del 97,61% y 98,07%, respectivamente, en función de las rentas generadas. Los porcentajes correspondientes al ejercicio 2014 no incluían el Edificio sito en Avda. del Partenón 12 en Madrid por encontrarse en reforma.

- **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.

4. Periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, no se presenta información comparativa, al calificarse las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	38
Ratio de operaciones pagadas	38
Ratio de las operaciones pendientes de pago	37

	IMPORTE (Miles de euros)
Total pagos realizados	57.970
Total pagos pendientes	5.040

El periodo de pago está dentro del límite legal establecido (60 días).

5. Información sobre acciones propias e inversiones en investigación y desarrollo

El Grupo no ha desarrollado, durante los ejercicios 2015 y 2014, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Tampoco ha efectuado, durante los ejercicios 2015 y 2014, adquisiciones de acciones propias.

6. Acontecimientos posteriores al cierre

El hecho más importante, acontecido con posterioridad al cierre del ejercicio 2015 corresponde a la cancelación anticipada con fecha 8 de enero de 2016, de los préstamos hipotecarios, salvo los correspondientes a los relacionados con el sector residencial de la Sociedad. Para cancelar dichos préstamos la Sociedad recibió un préstamo de Merlin Properties Socimi, S.A. por importe de 1.189 millones de euros. El préstamo recibido está estructurado en dos tramos:

- Tramo A por importe de 850 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2021 y con un tipo de interés de Euribor + 1,6%. Sobre este tramo adicionalmente se ha suscrito una cobertura de tipos de Interés (IRS), con el mismo vencimiento del Tramo A, por un 70% del nominal, es decir, 595 millones de euros y con un coste del derivado del 0,0981%.
- Tramo B por importe de 339 millones de euros con vencimiento 31 de diciembre de 2017 y con un tipo de interés inicial de Euribor + 1,0%.

En dicho préstamo es causa de vencimiento anticipado si Merlin deja de ostentar su actual participación en el capital social de la Sociedad Dominante y en el caso que se produzca alguna enajenación de cualquier activo libre de cargas se cancelará préstamo por el importe percibido en la transmisión.

Testa
Paseo de la Castellana, 83-85
28046 Madrid
91 769 19 00
www.testainmo.com

Diseño y maquetación
Addicta Diseño Corporativo

Impresión
Addicta Diseño Corporativo

Impreso en papel ecológico libre de cloro

ELEMENTAL
CHLORINE
FREE
GUARANTEED



Informe anual

2015

Paseo de la Castellana, 83-85
28046 Madrid
91 769 19 00
www.testainmo.com

