

Informe de Auditoría

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2012

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la Sociedad dominante) y Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de resultados separada consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2 de la memoria consolidada adjunta, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

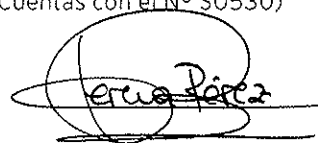
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



María Teresa Pérez Bartolomé

26 de abril de 2013

Año 2013 N° 01/13/06096
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO TESTA)**

**Cuentas Anuales Consolidadas
e Informe de Gestión Consolidado**

31 de diciembre de 2012

(junto con el Informe de Auditoría)

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	2012	2011
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.638.108	3.781.465
I. Inmovilizaciones materiales	3	0	0
II. Proyectos concesionales	4	117.981	124.363
III. Inversiones inmobiliarias	5	2.665.442	2.782.420
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	6	3.324	3.914
V. Activos financieros no corrientes	7	845.338	866.128
VI. Activos por impuestos diferidos	21	6.023	4.640
B) ACTIVOS CORRIENTES		196.527	154.432
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		44.849	26.056
- Clientes por ventas y prestación de servicios		13.833	10.737
- Empresas del grupo y asociadas deudoras	17	20.911	7.026
- Personal		17	19
- Administraciones públicas deudoras		7.893	1.675
- Deudores varios		4.586	8.526
- Provisiones		(2.391)	(1.927)
II. Activos financieros corrientes		16.616	1.546
III. Efectivo y equivalentes al efectivo	8	135.062	126.830
TOTAL ACTIVO		3.834.635	3.935.897

		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	2012	2011
A) PATRIMONIO NETO		1.320.437	1.297.666
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.320.384	1.297.610
I. Capital suscrito	9	692.855	692.855
II. Prima de emisión	9	93.781	93.781
III. Reservas	9	552.823	517.517
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		60.562	72.510
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	10	(25.058)	(28.499)
VI. Operaciones de cobertura	9	(12.060)	(9.676)
VII. Diferencias de conversión		(42.519)	(40.878)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS	9	53	56
B) PASIVOS NO CORRIENTES		1.794.521	2.477.497
I. Ingresos diferidos	11	12.233	12.615
II. Provisiones para riesgos y gastos	12	8.887	9.329
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	13	1.715.922	2.401.681
IV. Acreedores no corrientes	14	31.386	30.853
V. Instrumentos financieros de pasivo	14	14.475	11.944
VI. Pasivos por impuestos diferidos	21	11.618	11.075
C) PASIVOS CORRIENTES		719.677	160.734
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	13	698.790	138.903
II. Acreedores corrientes		11.692	10.779
- Proveedores		8.857	8.944
- Personal		603	93
- Administraciones Públicas Acreedoras		1.490	1.254
- Otras cuentas a pagar		742	488
III. Deudas corrientes con empresas asociadas	17	6.063	8.550
IV. Instrumentos financieros derivados	14	2.754	1.878
V. Provisiones para operaciones de tráfico		378	624
TOTAL PASIVO		3.834.635	3.935.897

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Situación Financiera Consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA	NOTA	Miles de euros	
		2012	2011
Cifra de negocios	15	251.627	250.902
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		719	784
Otros ingresos de explotación		4.139	3.505
Imputación de subvenciones de capital		0	164
Resultado por venta de activos	20	19.363	0
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		275.848	255.355
Gastos de personal		(5.734)	(5.540)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	3, 4 y 5	(43.900)	(43.882)
Variación de las provisiones de tráfico		(524)	(4.254)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	4 y 5	(54.301)	3.202
Otros gastos de explotación		(52.337)	(49.608)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(156.796)	(100.082)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		119.052	155.273
RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS	7	(54)	0
RESULTADO DE ASOCIADAS	6	(590)	1
Otros intereses e ingresos asimilados		34.180	31.500
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	18	34.180	31.500
Gastos financieros y gastos asimilados		(66.146)	(82.669)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	18	(66.146)	(82.669)
RESULTADO FINANCIERO	18	(31.966)	(51.169)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		86.442	104.105
Impuesto sobre sociedades	21	(25.881)	(31.593)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		60.561	72.512
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		60.561	72.512
INTERESES MINORITARIOS		1	(2)
SOCIEDAD DOMINANTE		60.562	72.510
Ganancias por acción básicas (euros)	16	0,52	0,63
Ganancias por acción diluídas (euros)	16	0,52	0,63

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de esta Cuenta de Resultados Separada Consolidada.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

	Miles de euros	
	2012	2011
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	60.561	72.512
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	(5.077)	(5.661)
Global y proporcional	(7.253)	(8.087)
Efecto impositivo	2.176	2.426
Diferencias de conversión	(1.641)	2.751
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	(6.718)	(2.910)
Transferencias a la cuenta de resultados separada		
Por coberturas de flujos de efectivo	2.693	2.405
Global y proporcional	3.847	3.436
Efecto impositivo	(1.154)	(1.031)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	2.693	2.405
TOTAL RESULTADO GLOBAL	56.536	72.007
Atribuidos a la entidad dominante	56.537	72.005
Atribuidos a intereses minoritarios	(1)	2

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Resultado Global Consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

		Miles de euros	
Miles de euros	NOTA	2012	2011
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas		86.442	104.105
Amortizaciones	3, 4 y 5	43.900	43.882
Provisiones		54.825	1.052
Imputación de subvenciones		0	(164)
Resultado de sdades. contab. por participación	6	590	(1)
Resultado financiero	18	31.966	51.169
Resultado por venta de activos	20 y 7	(19.309)	0
Fondos Generados por las Operaciones		198.414	200.043
Capital Circulante		(61.917)	(19.955)
Variación del Capital Circulante Neto		(61.917)	(19.955)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación		136.497	180.088
Inversión neta en inmovilizado		98.121	(4.624)
Inversiones en inmovilizado material e intangible	3	0	(72)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	5	(11.508)	(12.714)
Inversiones en proyectos concesionales	4	(691)	(1.993)
Inversiones en inmovilizado financiero	7	(390.375)	(436.406)
Desinversiones en inmovilizado material e intangible	3	0	211
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	5	55.311	152
Desinversiones en inmovilizado financiero	7	411.204	414.698
Intereses cobrados	18	34.180	31.500
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión		98.121	(4.624)
Variación de endeudamiento financiero		(124.039)	(98.808)
Intereses pagados		(67.979)	(82.576)
Variación del Endeudamiento Financiero		(192.018)	(181.384)
Dividendos pagados	10	(33.719)	(56.502)
Variación de la Financiación Propia		(33.719)	(56.502)
Otras Fuentes de Financiación		(649)	(24.491)
Otras Fuentes de Financiación		(649)	(24.491)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación		(226.386)	(262.377)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		8.232	(86.913)
Saldo al inicio del periodo		126.830	213.743
Saldo al final del periodo	8	135.062	126.830

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Miles de euros

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios						Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial a 31-dic-11	692.855	93.781	517.517	0	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666
Saldo inicial ajustado	692.855	93.781	517.517	0	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	0	60.562	0	(4.025)	(1)	56.536
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(8.661)	0	0	(25.058)	0	0	(33.719)
Distribución de dividendos (Nota 10)	0	0	(8.661)	0	0	(25.058)	0	0	(33.719)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	43.967	0	(72.510)	28.499	0	(2)	(46)
Traspos entre partidas de patrimonio neto	0	0	44.011	0	(72.510)	28.499	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(44)	0	0	0	0	(2)	(46)
Saldo final a 31-dic-12	692.855	93.781	552.823	0	60.562	(25.058)	(54.579)	53	1.290.437

Miles de euros

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios						Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial a 31-dic-10	692.855	93.781	484.452	0	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
Saldo inicial ajustado	692.855	93.781	484.452	0	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	0	72.510	0	(505)	2	72.007
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(28.003)	0	0	(28.499)	0	0	(56.502)
Distribución de dividendos (Nota 10)	0	0	(28.003)	0	0	(28.499)	0	0	(56.502)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	61.068	0	(61.108)	0	0	(5.756)	(5.796)
Traspos entre partidas de patrimonio neto	0	0	61.108	0	(61.108)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(40)	0	0	0	0	(5.756)	(5.796)
Saldo final a 31-dic-11	692.855	93.781	517.517	0	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. Naturaleza y actividades principales

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

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

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

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 2012 no se han producido cambios en la composición del Grupo.

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad dominante, mediante una oferta de adquisición de acciones presentada ante la AMF (Autorité des Marchés Financiers), adquirió 295.485 acciones de Tesfran, S.A. representativas de aproximadamente el 0,9% del capital social de esta última. Testa Inmuebles en Renta, S.A. pasó a poseer directamente el 99,99% del capital y de los derechos de voto de Tesfran, S.A.

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 las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, excepto por la siguiente modificación que es aplicable a los ejercicios que se inician desde el 1 de enero de 2012:

- Modificaciones a la NIIF 7 "Desgloses – Traspasos de activos financieros": El IASB publicó las modificaciones a la NIIF 7 para mejorar los desgloses sobre los activos financieros que han sido transferidos. Si los activos transferidos no se dan de baja totalmente en las cuentas anuales consolidadas, la entidad debe desglosar información para ayudar a los usuarios de los estados financieros a entender la relación entre estos activos, que no han sido dados de baja, y los pasivos relacionados. Si los activos han sido dados de baja totalmente, pero la entidad sigue teniendo una implicación continuada, los desgloses deben permitir evaluar la naturaleza y los riesgos asociados a dicha implicación continuada. Estas modificaciones son aplicables a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2011. El Grupo no tiene activos con estas características, por lo que no ha habido ningún impacto en la presentación de estas cuentas anuales consolidadas.

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

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

- Enmienda a la NIC 1 "Presentación de partidas de otro resultado global": Las modificaciones a la NIC 1 cambian la agrupación de las partidas presentadas en otro resultado global. Las partidas que podrían reclasificarse (o "reciclarse") a la cuenta de resultados en algún momento futuro se presentarán separadas de las partidas que no se reclasificarán nunca. La modificación afecta sólo a la presentación y no tiene ningún impacto ni en la situación financiera, ni en los resultados del Grupo. La modificación es aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2012.
- NIC 19 revisada "Beneficios a los Empleados": Las modificaciones comprenden desde cambios fundamentales, como la eliminación del método de corredor y el concepto de los rendimientos esperados de los activos afectos al plan, hasta sencillas aclaraciones y la revisión de la redacción. El Grupo ha realizado un cambio voluntario en su política contable para reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en otro resultado global en el presente ejercicio. Sin embargo, esta modificación afectará al gasto neto por prestaciones, ya que el retorno esperado sobre los activos asociados al plan será calculado utilizando el mismo tipo de interés que el aplicado para calcular la obligación por prestaciones. Estas modificaciones serán aplicables a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

- NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”: La NIIF 10 establece un único modelo de control que se aplica a todas las entidades, incluidas las entidades con cometido especial. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requerirán que la Dirección realice importantes juicios para determinar qué sociedades están controladas y, por lo tanto, deben ser consolidadas por la Sociedad dominante, en comparación con los requisitos que se describían en la NIC 27. En base al análisis preliminar realizado, no se espera que la NIIF 10 tenga ningún impacto sobre las inversiones que actualmente posee el Grupo. La NIIF 10 es aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”: La NIIF 11 elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional. En su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, deben contabilizarse utilizando el método de puesta en equivalencia. La aplicación de esta nueva norma tendrá impacto en la situación financiera del Grupo al eliminar la consolidación proporcional del negocio conjunto en Bardiomar, S.L., Provitae Centros Asistenciales, S.L., PK Inversiones 22, S.L. y Pazo de Congresos de Vigo, S.A (Anexo 1). Con la aplicación de esta nueva norma, la inversión en las Sociedades anteriormente enumeradas se registrará utilizando el método de puesta en equivalencia. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2014, y es de aplicación retrospectiva para los acuerdos conjuntos en vigor a la fecha de aplicación inicial.

El impacto de la NIIF 11 en el ejercicio actual sobre algunos de los epígrafes, se estima que supondría una reducción de la cifra de negocios de 3.553 miles de euros y un aumento del resultado de explotación de 2.474 miles de euros, dado que el resultado del acuerdo conjunto se presentaría fuera del resultado de explotación. Los activos corrientes y los pasivos corrientes se verían reducidos en 4.370 y 3.914 miles de euros, respectivamente, mientras que el impacto en los activos no corrientes sería una disminución por 68.127 miles de euros y los pasivos no corrientes disminuirían en 37.338 miles de euros.

- NIIF 12 “Información a Revelar sobre Intereses en Otras Entidades”: La NIIF 12 incluye todos los desgloses que anteriormente aparecían en la NIC 27 relativos a los estados financieros consolidados, así como todos los desgloses incluidos anteriormente en la NIC 31 y en la NIC 28. Estos desgloses se refieren a las participaciones en Sociedades dependientes, acuerdos conjuntos, entidades asociadas y entidades estructuradas. También exige nuevos desgloses adicionales, pero no tendrá ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”: La NIIF 13 establece una única guía para todas las valoraciones a valor razonable de acuerdo con las NIIF. La NIIF 13 no cambia cuando se requiere utilizar el valor razonable, sino que ofrece una guía sobre cómo determinar el valor razonable de acuerdo con las NIIF cuando éste es requerido o permitido. Actualmente el Grupo está evaluando el impacto que tendrá esta nueva norma en la situación financiera y en los resultados del Grupo, pero en base a los análisis preliminares no se esperan impactos significativos. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 28 revisada “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Ahora también describe la aplicación del método de puesta en equivalencia a las inversiones en negocios conjuntos, además de a las entidades asociadas. La modificación entrará en vigor para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2014.

- Enmienda a la NIC 32 "Compensación de activos financieros y pasivos financieros": Estas modificaciones aclaran el significado de "cuando se posee un derecho legal aplicable para compensar". Estas modificaciones también aclaran la aplicación del criterio de compensación de los sistemas de cancelación (tales como los sistemas de caja centralizada) los cuales aplican mecanismos de compensación por importes brutos para partidas que no surgen de forma simultánea. Estas modificaciones no se espera que tengan ningún impacto en la situación financiera o en los resultados del Grupo y serán efectivas para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2014.
- Enmienda a la NIIF 7 "Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros": Estas modificaciones requieren desglosar información sobre los derechos de compensación y los acuerdos similares (por ejemplo, acuerdos colaterales). Los desgloses proporcionarán información útil a los usuarios para evaluar el efecto de la presentación de estos acuerdos por importes netos en la posición financiera de la entidad. Los nuevos desgloses son obligatorios para todos aquellos instrumentos financieros que han sido compensados conforme a lo establecido en la NIC 32. Estas modificaciones no se espera que tengan ningún impacto en la situación financiera o en los resultados del Grupo y serán efectivas para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.
- Enmienda a la NIC 12 "Impuestos diferidos- Recuperación de los activos subyacentes": La modificación aclara el cálculo de los impuestos diferidos de las inversiones inmobiliarias registradas al valor razonable e introduce la presunción de que los impuestos diferidos de las inversiones inmobiliarias valoradas utilizando el modelo de valor razonable descrito en la NIC 40 deberían determinarse en base a que su valor en libros se recuperará mediante su venta. Además, introduce el requisito de que los impuestos diferidos de los activos no amortizables que se valoran utilizando el método de revalorización descrito en la NIC 16 se calculen siempre en base a la venta de dichos activos. La modificación es aplicable a los ejercicios anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2013 y no tendrá ningún impacto en la situación financiera, los resultados o los desgloses del Grupo.

El Grupo tiene la intención de adoptar estas normas, modificaciones e interpretación cuando entren en vigor.

a.3) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB y todavía no aprobadas por la Unión Europea

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

- NIIF 9 "Instrumentos financieros": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015 para el IASB.
- Mejoras de las NIIF: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7 "Fecha de aplicación obligatoria y desgloses en la transición": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 "Guía de transición": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 11 y NIC 27 "Entidades de inversión": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 para el IASB.

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de estas normas y modificaciones. 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 2012 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 2012. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011 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 26 de junio de 2012.

b) Comparación de la información

El Grupo Testa presenta a efectos comparativos, la información financiera consolidada del ejercicio 2012 siguiendo los mismos criterios que los aplicados en la elaboración de la información referida al ejercicio 2011.

c) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 523.150 miles de euros, habiendo registrado un valor negativo de 6.302 miles de euros al 31 de diciembre de 2011. Este fondo de maniobra negativo viene motivado fundamentalmente por el vencimiento de deudas financieras durante el año 2013 y descritas en la nota 13. En particular cabe destacar por su importancia los vencimientos finales de préstamos mercantiles en marzo y abril de 2013 por importe de 437.500 y 110.000 miles de euros respectivamente y relacionados con las inversiones que el Grupo posee en París (Francia) y en Miami (USA). Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que la refinanciación del vencimiento de las deudas financieras anteriormente mencionadas se producirá de manera satisfactoria durante el primer semestre del ejercicio 2013. Adicionalmente consideran que por las propias peculiaridades del negocio esta situación no afectará al desarrollo futuro del Grupo de acuerdo con las estimaciones de generación de los flujos de caja y la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación, basadas en los planes de negocio a largo plazo y calidad de los activos del Grupo. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante han preparado las cuentas anuales consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

d) Políticas contables

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 del Grupo han realizado estimaciones para la determinación de ciertas partidas, que se basan fundamentalmente en la experiencia histórica y en otros factores cuya consideración se entiende razonable de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.
- Estimaciones de consumo de activos concesionales.

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

d.2) Bases de consolidación

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

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

d.2.1) Principios de consolidación

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

d.2.2) Sociedades Dependientes

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

d.2.3) Negocios Conjuntos

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

d.2.4) Sociedades asociadas

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

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

Las sociedades del Grupo Testa que son integradas por este método para los ejercicios 2012 y 2011 son las siguientes; PK Hoteles 22, S.L. y Parking del Palau, S.A.

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

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

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

d.2.6) Fechas de cierre del ejercicio

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

d.2.7) Intereses Minoritarios

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

d.2.8) Conversión de estados financieros de sociedades extranjeras

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

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

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

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

Tipo de Cambio	2012		2011	
	Medio	Cierre	Medio	Cierre
Euro/USD (Dólar Americano)	1,2859	1,3197	1,3924	1,2960

d.3) Inmovilizaciones materiales

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

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

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

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

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

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

d.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. Posteriormente al reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, aplicando los mismos requisitos que para el inmovilizado material.

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

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias calculado por experto independiente a la fecha de cierre de los ejercicios 2012 y 2011 ha sido obtenido de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution de Chartered Surveyors de Gran Bretaña.

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

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

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

Sector	Exit Yields			
	2012		2011	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
OFICINAS	5,00%	8,00%	5,00%	8,00%
<i>Madrid</i>	5,25%	6,75%	5,00%	6,75%
<i>Barcelona</i>	5,50%	8,00%	5,50%	8,00%
INDUSTRIAL	7,75%	8,10%	7,50%	7,75%
COMERCIAL	6,15%	7,25%	6,25%	7,25%
HOTELES	5,70%	9,15%	6,00%	9,00%
PARKING	3,40%	5,00%	3,25%	5,00%
RESIDENCIAL	4,00%	4,50%	4,00%	4,50%
RESIDENCIAS 3ª EDAD	9,00%	10,00%	9,00%	10,00%

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2012 ha sido del 2% para todos los ejercicios objeto de valoración al igual que la valoración recibida para el ejercicio 2011. 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

d.6) Inversiones contabilizadas por el método de participación

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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.
- Activos financieros disponibles para la venta: corresponden a inversiones financieras de capital que no cumplen los requisitos contemplados en las NIIF para ser consideradas como una inversión en la sociedad dependiente, ni en una asociada como negocio conjunto. Se registran en el estado de situación financiera consolidado a valor razonable. Los beneficios y pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determina que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el que se lleva directamente a la cuenta de resultados separada consolidada.
- Otros créditos: tras su reconocimiento inicial atendiendo al valor razonable del derecho de cobro producido, se registran a su coste amortizado, constituido por el valor inicialmente contabilizado menos las devoluciones de principal recibidas, más los intereses devengados no cobrados, así como las potenciales reducciones por deterioro o impago. Los intereses devengados se reconocen en el estado de resultados consolidado e incrementan el importe de la cuenta a cobrar siempre que dichos intereses no se hagan efectivos a medida que se produce su devengo.
- Activos financieros negociables: son aquellos adquiridos con el objeto de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten sus precios. Se valoran a valor razonable.
- Instrumentos financieros a valor razonable: el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Su explicación se encuentra detallada en la nota 2.d.17.
- Depósitos y fianzas constituidos: representa el efectivo entregado como depósito o como garantía del cumplimiento de una obligación respectivamente. Se valoran a valor razonable.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 y, en cualquier caso, para los fondos de comercio se estima el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor entre el valor de mercado minorado por el coste necesario para su venta y el valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente, utilizando 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 Estándares de Valoración y Tasación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña 8ª edición y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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) 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.10) 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

d.11) 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.12) 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.13) 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

- 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.17).

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.14) 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.15) 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 y 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.16) Impuesto sobre las ganancias

Durante los ejercicios 2012 y 2011 Testa inmuebles en Renta, S.A. ha tributado en régimen de consolidación fiscal, conjuntamente con aquellas sociedades participadas con domicilio fiscal en España que cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente, formando parte del grupo consolidado 20/02, cuya cabecera es la sociedad Sacyr Vallehermoso, 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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.

d.17) 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

- 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.18) 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.19) 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

d.20) 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 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 2012 y 2011.

d.21) 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.22) 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.23) 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

3. Inmovilizaciones materiales

El detalle y movimientos de las inmovilizaciones materiales a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

EJERCICIO 2011 Miles de euros	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Saldo al 31-dic-11
Otras instal., utillaje y mobiliario	162	0	(162)	0	0
Anticipos e inmov. mat. curso	211	72	(211)	(72)	0
Coste	373	72	(373)	(72)	0
Deterioro	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0
Otras instal., utillaje y mobiliario	(153)	(9)	162	0	0
Amortización Acumulada	(153)	(9)	162	0	0
TOTAL	220	63	(211)	(72)	0

Durante el ejercicio 2012 no se han producido movimientos en el epígrafe de inmovilizaciones materiales.

Durante el ejercicio 2011 fueron dadas de baja las instalaciones utillaje y mobiliario que mantenía el Grupo y fueron dadas de baja y/o reclasificadas todas las partidas del epígrafe de anticipos.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen compromisos firmes de adquisición de activos.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

4. Proyectos concesionales

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

EJERCICIO 2012 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-11	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Variación de perímetro	Saldo al 31-dic-12
Proyectos concesionales	147.363	691	0	0	0	148.054
Coste	147.363	691	0	0	0	148.054
Correcciones por deterioro	(1.701)	(3.770)	0	0	0	(5.471)
Correcciones por deterioro	(1.701)	(3.770)	0	0	0	(5.471)
Proyectos concesionales	(21.299)	(3.303)	0	0	0	(24.602)
Amortización Acumulada	(21.299)	(3.303)	0	0	0	(24.602)
TOTAL	124.363	(6.382)	0	0	0	117.981

EJERCICIO 2011 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Variación de perímetro	Saldo al 31-dic-11
Proyectos concesionales	123.063	259	0	24.041	0	147.363
Proyectos concesionales en curso	36.050	1.734	0	(37.784)	0	0
Coste	159.113	1.993	0	(13.743)	0	147.363
Correcciones por deterioro	0	(1.701)	0	0	0	(1.701)
Correcciones por deterioro	0	(1.701)	0	0	0	(1.701)
Proyectos concesionales	(24.796)	(3.133)	0	6.630	0	(21.299)
Amortización Acumulada	(24.796)	(3.133)	0	6.630	0	(21.299)
TOTAL	134.317	(2.841)	0	(7.113)	0	124.363

Durante el ejercicio 2011 dentro del epígrafe de "Proyectos Concesionales" cabe destacar como movimiento más significativo la entrada en explotación del Palacio de Congresos de Vigo a principios del mes de abril del ejercicio 2011.

El valor razonable de los proyectos concesionales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 177.111 y 181.253 miles de euros respectivamente.

El valor razonable de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 55.711 y 59.353 miles de euros respectivamente. Los principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2012 y 2011 a 26.949 y 28.378 miles de euros respectivamente. Los costes brutos contables de los activos afectos a garantías de deudas financieras mencionadas, netas de subvenciones de capital recibidas, a 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 62.038 y 61.265 miles de euros respectivamente.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 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.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen compromisos de inversión adicionales en proyectos concesionales del Grupo.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

5. Inversiones inmobiliarias

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

EJERCICIO 2012 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-11	Adiciones	Retiros	Reclasific. y trasposos	Variacs. perímetro	Efecto f. cambio	Saldo 31-dic-12
Terrenos	325.171	139	(4.731)	0	0	0	320.579
Obras en curso	12.591	19	0	0	0	0	12.610
Construcciones para arrendamiento	2.888.856	11.350	(33.634)	0	0	(1.923)	2.864.649
Coste	3.226.618	11.508	(38.365)	0	0	(1.923)	3.197.838
Deterioro	(93.234)	(50.532)	0	0	0	0	(143.766)
Deterioro	(93.234)	(50.532)	0	0	0	0	(143.766)
Construcciones para arrendamiento	(350.964)	(40.597)	2.363	0	0	568	(388.630)
Amortiz. Acumulada	(350.964)	(40.597)	2.363	0	0	568	(388.630)
TOTAL	2.782.420	(79.621)	(36.002)	0	0	(1.355)	2.665.442
EJERCICIO 2011 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Reclasific. y trasposos	Variacs. perímetro	Efecto f. cambio	Saldo 31-dic-11
Terrenos	320.365	4.806	0	0	0	0	325.171
Obras en curso	12.909	101	0	(419)	0	0	12.591
Construcciones para arrendamiento	2.878.000	7.807	(678)	491	0	3.236	2.888.856
Coste	3.211.274	12.714	(678)	72	0	3.236	3.226.618
Deterioro	(98.138)	(4.366)	9.270	0	0	0	(93.234)
Deterioro	(98.138)	(4.366)	9.270	0	0	0	(93.234)
Construcciones para arrendamiento	(309.777)	(40.740)	526	0	0	(973)	(350.964)
Amortiz. Acumulada	(309.777)	(40.740)	526	0	0	(973)	(350.964)
TOTAL	2.803.359	(32.392)	9.118	72	0	2.263	2.782.420

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

- La disminución habida en el epígrafe de "Terrenos" durante el ejercicio 2012 está motivada fundamentalmente por la venta de una parcela de edificabilidad para residencial en Valdebebas (Madrid). El precio de venta del activo ascendió a 2,8 millones de euros, sin considerar costes de venta, y ha generado una pérdida de 2,4 millones de euros antes de impuestos (Nota 20).
- La disminución habida en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el ejercicio 2012 está motivada fundamentalmente por la venta de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de Barcelona. El precio de venta del activo ascendió a 53,5 millones de euros, sin considerar costes de venta, y ha generado un beneficio de 21,8 millones de euros antes de impuestos (Nota 20).
- El incremento en "Construcciones para arrendamiento" se debe fundamentalmente a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación, donde cabe destacar las obras de implantación de H&M en un local del Centro Comercial Porto Pí de Palma de Mallorca.

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2011 correspondieron principalmente a:

- El incremento en Terrenos corresponde principalmente a la inversión en obras de urbanización en los terrenos propiedad del Grupo.
- El incremento en Construcciones para arrendamiento se debe fundamentalmente a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación y por la apreciación del dólar y la aplicación del tipo de cambio de cierre a los costes contables del edificio que la sociedad matriz tiene en Miami (USA).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Dentro de las adiciones de las correcciones por deterioro correspondientes al ejercicio 2012 y 2011 cabe destacar, por su importancia, la Torre SyV y el edificio Tour Adria (Francia) y como retiros en el ejercicio 2011 la correspondiente al edificio Tour Adria en París (Francia).

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

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

Sector	Inmuebles		Coste Bruto Origen		Amort. / Deterioro		Coste Neto		Precio Opción		Vencimiento Final
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	
Oficinas	4	4	302.958	302.871	37.522	33.723	265.436	269.148	105.992	105.992	14/02/2018
Hotel	1	1	61.000	61.000	12.000	10.600	49.000	50.400	21.350	21.350	23/01/2023
TOTAL	5	5	363.958	363.871	49.522	44.323	314.436	319.548	127.342	127.342	

El desglose de pagos pendientes de principal originados por los contratos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
Año 2012	-	10.808
Año 2013	11.010	11.019
Año 2014	11.227	11.234
Año 2015	11.448	11.454
Año 2016	11.673	11.676
Año 2017	11.903	11.904
Posteriores	134.121	134.085
Total neto	191.382	202.180

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 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-12	31-dic-11
Menos de un año	21.570	27.614
Entre uno y cinco años	77.114	84.686
Más de cinco años	103.515	138.447
Total	202.199	250.747

Todos los contratos de arrendamiento en el Grupo Testa, con excepción de los realizados en otros países, están realizados de acuerdo con la Ley 29/1.994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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), solicitamos un 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 2012 y 2011, 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 3,2% para todos los ejercicios.

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
Año 2012	-	243.541
Año 2013	232.937	230.292
Año 2014	225.931	217.178
Año 2015	202.757	194.634
Año 2016	183.879	173.479
Año 2017	169.577	162.097
Posteriores	1.252.313	1.210.255
Total	2.267.394	2.431.476

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 3.681.391 y 3.868.764 miles de euros respectivamente. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña 8ª edición y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que están afectas como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 3.310.199 y 3.486.550 miles de euros, respectivamente siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 a 2.374.278 y 2.507.669 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 2012 y 2011 ascienden a 2.846.456 y 2.870.703 miles de euros, respectivamente.

Los ingresos por rentas derivados de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 231.671 y 230.820 miles de euros, respectivamente y los gastos directos de la explotación ascienden a 43.705 y 43.403 miles de euros respectivamente.

A 31 de diciembre de 2012 y de 2011 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 35.826 miles de euros.

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

6. Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

EJERCICIO 2012 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-11	Variaciones perímetro	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Otros	Saldo al 31-dic-12
Parking Palau, S.A	810	0	32	0	0	0	842
Pk Hoteles 22, S.L.	3.104	0	(622)	0	0	0	2.482
TOTAL	3.914	0	(590)	0	0	0	3.324

EJERCICIO 2011 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Variaciones perímetro	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Otros	Saldo al 31-dic-11
Parking Palau, S.A	833	0	43	(66)	0	0	810
Pk Hoteles 22, S.L.	3.125	0	(42)	0	0	21	3.104
TOTAL	3.958	0	1	(66)	0	21	3.914

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas y el cobro de dividendos en el ejercicio 2011 de la filial Parking Palau, S.A.

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

7. Activos financieros no corrientes

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 son como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-11	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-12
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	799.158	388.067	(410.966)	776.259
Activos financieros disponibles para la venta	182	0	(182)	0
Otros créditos	42.395	2.308	0	44.703
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.393	0	(17)	24.376
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	866.128	390.375	(411.165)	845.338

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-11
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	795.346	418.510	(414.698)	799.158
Activos financieros disponibles para la venta	182	0	0	182
Otros créditos	25.320	17.075	0	42.395
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.572	821	0	24.393
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	844.420	436.406	(414.698)	866.128

a) Créditos a empresas del grupo

Corresponde al final de los ejercicios 2012 y 2011, principalmente, al crédito, concedido a tipo de interés de mercado a Sacyr Vallehermoso, S.A. Éste crédito devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + entre 2,5% y 3,0% con vencimiento en 2014 y 2015, éste último con prórrogas tácitas por periodos sucesivos de tres años.

b) Activos financieros disponibles para la venta

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

c) Otros créditos

Está formado principalmente por los clientes a largo plazo derivados de 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.

d) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

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

8. Efectivo y otros equivalentes al efectivo

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

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, para los ejercicios 2012 y 2011 se sitúa entre el 0,11% y el 4,75 % y entre el 0,4% y el 3,1%% respectivamente.

No existen restricciones en la disponibilidad de estos saldos en los ejercicios 2012 y 2011.

9. Patrimonio Neto

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se muestra en el "Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado":

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el capital social de la Sociedad dominante esta representado, por 115.475.788 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista mayoritario de la Sociedad dominante es Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,5%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la totalidad de las acciones de la Sociedad dominante emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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

La Sociedad dominante no ha realizado por si misma o a través de sociedades dependientes ninguna adquisición de autocartera en los ejercicios 2012 y 2011.

b) Prima de emisión

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

c) Reservas

Dentro del epígrafe de reservas se incluyen:

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

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

El importe de estas reservas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 144.090 y 110.894 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 2012 y 2011 el importe de las reservas legales asciende a 76.802 (11,08%) y 72.641 (10,49%) miles de euros respectivamente.

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

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

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

d) Coberturas de flujos de efectivo

Como consecuencia de la contabilización de las coberturas de flujos de efectivo que tiene contratadas el Grupo, el importe registrado en reservas por este concepto a 31 de diciembre de 2012 y 2011 era de (12.060) y (9.676) miles de euros respectivamente.

e) Patrimonio neto de accionistas minoritarios

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

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

f) Diferencias de conversión

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

10.- Dividendos pagados

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

Miles de euros	dic-12			dic-11		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	4,87%	0,2920	33.719	8,16%	0,4893	56.502

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

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

El 14 de junio de 2011 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2010, de 0,2425 euros/acción (28.003 miles de euros) que fué abonado el 21 de junio de 2011.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de octubre de 2011 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2011 por importe de 0,2468 euros/acción (28.499 miles de euros) que fué abonado el 4 de noviembre de 2011.

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

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

A continuación se desglosa el estado contable de la liquidez previsto a efectos de la distribución del dividendo a cuenta del 2012.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	
ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PREVISTO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2012, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 2012	
Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2012	49.519.299,27
Crédito disponible al 30 de septiembre de 2012	15.705.085,98
Cobros y pagos previstos hasta el día del acuerdo	-22.958.000,00
SALDO LIQUIDO DISPONIBLE	42.266.385,25
JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE RESULTADOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2012, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 2012	
Beneficio Después de Impuestos al 30 de septiembre de 2012	83.218.758,03
Dotación a Reserva Legal	8.321.875,80
B.D.I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS	74.896.882,23
DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA	0,00
CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR	74.896.882,23
DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2012 ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 2012	
Acciones emitidas de la sociedad TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	115.475.788
Acciones en autocartera	0
Acciones con derecho al dividendo	115.475.788
Dividendo propuesto por acción (en Euros)	0,2170
DIVIDENDO A CUENTA ACORDADO (*)	25.058.246,00
(*) El dividendo será exigible y pagadero el día 8 de Noviembre de 2012	

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

11. Ingresos diferidos

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-11	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-12
Subvenciones de capital	12.521	0	(288)	0	12.233
Otros a distribuir en varios ejercicios	94	0	(94)	0	0
	12.615	0	(382)	0	12.233

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-10	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-11
Subvenciones de capital	10.534	2.222	(235)	0	12.521
Otros a distribuir en varios ejercicios	188	0	(94)	0	94
	10.722	2.222	(329)	0	12.615

a) Subvenciones de capital

Corresponden principalmente a subvenciones recibidas por organismos públicos con carácter no reintegrable. Incluyen las subvenciones recibidas para el desarrollo de obras que determinados organismos públicos conceden con la finalidad de financiar parcialmente dichas obras y las que complementan las rentas obtenidas en determinados inmuebles en explotación.

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

12. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2012 y 2011:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-11	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-dic-12
Provisión pago impuestos	1.108	12	0	0	1.120
Otras provisiones	8.221	0	(454)	0	7.767
	9.329	12	(454)	0	8.887

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-10	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-dic-11
Provisión pago impuestos	278	823	0	7	1.108
Otras provisiones	5.283	2.938	0	0	8.221
	5.561	3.761	0	7	9.329

El epígrafe de otras provisiones corresponde a una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas de la actividad del Grupo, que han sido registrados de acuerdo con las mejores estimaciones existentes al cierre del ejercicio, sin que en todo caso exista ninguno de cuantía relevante.

En el epígrafe de provisiones para impuestos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

13. Deudas con entidades de crédito.

El detalle del epígrafe a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-12		31-dic-11	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	131.474	1.505.346	83.844	1.658.154
Leasing, créditos y préstamos	567.316	210.576	55.059	743.527
TOTAL DEUDA FINANCIERA	698.790	1.715.922	138.903	2.401.681

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras a largo plazo, correspondiente a 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-12	31-dic-11
Año 2013	-	702.289
Año 2014	520.255	511.928
Año 2015	72.536	72.673
Año 2016	118.032	118.192
Año 2017	68.555	68.743
Año 2018	849.740	863.854
Posteriores	86.804	64.002
Total	1.715.922	2.401.681

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Dentro de las deudas con entidades de crédito por leasing, créditos y préstamos cabe destacar, por su importancia, los vencimientos finales de préstamos mercantiles, en marzo y abril de 2013 por importes de 437.500 y 110.000 miles de euros respectivamente, relacionados con las inversiones que Testa posee en París (Francia) y en Miami (USA). Las acciones que Testa posee en Tesfran, S.A. y en la Sociedad Americana están prendadas en garantía de la devolución de las deudas financieras mencionadas en este párrafo.

Los tipos de interés de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 0,59% y el 5,54% para el ejercicio 2012 y 1,36% y el 5,9% para el ejercicio 2011.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 con distintas entidades financieras por un importe de 13.589 y 28.231 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

14. Acreedores no corrientes e instrumentos financieros de pasivo.

a) Acreedores no corrientes

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	31-dic-12	31-dic-11
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 17)	782	763
Otros Acreedores	30.604	30.090
ACREEDORES A LARGO PLAZO	31.386	30.853

Otros acreedores a 31 de diciembre de 2012 y 2011 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:

<u>Miles de Euros</u>	31-dic-12	31-dic-11
Con I.R.S.	126.200	133.700
Con C.A.P.	47.960	38.640
Total	174.160	172.340

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 2012 y 2011, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

2012			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2013	2014	2015	2016	2017	Posteriores
CAP	39	47.960	2.680	36.780	1.500	7.000	0	0
IRS	(17.228)	126.200	7.900	8.100	8.500	8.900	9.300	83.500
TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA	(17.189)	174.160	10.580	44.880	10.000	15.900	9.300	83.500

2011			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2012	2013	2014	2015	2016	Posteriores
CAP	10	38.640	1.680	1.680	35.280	0	0	0
IRS	(13.832)	133.700	7.500	7.900	8.100	8.500	8.900	92.800
TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA	(13.822)	172.340	9.180	9.580	43.380	8.500	8.900	92.800

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	2012	2011
2012	-	(1.878)
2013	(2.754)	(3.514)
2014	(4.231)	(2.954)
2015	(3.724)	(2.337)
2016	(3.072)	(1.651)
2017	(2.427)	(1.099)
2018 y posteriores	(981)	(389)
TOTAL	(17.189)	(13.822)

El importe nominal 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 2012 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2011. 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

El importe registrado contra patrimonio así como el importe traspasado a la cuenta de resultados separada consolidada desde el patrimonio neto durante los ejercicios 2012 y 2011 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)

2012	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Miles de Euros				
Pasivos financieros valorados a valor razonable				
Derivados de cobertura	0	17.228	0	17.228
Total	0	17.228	0	17.228

2011	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Miles de Euros				
Pasivos financieros valorados a valor razonable				
Derivados de cobertura	0	13.832	0	13.832
Total	0	13.832	0	13.832

Durante el ejercicio 2012 y 2011 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

15. Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2012 y 2011, por actividades, es como sigue:

Miles de Euros	dic-12	dic-11
Ingresos por arrendamientos	246.888	245.268
Ingresos por prestación de servicios	4.739	5.634
TOTAL	251.627	250.902

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2012 y 2011, distinguiendo entre la generada en territorio Nacional y Extranjero es como sigue:

CIFRA DE NEGOCIOS		
Miles de Euros	dic-12	dic-11
Territorio nacional	208.789	207.399
Extranjero	42.838	43.503
a) Unión Europea	30.913	30.851
b) Países OCDE	11.925	12.652
TOTAL	251.627	250.902

16. 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 31-dic-12	Saldo 31-dic-11
Resultado atribuido a la sociedad dominante (miles de euros)	60.562	72.510
Número medio ponderado de acciones en circulación(miles de acciones)	115.475	115.475
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	0,52	0,63
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	0,52	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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

17. Partes Vinculadas

Las principales transacciones, realizadas a precios de mercado, por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras sociedades del Grupo Sacyr Vallehermoso, así como los saldos entre los grupos mencionados para los ejercicios 2012 y 2011 han sido las siguientes:

Ejercicio 2012

Diciembre 2012 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	0	0	0	0	477	477
U.T.E. AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	0	85	85
NOVACAIXAGALICIA BANCO, S.A.	0	0	0	0	592	592
2) Contratos de gestión o colaboración	2.546	0	0	0	0	2.546
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.546	0	0	0	0	2.546
3) Arrendamientos	29	0	0	6	0	35
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	29	0	0	0	0	29
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	0	6	0	6
4) Recepción de servicios	633	0	0	9.500	0	10.159
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	0	9.500	0	9.500
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	633	0	0	0	0	633
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	0	26	0	26
5) Compra de bienes	0	0	0	0	110	110
GAS NATURAL SERVICIOS, S.D.G. S.A.	0	0	0	0	110	110
TOTAL GASTOS	3.208	0	0	9.532	707	13.527
6) Ingresos financieros	33.781	0	0	0	0	33.781
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	33.781	0	0	0	0	33.781
7) Arrendamientos	1.784	0	0	3.684	632	6.100
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.784	0	0	0	0	1.784
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	1.206	0	0	1.206
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	605	0	605
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	0	248	0	248
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	0	505	0	505
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	379	0	379
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	0	435	0	435
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	0	0	0	9	0	9
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	0	289	0	289
ASFILIBIA CONSTRUCCIONES GENERALES	0	0	0	8	0	8
REPSOL YPF	0	0	0	0	42	42
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	0	73	73
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES S.A.	0	0	0	0	365	365
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	0	152	152
8) Prestación de servicios	2.216	0	0	0	0	2.216
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.216	0	0	0	0	2.216
TOTAL INGRESOS	37.781	0	0	3.684	632	42.097

Diciembre 2012 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	(7.863)	0	0	0	0	(7.863)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(7.863)	0	0	0	0	(7.863)
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	314	628	942	942
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	314	0	314	314
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	628	0	628
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	191	191	191
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	191	0	191
Garantías y avales prestados	13.400	0	0	0	0	13.400
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	13.400	0	0	0	0	13.400
Dividendos y otros beneficios distribuidos	33.549	0	0	0	0	33.549
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	33.549	0	0	0	0	33.549
Otras operaciones	34	0	(1)	(647)	(634)	(634)
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	0	(651)	(651)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	34	0	0	0	34	34
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	0	(11)	0	(11)
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	(9)	0	(9)
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	0	2	0	2
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	(5)	0	(5)
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	0	0	0	29	0	29
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	0	(7)	0	(7)
REPSOL YPF	0	0	0	0	(16)	(16)

2012	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Créditos a empresas (Nota 7)	776.259	0	0	0	776.259
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	776.259	0	0	0	776.259
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	776.259	0	0	0	776.259
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	20.419	492	0	0	20.911
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	20.419	0	0	0	20.419
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	64	0	0	64
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	370	0	0	370
ERANTOS, S.A.U.	0	6	0	0	6
VALORIZA GESTION, S.A.	0	52	0	0	52
Créditos a empresas	14.167	0	432	0	14.599
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	14.167	0	0	0	14.167
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	0	0	432	0	432
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	36.586	492	432	0	37.510
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Fianzas de arrendamiento recibidas (Nota 14)	269	510	0	3	782
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	269	0	0	0	269
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	154	0	0	154
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	34	0	0	34
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	88	0	0	88
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	56	0	0	56
VALORIZA GESTION, S.A.U.	0	0	0	0	71
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	47	0	0	47
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	0	29	0	0	29
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	0	31	0	0	31
REPSOL YPF, S.A.	0	0	0	3	3
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	269	510	0	3	782
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	2.940	0	0	0	2.940
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.940	0	0	0	2.940
Acreeedores / Proveedores comerciales:	272	2.797	0	54	3.123
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	272	0	0	0	272
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	147	0	0	147
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	35	0	0	35
U.T.E. AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	54	54
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	2.572	0	0	2.572
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	0	43	0	0	43
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.212	2.797	0	54	6.063

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Ejercicio 2011

Diciembre 2011 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS					
1) Gastos financieros	0	0	116	587	703
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	116	0	116
NOVACAIXGALICIA BANCO, S.A.	0	0	0	587	587
2) Contratos de gestión o colaboración	2.478	0	0	0	2.478
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.478	0	0	0	2.478
3) Arrendamientos	39	0	11	0	50
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	39	0	0	0	39
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	11	0	11
4) Recepción de servicios	646	0	9.297	0	9.943
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	9.263	0	9.263
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	646	0	0	0	646
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	34	0	34
5) Compra de bienes	0	0	0	88	88
GAS NATURAL SERVICIOS, S.D.G. S.A.	0	0	0	88	88
TOTAL GASTOS	3.163	0	9.424	675	13.262
6) Ingresos financieros	30.133	0	0	0	30.133
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	30.133	0	0	0	30.133
7) Arrendamientos	1.676	0	3.782	686	6.144
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.676	0	0	0	1.676
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	1.213	0	1.213
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	0	0	656	0	656
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	244	0	244
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	453	0	453
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	79	0	79
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	402	0	402
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	438	0	438
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	297	0	297
REPSOL YPF	0	0	0	115	115
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	76	76
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES S.A.	0	0	0	350	350
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	145	145
8) Prestación de servicios	2.210	0	0	0	2.210
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.210	0	0	0	2.210
TOTAL INGRESOS	34.019	0	3.782	686	38.487

Diciembre 2011 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS					
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	4.042	0	0	0	4.042
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	4.042	0	0	0	4.042
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	6	0	0	6
FERNANDO RODRÍGUEZ AVIAL-LLARDENT	0	6	0	0	6
Garantías y avales recibidos	0	0	0	(8.350)	(8.350)
NOVACAIXGALICIA BANCO, S.A.	0	0	0	(8.350)	(8.350)
Dividendos y otros beneficios distribuidos	56.218	0	0	0	56.218
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	56.218	0	0	0	56.218
Otras operaciones	(43)	0	(40)	0	(83)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(43)	0	0	0	(43)
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	(23)	0	(23)
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	(6)	0	(6)
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	(1)	0	(1)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	(19)	0	(19)
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	9	0	9

2011	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Créditos a empresas (Nota 7)	799.158	0	0	0	799.158
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	799.158	0	0	0	799.158
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	799.158	0	0	0	799.158
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	6.031	477	518	0	7.026
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	6.031	0	0	0	6.031
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	33	0	0	33
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	387	0	0	387
ERANTOS, S.A.U.	0	7	0	0	7
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	49	0	0	49
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	1	0	0	1
PK HOTELES 22, S.L.	0	0	452	0	452
PARKING DEL PALAU, S.L.	0	0	66	0	66
Créditos a empresas	1.131	0	415	0	1.546
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.131	0	0	0	1.131
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	0	0	415	0	415
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	7.162	477	933	0	8.572
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Fianzas de arrendamiento recibidas (Nota 14)	233	511	0	19	763
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	233	0	0	0	233
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	165	0	0	165
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	34	0	0	34
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U	0	97	0	0	97
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	56	0	0	56
VALORIZA GESTION, S.A.U.	0	68	0	0	68
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	52	0	0	52
SAU DEPURAC., TRATAM., SADYT	0	39	0	0	39
REPSOL YPF, S.A.	0	0	0	19	19
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	233	511	0	19	763
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	2.894	0	0	0	2.894
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.894	0	0	0	2.894
Acreedores / Proveedores comerciales:	177	3.629	0	1.850	5.656
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	177	0	0	0	177
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	71	0	0	71
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	527	0	0	527
UTE AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	1.850	1.850
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	2.820	0	0	2.820
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	0	211	0	0	211
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.071	3.629	0	1.850	8.550

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

A continuación procedemos a detallar mayor información relativa a las principales operaciones con partes vinculadas de los ejercicios 2012 y 2011:

1. Acuerdos de financiación con partes vinculadas

Las financiaciones que el Grupo Testa tiene recibidas a 31 de diciembre de 2012 de entidades vinculadas presentan las siguientes características:

La financiación entregada por Testa Inmuebles en Renta, S.A. a Sacyr Vallehermoso, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, por 791 millones de euros, es consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, para todo su Grupo, de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Este crédito devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + entre el 2,5% y 3,0% con vencimiento en 2014 y 2015, éste último con prórogas tácitas por periodos sucesivos de tres años. El importe de intereses devengados en los ejercicios 2012 y 2011 asciende a 33.781 y 30.133 miles de euros y el importe de intereses pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 945 y 1.131 miles de euros.

2. Garantías y avales recibidos

Durante los ejercicios 2012 y 2011 se han repartido dividendos a la Sociedad Matriz por importe de 33.549 y 56.218 miles de euros respectivamente.

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

3. Garantías y avales otorgados

Grupo Testa ha prestado garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 302.376 y 259.580 miles de euros para los ejercicios 2012 y 2011 respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2012 y 2011 es de 267.008 y 154.368 miles de euros respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 328.211 y 314.811 miles de euros respectivamente

4. 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 Vallehermoso ocupan la mayor parte de la superficie alquilable del mismo y donde se encuentra la sede social de las mismas.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

- Contrato de apoyo en la gestión, por los servicios prestados por los departamentos especializados del Grupo Sacyr Vallehermoso 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,...).

18. Gastos e ingresos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-12	31-dic-11
Gastos financieros hipotecas	(43.864)	(54.106)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(7.085)	(11.040)
Gastos financieros leasing	(3.633)	(4.423)
Gastos fros. derivados, líneas crédito y gastos asim.	(11.564)	(13.100)
Gastos financieros y gastos asimilados	(66.146)	(82.669)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(66.146)	(82.669)
Otros intereses e ingresos	34.180	31.500
TOTAL INGRESOS	34.180	31.500
RESULTADO FINANCIERO	(31.966)	(51.169)

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

19. 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 2012 y 2011 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en euros):

2012	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
Euros			
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,04	137.355,00	419.283,04
Daniel Loureda López	167.368,63	81.764,00	249.132,63
TOTAL	449.296,67	219.119,00	668.415,67

2011	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
Euros			
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,08	191.711,00	473.639,08
Daniel Loureda López	163.129,03	86.458,00	249.587,03
TOTAL	445.057,11	278.169,00	723.226,11

2012	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
Euros				
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

2011	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
Euros				
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. Hay pagos de primas de seguros de vida a favor de los consejeros ejecutivos por importe agrupado de 727,44 euros y 685,56 euros en los ejercicios 2012 y 2011 respectivamente. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la sociedad dominante que supongan indemnizaciones en supuestos de despidos improcedentes, así como en caso de extinción del contrato por desistimiento de la empresa e incluso por voluntad del directivo en determinadas circunstancias predeterminadas.

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

La remuneración al personal directivo, no consejero, del Grupo Testa durante el ejercicio 2012 y 2011 ha ascendido a 392 y 425 miles de euros, respectivamente.

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

- Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent, dentro del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Tesfran, S.A. (Presidente) y titular de 100 acciones; Parking Palau, S.A. (Consejero), Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (Presidente), P.K. Hoteles 22, S.L. (Consejero), Provitaie Centros Asistenciales, S.L. (Vicepresidente) y Testa American Real Estate Corporation (Presidente). Además es Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L. y Representante persona física del Administrador Único de Testa Inmuebles en Renta, S.A. de Prosacyr Hoteles, S.A.

Fuera del Grupo Testa, es miembro del Consejo de Administración de Vallehermoso División Promoción, S.A. (Presidente)

- Don Daniel Loureda López, dentro del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Tesfran, S.A. (Consejero) y titular de 100 acciones; Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (Consejero), P.K. Hoteles 22, S.L. (Consejero) y Testa American Real Estate Corporation (Vicepresidente).

Fuera del Grupo Testa, es miembro del Consejo de Administración de Vallehermoso División Promoción, S.A. (Consejero Delegado)

- Don Manuel Manrique Cecilia, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Presidente y Consejero Delegado), Sacyr Construcción, S.A.U (Consejero), Valoriza Gestión, S.A.U. (Consejero), Vallehermoso División Promoción, S.A.U. (Consejero), Sacyr Concesiones, S.L. (Consejero), Inchisacyr, S.A. (Consejero) y representante del Administrador Único Sacyr Vallehermoso, S.A. de la sociedad Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L.

Además, fuera de los Grupos Testa y Sacyr Vallehermoso, es Administrador Único de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L., con un participación del 100% y Administrador único de Cymofag, S.L., con una participación del 100%.

- Don José Manuel Loureda Mantiñán, fuera del Grupo Testa, es miembro del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Prilou, S.L), (Consejero), Sacyr Construcción, S.A.U. (Consejero), Vallehermoso División Promoción, S.A.U. (Consejero) y Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente).
- Don Pedro del Corro García-Lomas, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Austral, B.V) titular de 63.123 acciones y de Valoriza Gestión, S.A.U (en representación de Torreal, S.A.). Además, fuera del Grupo Sacyr Vallehermoso, es representante persona física del Consejero Nueva Compañía de Inversiones, S.A. en Saba Infraestructuras, S.A con una participación de 0,125%.

Respecto de sociedades ajenas a los Grupos Testa y Sacyr Vallehermoso, en relación al 231 de la LSC, la persona vinculada a Don Pedro del Corro García-Lomas es Miralver Spi, S.L. (Consejero).

- Don Miguel Corsini Freese, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Laboratorios Farmacéuticos Rovi, S.A. (Consejero), titular de 10 acciones; Mutua Madrileña Automovilística (Consejero) y de la sociedad San José Energía y Medioambiente, S.A. (Consejero).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

- Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Ason Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (Consejero) y de la sociedad Izaro Films, S.A. (Consejero).
- Don Luis Carlos Croissier Batista, no ejerce cargos ni funciones en otras Sociedades del Grupo.
- Participaciones Agrupadas, S.L., fuera del Grupo Testa, es miembro del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Consejero), Sacyr Construcción, S.A.U. (Consejero) y Vallehermoso División Promoción, S.A.U. (Consejero).

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

Los Administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante los ejercicios 2012 y 2011, ni por sí mismos ni por personas que actúen por cuenta de ellos, operaciones con Testa Inmuebles en Renta, S.A. o su grupo, que sean o no ajenas al tráfico de la Sociedad o realizadas fuera de las condiciones normales de mercado.

Durante el ejercicio 2012, se han producido las siguientes modificaciones en el Consejo de Administración:

- Don Luis Fernando del Rivero Asensio, presenta su dimisión como consejero dominical con fecha 30 de enero de 2012.
- Participaciones Agrupadas, S.R.L (representada por Don Fernando Vázquez de Lapuerta), presenta su dimisión como consejero dominical con fecha 18 de diciembre de 2012.

20. Resultado por venta de activos

El detalle de la composición de los resultados en ventas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	2012	2011
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	19.363	0
Resultado por venta de activos	19.363	0

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2012 se corresponden con:

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

21. Situación fiscal

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

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 25.881 y 31.593 miles de euros, respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 29,9% y del 30,3% para dichos ejercicios.

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:

<i>Miles de euros</i>	31-dic-12	31-dic-11
Resultado consolidado antes de Impuestos	86.442	104.105
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	25.933	31.231
Diferencias permanentes (1)	(8.067)	1.606
Ajustes de consolidación (2)	6.833	(618)
Compensación BINs no activadas	0	0
Deducciones y bonificaciones (3)	(1.644)	(1.834)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	2.825	1.139
Ajustes por cambio de tipo impositivo	0	0
Otros ajustes	1	69
Impuesto sobre las ganancias	25.881	31.593
Tipo efectivo	29,9%	30,3%
Activos por impuestos diferidos	1.383	1.395
Pasivos por impuestos diferidos	(543)	(208)
Impuesto corriente	26.721	32.780

- (1) Las diferencias permanentes están ocasionadas por aquellos acontecimientos que dan lugar a divergencias entre las normas contables y fiscales en la calificación de ingresos y gastos de plusvalías y minusvalías.
- (2) Los ajustes de consolidación recogen las diferencias entre el resultado antes de impuestos consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación. Dichas diferencias corresponden principalmente a la eliminación de dividendos y provisiones de cartera intragrupo, así como a resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación.
- (3) Las deducciones y bonificaciones corresponden principalmente a deducciones por reinversión de beneficios procedentes de enajenaciones de inmovilizado realizadas durante el periodo y por las bonificaciones derivadas de la explotación en régimen de alquiler de viviendas a personas físicas. La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco ejercicios los activos fijos afectos a la deducción por reinversión y mantener durante siete ejercicios la explotación de las viviendas mencionadas anteriormente.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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.

El Grupo tiene abiertos a inspección fiscal, los ejercicios 2007 a 2011 para todos los impuestos que le son de aplicación. 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 Sacyr Vallehermoso. No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que los pasivos fiscales que pudieran derivarse de los procedimientos en curso, por parte de las autoridades fiscales, así como del resto de ejercicios, no serán significativos.

El movimiento de impuestos diferidos de activo y pasivo para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

EJERCICIO 2012 Miles de Euros	Saldo al 31-dic-11	Adiciones	Retiros	Reclas. y Trasposos	Saldo 31-dic-12
Activos por impuestos diferidos	4.640	1.383	0	0	6.023
Pasivos por impuestos diferidos	11.075	1.282	(739)	0	11.618

EJERCICIO 2011 Miles de Euros	Saldo al 31-dic-10	Adiciones	Retiros	Reclas. y Trasposos	Saldo 31-dic-11
Activos por impuestos diferidos	3.245	1.395	0	0	4.640
Pasivos por impuestos diferidos	10.866	1.213	(1.004)	0	11.075

Los Activos por impuestos diferidos incluyen principalmente las diferencias temporales originadas por la valoración de instrumentos derivados para los ejercicios 2012 y 2011.

Los Pasivos por impuestos diferidos incluyen principalmente las amortizaciones fiscales realizadas en los derechos de leasing para los ejercicios 2012 y 2011.

22. 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 2012 y 2011.

Miles de Euros	2012	2011
Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	11.432	9.099
Cifra de Negocios	251.627	250.902
Periodo medio de cobro (Nº días)	17	13

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

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 791 millones de euros a Sacyr Vallehermoso, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el cual está integrado el Grupo Testa. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

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

El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo en la que se destacan los vencimientos descritos en la nota 13.

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. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que la refinanciación del vencimiento de las deudas financieras mencionadas en la nota 13 se producirán de manera satisfactoria durante el primer semestre del ejercicio 2013.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 2013, 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 2012 y 2011:

<i>Miles de Euros</i>	2012	2011
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	2.414.712	2.540.584
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	17.229	13.822
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(16.616)	(1.546)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(135.062)	(126.830)
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	2.280.263	2.426.030
VALORACIÓN DE ACTIVOS	3.878.529	4.073.175
LOAN TO VALUE	58,79%	59,56%

La variación del ratio analizado es debida fundamentalmente al incremento del efectivo y otros medios equivalentes que compensa la disminución que existe en la valoración de los activos del Grupo.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2012 y 2011 se ha situado en el 92,2% y 95,5% en función de los metros cuadrados ocupados y del 96,7% y 97,6%, respectivamente, en función de las rentas generadas.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

- **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	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	228.609	9,47%	268.128	10,55%
Deuda a tipo de interés variable	2.186.103	90,53%	2.272.456	89,45%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	2.414.712	100,00%	2.540.584	100,00%

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de contratos de cobertura. Estos instrumentos financieros aseguran el pago de un tipo fijo en los préstamos inherentes a la financiación de los proyectos en activos para alquiler. Un 90% de la cartera de derivados son coberturas eficaces. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

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

Miles de euros	2012		2011	
	(Co)+1%	(Co)-1%	(Co)+1%	(Co)-1%
Gasto financiero al tipo medio actual (Co)	50.739		77.421	
Gasto financiero al coste medio +100 pb / -100 pb	73.026	-	100.973	53.869
Variación en Resultado:	(15.601)	-	(16.486)	16.486
Variación en Patrimonio:	(11.267)	-	(11.610)	11.309

- **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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

- **Riesgo de capital:** El ratio de apalancamiento del Grupo al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2012	2011
DEUDA FINANCIERA	2.414.712	2.540.584
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	17.229	13.822
DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	82.257	83.825
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(16.616)	(1.546)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(135.062)	(126.830)
TOTAL DEUDA NETA	2.362.520	2.509.855
PATRIMONIO NETO	1.320.437	1.297.666
PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA	3.682.957	3.807.521
RATIO DE APALANCAMIENTO	64,15%	65,92%

- **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 95%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

23. Garantías y Contingencias

El Grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras a favor de terceros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 por un importe conjunto de 8.252 y 8.261 miles de euros respectivamente. Estas garantías están prestadas fundamentalmente para licitaciones y/o adjudicaciones de concursos públicos y garantías técnicas exigidas por organismos oficiales para la ejecución de obras. Así mismo, Grupo Testa ha prestado garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 302.376 y 259.580 miles de euros para los ejercicios 2012 y 2011 respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2012 y 2011 es de 267.008 y 154.368 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 328.211 y 314.811 miles de euros respectivamente.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

24. Personal

El número medio de empleados por categoría profesional para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Alta Dirección	2	2
Directivos	4	4
Técnicos y Titulados superiores	43	41
Administrativos	32	32
TOTAL	81	79

El número de empleados a 31 de diciembre distribuidos por sexos para los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	dic-12	dic-11
Hombres	40	40
Mujeres	41	39
TOTAL	81	79

Los 81 y 79 empleados del ejercicio 2012 y 2011 corresponden a plantilla en España. Entre los directivos había 2 consejeros y 4 directivos, todos ellos hombres.

25. Otra Información

Auditoría

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditan las sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2012 y 2011 asciende a 171 y 171 miles de euros respectivamente y por otros trabajos para el ejercicio 2012 y 2011 asciende a 18 y 30 miles de euros respectivamente.

Medidas de lucha contra la morosidad

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

	Pagos realizados en la fecha de cierre del balance 2012		Pagos realizados en la fecha de cierre del balance 2011	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Dentro del plazo máximo legal	86.181	97%	92.447	94%
Resto	3.059	3%	6.333	6%
Total pagos del ejercicio	89.240	100%	98.780	100%
PMPE (días) de pagos	99		141	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	217		1.514	

Aclaración
PMPE

Plazo medio ponderado excedido de pagos

26. Acontecimientos posteriores al cierre

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en su artículo 9, establece la opción para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades de realizar una actualización de balances.

La Ley prevé que las operaciones de actualización se realicen con fecha efecto 1 de enero de 2013, una vez dichas operaciones hayan sido aprobadas por el órgano social competente.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se está en fase de análisis pormenorizado del contenido de la citada Ley, al objeto de evaluar la conveniencia de la aplicación de la misma para, en su caso, proponer a la Junta General de Accionistas la aprobación de las operaciones de actualización que pudieran resultar.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2012 no cabe destacar ningún hecho significativo.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

27. Información por segmentos

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

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

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

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

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

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

Los cuadros siguientes detallan información de la cuenta de resultados separada consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, expresados en miles de euros:

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

GRUPO TESTA 2012 <i>(Miles de Euros)</i>	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO				
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.664.384	183.133	1.790.591	3.638.108
Inmovilizado Intangible	0	0	117.981	117.981
Inversiones Inmobiliarias	1.639.793	177.631	848.018	2.665.442
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	3.324	3.324
Activos financieros no corrientes	24.591	5.502	815.245	845.338
Impuestos diferidos	0	0	6.023	6.023
ACTIVOS CORRIENTES	3.585	242	192.700	196.527
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.585	242	41.022	44.849
Inversiones financieras corrientes	0	0	16.616	16.616
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	135.062	135.062
TOTAL ACTIVO	1.667.969	183.375	1.983.291	3.834.635
PASIVO				
PATRIMONIO NETO	0	0	1.320.437	1.320.437
PASIVOS NO CORRIENTES	947.119	240.586	606.816	1.794.521
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	12.233	12.233
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	8.887	8.887
Recursos ajenos a largo plazo	932.421	236.003	547.498	1.715.922
Acreedores a largo plazo	14.698	4.583	12.105	31.386
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	14.475	14.475
Pasivos por impuestos diferidos	0	0	11.618	11.618
PASIVOS CORRIENTES	650.433	15.765	53.479	719.677
Recursos ajenos a corto plazo	647.228	14.790	36.772	698.790
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	6.063	6.063
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.205	975	7.512	11.692
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	2.754	2.754
Provisiones para operaciones de tráfico	0	0	378	378
OTRO PASIVO	70.417	(72.976)	2.559	0
TOTAL PASIVO	1.667.969	183.375	1.983.291	3.834.635

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión. Ejercicio 2012. Hoja 60/74.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

GRUPO TESTA 2011 <i>(Miles de Euros)</i>	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO				
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.715.400	181.812	1.884.253	3.781.465
Inmovilizado Intangible	0	0	124.363	124.363
Inversiones Inmobiliarias	1.691.279	176.443	914.698	2.782.420
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	3.914	3.914
Activos financieros no corrientes	24.121	5.369	836.638	866.128
Impuestos diferidos	0	0	4.640	4.640
ACTIVOS CORRIENTES	4.329	159	149.944	154.432
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.329	159	21.568	26.056
Inversiones financieras corrientes	0	0	1.546	1.546
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	126.830	126.830
TOTAL ACTIVO	1.719.729	181.971	2.034.197	3.935.897
PASIVO				
PATRIMONIO NETO	0	0	1.297.666	1.297.666
PASIVOS NO CORRIENTES	1.620.761	262.513	594.223	2.477.497
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	94	0	12.521	12.615
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	9.329	9.329
Recursos ajenos a largo plazo	1.605.783	257.459	538.439	2.401.681
Acreedores a largo plazo	14.884	5.054	10.915	30.853
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	11.944	11.944
Pasivos por impuestos diferidos	0	0	11.075	11.075
PASIVOS CORRIENTES	76.535	12.045	72.154	160.734
Recursos ajenos a corto plazo	74.540	12.039	52.324	138.903
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	8.550	8.550
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.620	6	9.153	10.779
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	1.878	1.878
Provisiones para operaciones de tráfico	375	0	249	624
OTRO PASIVO	22.433	(92.587)	70.154	0
TOTAL PASIVO	1.719.729	181.971	2.034.197	3.935.897

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión. Ejercicio 2012. Hoja 61/74.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Grupo Testa 2012 <i>(Miles de Euros)</i>	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	159.029	35.440	57.158	251.627
Otros ingresos de explotación	0	0	4.858	4.858
Resultado venta de activos	21.771	0	(2.408)	19.363
Total ingresos de explotación	180.800	35.440	59.608	275.848
Amortizaciones del inmovilizado	(28.767)	(3.574)	(11.559)	(43.900)
Variación provisiones tráfico	0	0	(524)	(524)
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	(32.853)	0	(21.448)	(54.301)
Otros gastos de explotación	(32.300)	(8.219)	(17.552)	(58.071)
Total gastos de explotación	(93.920)	(11.793)	(51.083)	(156.796)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	86.880	23.647	8.525	119.052
Resultado financiero <i>(sin provisiones)</i>	(17.793)	(3.712)	(10.515)	(32.020)
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	(590)	(590)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	69.087	19.935	(2.580)	86.442
Impuesto sobre Sociedades	0	0	(25.881)	(25.881)
B° CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	69.087	19.935	(28.461)	60.561

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Grupo Testa 2011 <i>(Miles de Euros)</i>	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	159.258	35.825	55.819	250.902
Otros ingresos de explotación	0	0	4.289	4.289
Imputación de subvenciones de Capital	0	0	164	164
Total ingresos de explotación	159.258	35.825	60.272	255.355
Amortizaciones del inmovilizado	(28.803)	(3.698)	(11.381)	(43.882)
Variación provisiones tráfico	0	0	(4.254)	(4.254)
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	10.878	0	(7.676)	3.202
Otros gastos de explotación	(31.491)	(8.069)	(15.588)	(55.148)
Total gastos de explotación	(49.416)	(11.767)	(38.899)	(100.082)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	109.842	24.058	21.373	155.273
Resultado financiero (sin provisiones)	(28.956)	(5.731)	(16.482)	(51.169)
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	1	1
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	80.886	18.327	4.892	104.105
Impuesto sobre Sociedades	0	0	(31.593)	(31.593)
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	80.886	18.327	(26.701)	72.512

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

28. Información por áreas geográficas

La información por área geográfica para los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

2012	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
<i>Miles de Euros</i>										
Importe neto de la Cifra de Negocio	90.757	21.167	47.105	13.023	779	21.638	38.089	11.711	7.358	251.627
Coste de adquisición	1.055.706	205.142	749.031	86.890	8.114	131.146	805.771	100.938	203.154	3.345.892
Inversión 2012	2.091	1.615	1.859	1.013	0	3.749	1.047	11	814	12.199

2011	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			TOTAL
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
<i>Miles de Euros</i>										
Importe neto de la Cifra de Negocio	88.839	23.184	47.235	13.084	781	21.960	37.849	11.267	6.703	250.902
Coste de adquisición	1.016.381	235.732	750.524	85.877	8.114	127.397	846.689	100.928	202.340	3.373.981
Inversión 2011	3.804	1.670	1.232	827	0	171	5.336	10	1.216	14.266

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

2012

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

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

2011

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-11	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
<u>Nisa, V.H., S.A.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
<u>Trade Center Hotel, S.L.U.</u> (a) <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa Residencial, S.L.U.</u> (a) <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa American Real Estate Corporation</u> (b) <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Tesfran, S.A.</u> (a) <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,99%	669.903	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Gesfontesta, S.A.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Gescentesta, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Itaceco, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
<u>Prosacyr Hoteles, S.A.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
<u>Bardiomar, S.L.</u> <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>Provitae Centros Asistenciales, S.L.</u> <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>PK. Inversiones 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
<u>Pazo de Congresos de Vigo, S.A.</u> (a) <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	7.760	Integración Proporcional	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
<u>PK. Hoteles 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
<u>Parking del Palau, S.A.</u> <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

El siguiente cuadro contiene la información del Total de Activos, Ingresos Ordinarios y Resultado del ejercicio de las sociedades incluidas en consolidación con método de participación para los ejercicios 2012 y 2011.

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

Miles de euros	Ejercicio 2011			
	Total activos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultado
P.K. Hoteles 22, S.L.	24.857	1.745	1.982	(129)
Parking Palau, S.A.	2.795	857	857	130

No existen pasivos contingentes en las sociedades asociadas mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2012 y 2011.

El siguiente cuadro contiene la información de los activos y pasivos corrientes y no corrientes de los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en consolidación por integración proporcional para los ejercicios 2012 y 2011.

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

Miles de euros	2011					
	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
Bardiomar, S.L.	29.932	1.212	16.624	3.118	6.041	3.275
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	75.260	8.780	8.530	47.377	865	9.509
PK Inversiones 22, S.L.	0	1.049	0	1.012	251	281
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	8.180	20	0	1.664	0	26

No existen pasivos contingentes ni compromisos con respecto a sus inversiones en las joint ventures mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2012 y 2011.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2012

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

El ejercicio de 2012 ha estado caracterizado, nuevamente, por la crisis económica a nivel internacional aunque, poco a poco, muchos países como Estados Unidos o Japón, van viendo la luz al final del túnel. Otra cosa es la vieja Europa, donde parecen haberse enquistado todos los problemas económicos: escasez y encarecimiento del crédito para los estados, empresas y familias, y por tanto falta de liquidez, fuerte caída del consumo, elevados índices de desempleo, etc. A esto se ha unido la falta de acuerdo entre los países miembros de la Unión Europea para avanzar y hacer frente a dichos problemas, lo que, unido a severas políticas de ajuste fiscal, ha hecho dudar de la continuidad de la moneda única. Países como España o Italia, han vuelto a estar en el punto de mira de los mercados, que han especulado durante la mayor parte del ejercicio con su rescate. Después de numerosas cumbres, los planes para avanzar en la emisión de los denominados "eurobonos" quedaron descartados, aunque se ha trabajado en la creación de un cortafuegos que ha evitado, por el momento, que la crisis se contagie a España e Italia, en la misma proporción que ha afectado a otros estados como Grecia y Portugal. Las medidas más destacadas, en este sentido, han sido: la puesta en marcha del Mecanismo Europeo de Estabilidad, el acuerdo para la creación del Supervisor Bancario Único, y un nuevo rescate, in extremis, a Grecia, que despejó las dudas acerca de la irreversibilidad del proyecto europeo, por el momento.

Mención a parte ha sido el comportamiento de la economía China, pues aunque ha experimentado un avance del 7,8% en su Producto Interior Bruto, se trata del valor más bajo de los últimos diez ejercicios, y muy alejado del 9,3% registrado en el ejercicio anterior, y del 10,4% de 2010. La incertidumbre europea ha incidido en las exportaciones del país asiático al viejo continente.

En cuanto a las principales economías, señalar que Estados Unidos registró, en 2012, un crecimiento del 2,2% en términos de PIB, frente al 1,8% del ejercicio anterior, gracias a los buenos niveles registrados en el consumo privado, las exportaciones y la inversión fija no residencial. También ha sido de vital importancia el mantenimiento de las ayudas públicas y las políticas monetarias y fiscales expansivas, llevadas a cabo por el gobierno. Pese al crecimiento económico experimentado, el mercado laboral cerró todavía de forma negativa, al alcanzarse una tasa de desempleo del 7,8%, aunque algo mejor que el 8,5% del 2011. Pese a que se trata del mínimo de los últimos cuatro años, todavía se encuentra por encima de los niveles estructurales. En cuanto a la inflación, 2012 terminó con una subida del 1,7%, frente al 3% del año anterior, bastante contenida, gracias a la estabilidad de los precios de los carburantes durante el año, y a que el consumo privado todavía se encuentra en niveles bajos. Para finalizar, señalar que la Reserva Federal (FED) ha vuelto a mantener los tipos interés por debajo del 0,25% durante todo el ejercicio, como estímulo para la recuperación económica.

Respecto a la Zona Euro, tal y como se ha comentado al principio, el comportamiento económico de los países partícipes ha continuado siendo muy dispar durante 2012. Aunque a la fecha Eurostat no ha publicado todavía los datos definitivos del PIB, y en muchos casos son cierres provisionales, puede decirse que el conjunto de la Eurozona ha caído un 0,6%, frente al 1,4% de crecimiento del ejercicio anterior. Once estados miembros vieron retroceder su PIB en los tres últimos meses del año, entre ellos las dos economías más poderosas de la Unión Europea: Alemania y Francia, con caídas de un 0,6% y un 0,3% de forma respectiva. De los países para los que hay datos disponibles, a la fecha, nueve continuaron en recesión en el último trimestre del año: España, República Checa, Italia, Chipre, Hungría, Portugal, Finlandia, Eslovenia y Grecia. Entre los datos positivos, registrados en la recta final del año, destacar la vuelta al crecimiento de Letonia (1,3%), Estonia (0,9%), Lituania (0,7%), Polonia (0,2%), Eslovaquia (0,2%) y Rumania (0,2%). Durante este año han seguido las tensiones en los países periféricos, con sus primas

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

de riesgo disparadas, hasta tal punto de haber sido necesario otro rescate económico, el de Chipre. Los mercados han empezado a cuestionar la supervivencia del euro y a apostar por su ruptura, circunstancia que ha provocado un flujo de salida de capitales desde las economías periféricas hacia los países del núcleo duro del euro. Grecia, pese a que fue rescatada en 2010, continúa viviendo momentos muy difíciles para hacer frente a las necesidades financieras, lo que ha hecho necesaria la implantación de duros ajustes y un plan de ayuda liderado por el Banco Central Europeo, la Comisión Europea y el Fondo Monetario Internacional. El Banco Central Europeo ha actuado mediante la compra sistemática de deuda pública de los países periféricos, así como a través de varias subastas de liquidez con intención de normalizar la situación crediticia de las economías. Con este objetivo adjudicó, durante el mes de febrero, 529.531 millones de euros, al 1% de interés, a 800 entidades financieras de distintos países, a la vez que amplió el rango de activos aceptados como garantías, y se comprometió a ofrecer liquidez ilimitada, al menos, hasta 2014.

La inflación interanual de la Zona Euro se situó en el 2,2%, en 2012, frente al 2,7% del ejercicio precedente, mientras que en el conjunto de la Unión Europea alcanzó el 2,3%, frente al 3% del año anterior. En cuanto a la inflación subyacente, aquella que excluye de su cálculo el precio de la energía y los alimentos frescos, se situó en el 1,6% en la Zona Euro. Las tasas interanuales más bajas de inflación, en la Unión Europea, se dieron en Grecia (0,3%), Suecia (1,1%), Francia y Chipre (ambas con un 1,5%), mientras que las más altas fueron las de Hungría (5,1%), Rumania (4,6%) y Estonia (3,6%). Durante este ejercicio el Banco Central Europeo bajó los tipos de interés hasta el mínimo histórico del 0,75%, con el objetivo de relanzar las maltrechas economías comunitarias.

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española, medida en términos de PIB, registró un retroceso del -1,4% durante 2012, frente al ligero incremento del 0,4% registrado durante el ejercicio anterior. Por sectores, destaca nuevamente el retroceso de la Construcción y de la Industria, con retrocesos del -8,1% y del -2,9% respectivamente. La crisis de la deuda soberana, y del sistema financiero en general, continúan afectando a la economía española con fuerte intensidad, empeorando sus condiciones de financiación y disminuyendo la confianza de los principales agentes económicos. Como consecuencia del continuo deterioro del mercado laboral, y del mantenimiento de las condiciones restrictivas en la concesión de créditos, se ha producido un fuerte estancamiento en el consumo. La demanda nacional, durante un ejercicio más, se ha vuelto a comportar de una forma muy negativa, reduciéndose un -3,9% en términos interanuales. Las mayores contracciones se han producido en el gasto de los hogares y en la inversión en bienes duraderos y de servicios. Lo único positivo del ejercicio, ha sido el fuerte tirón experimentado por las exportaciones de bienes y servicios, con un 3,1% de crecimiento interanual. Por el contrario, los analistas de la Comisión Europea, prevén nuevas caídas, en la demanda doméstica, para los ejercicios 2013 y 2014 del -4% y del -0,5% de forma respectiva. Por su parte, la demanda externa ha ocasionado un aumento del 2,5% del PIB turístico en España, durante 2012. Las revueltas sociales y políticas del norte de África (Túnez y Egipto en especial) continúan siendo factores muy favorecedores del cambio de destino vacacional para multitud de extranjeros, que finalmente se han decantado por nuestro país, lo que ha permitido batir el récord histórico de ingresos al alcanzarse los 55.700 millones de euros. En 2012, han visitado España un total de 58 millones de turistas, lo que supone un 2,9% más que en 2011, y recuperar las cifras de entradas previas a la crisis.

Respecto al mercado de trabajo, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado cómo se ha continuado destruyendo empleo en gran parte de los sectores económicos de actividad, de forma que la tasa de paro se ha situado en el 26,02% de la población activa, frente al 22,85% del ejercicio anterior. También ha vuelto a ser un mal año para la Seguridad Social, al cerrar con una afiliación media de 16,44 millones

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

de ocupados, lo que supone un 4,57% menos que en 2011, e implica volver a niveles de 2003, según los datos proporcionados por la Tesorería General de la Seguridad Social. En el Régimen General, los sectores de actividad que más caídas de afiliados han sufrido corresponden a las actividades sanitarias y de servicios sociales, la construcción, la hostelería y la industria manufacturera. Por su parte, el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos también experimentó una caída durante el ejercicio del -1,05%, experimentando pérdidas de afiliados en todos sus sectores.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios, la tasa de inflación en 2012 se situó en el 2,9%, frente al 2,4% del año anterior, como consecuencia del incremento de precios acaecido en los grupos de: Transporte (+4,8%), como consecuencia del aumento de los precios de los carburantes y lubricantes; Vivienda (+5,1%), por la subida del gas y de la electricidad; y Alimentos (+2,3%), por el incremento de los precios en los lácteos, huevos, frutas y cereales. El único grupo que sufrió una bajada de precios fue el de Comunicaciones (-3,4%), por la bajada de las tarifas, y servicios, telefónicos. Por su parte, la inflación subyacente, aquella que no incluye alimentos frescos ni productos energéticos para su cálculo, alcanzó el 1,6%, una décima más que en 2011.

El principal índice bursátil español, el IBEX-35, ha vuelto a cerrar, por segundo año consecutivo, con pérdidas. En concreto, la última sesión del año terminó en 8.168 enteros, lo que ha supuesto una disminución anual del 4,65%, bastante menos que lo perdido en 2011 que fue del 13,1%.

2.- El Grupo TESTA en 2012.

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

A finales del mes de febrero, Testa enajenó el edificio de oficinas situado en la calle Paseo de Gracia, número 56, de Barcelona, por un importe total de 53,5 millones de euros. Dicho inmueble cuenta con un total de 8.212 metros cuadrados sobre rasante y otros 960 metros cuadrados bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje.

A cierre de 2012, el Grupo Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.522.992 metros cuadrados que le han proporcionado, durante este ejercicio, un total de 246,9 millones de euros de facturación por rentas consolidadas. Del total de estos ingresos en concepto de alquileres, un 68% corresponden a oficinas (166,1 millones de euros), un 13% a hoteles (29,5 millones de euros), un 10% a centros comerciales (25,6 millones de euros), y otro 9% (25,7 millones de euros) a alquileres de naves, viviendas, residencias de tercera edad y aparcamientos.

La tasa media total de ocupación de todos sus inmuebles, se ha situado en el 96,7%, y el ingreso unitario medio, por metro cuadrado ocupado al año, ha alcanzado los 16,37 euros.

La cartera de ingresos por arrendamientos ha alcanzado, a 31 de diciembre, los 2.267,39 millones de euros, con lo que queda asegurada la facturación para los próximos ejercicios.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa, han sido tasados por dos consultoras independientes: CBRE Valuation Advisory, S.A. (para activos en explotación y obras en curso) y Tasaciones Hipotecarias, S.A. (para los solares), obteniendo una valoración conjunta de 3.878,53 millones de euros, un 4,78% menos que en 2011, con unas plusvalías latentes de 1.092,41 millones de euros.

3.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (incluida la información adicional relativa al artículo 61 bis LMV), que forma parte integrante de este informe de gestión correspondiente al ejercicio 2012, se adjunta a continuación como un Anexo.

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

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.

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

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 791 millones de euros a Sacyr Vallehermoso, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el cual está integrado el Grupo Testa. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

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

El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo en la que se destacan los vencimientos descritos en la nota 13.

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. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que la refinanciación del vencimiento de las deudas financieras mencionadas en la nota 13 se producirán de manera satisfactoria durante el primer semestre del ejercicio 2013.

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 2013, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

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 2012 y 2011 se ha situado en el 92,2% y 95,5% en función de los metros cuadrados ocupados y del 96,7% y 97,6%, respectivamente, en función de las rentas generadas.

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

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

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

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

- **Riesgo de mercado:** De los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo Testa es al de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello el Grupo consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 95%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

5.- INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES PROPIAS E INVERSIONES EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha desarrollado, durante los ejercicios 2012 y 2011, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Tampoco ha efectuado, durante los ejercicios 2012 y 2011, adquisiciones de acciones propias.

6.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en su artículo 9, establece la opción para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades de realizar una actualización de balances.

La Ley prevé que las operaciones de actualización se realicen con fecha efecto 1 de enero de 2013, una vez dichas operaciones hayan sido aprobadas por el órgano social competente.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se está en fase de análisis pormenorizado del contenido de la citada Ley, al objeto de evaluar la conveniencia de la aplicación de la misma para, en su caso, proponer a la Junta General de Accionistas la aprobación de las operaciones de actualización que pudieran resultar.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2012 no cabe destacar ningún hecho significativo.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

FIRMA FORMULACIÓN CUENTAS; DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIOAMBIENTAL.

DILIGENCIA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD:

Para hacer constar que el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., en su sesión del día 26 de marzo de 2013 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 253 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, las Cuentas Anuales Consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuenta de resultados separada consolidada y los estados de resultado global consolidado, de flujos de efectivo consolidado y de cambios de patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada), y el informe de gestión consolidado del Grupo Testa, correspondiente al ejercicio 2012, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Dichos documentos figuran trascritos en los folios precedentes, que están correlativamente numerados del 1 al presente incluido, sellados y visados por el Secretario del Consejo. Y a efectos del art. 8.1.b) del R.D. 1362/07 de 19 de octubre, declaran que hasta donde alcanza su conocimiento, los citados documentos han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 253 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en prueba de conformidad con esas Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio 2012, los Administradores que al día de la fecha componen la totalidad del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., firman la presente diligencia.

DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIO AMBIENTAL:

Así mismo los abajo firmantes, como Administradores de la sociedad, manifiestan que en la contabilidad del Grupo correspondiente a las presentes cuentas anuales consolidadas no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

En Madrid, a 26 de marzo de dos mil trece.

D. Fernando Rodríguez Avial-Llardent
Presidente

D. Daniel Loureda López
Consejero Delegado

D. Manuel Manrique Cecilia
Consejero

D. José Manuel Loureda Mantiñán
Consejero

D. Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca
Consejero

D. Miguel Corsini Freese
Consejero

D. Luis Carlos Croissier Batista
Consejero

De todo lo cual como Secretario doy fe:

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya
Secretario del Consejo (no consejero)
26/03/2013

Informe de Auditoría

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2012

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de Testa Inmuebles en Renta, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Testa Inmuebles en Renta, S.A. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la Sociedad.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2013 Nº 01/13/06095
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR

26 de abril de 2013

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

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



María Teresa Pérez Bartolomé

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2012**

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
(Expresado en Miles de euros)

Miles de euros	Notas de la memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.761.027	3.859.482
I. Inmovilizado intangible	5	10.241	10.402
1. Concesiones		10.241	10.402
II. Inmovilizado material	6	-	87
1. Terrenos y construcciones		-	-
III. Inversiones inmobiliarias	7	2.027.573	2.100.199
1. Inversiones en terrenos y bienes naturales		320.666	325.171
2. Construcciones para arrendamientos		1.706.907	1.775.028
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	1.671.514	1.698.850
1. Instrumentos de patrimonio		895.256	899.692
2. Créditos a empresas		776.258	799.158
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.a	46.530	45.797
1. Instrumentos de patrimonio		-	128
2. Créditos a terceros		24.991	23.954
3. Otros activos financieros		21.539	21.715
VI. Activos por impuesto diferido	16.e	5.169	4.147
B) ACTIVO CORRIENTE		176.182	127.035
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		16.053	10.585
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.a	7.362	5.314
2. Deudores varios	9.a	673	959
3. Clientes empresas del grupo y asociadas	9.a	970	1.269
4. Activos por impuesto corriente con empresas del grupo	9.a	6.992	2.893
5. Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.a	56	150
II. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		31.638	10.185
1. Créditos a empresas	10	20.313	8.103
2. Otros activos financieros	18.b	11.325	2.082
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	128.491	105.381
1. Tesorería		64.491	15.381
2. Otros activos líquidos equivalentes		64.000	90.000
IV. Periodificaciones a corto plazo		-	884
TOTAL ACTIVO		3.937.209	3.986.517

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
(Expresado en Miles de euros)

Miles de euros	Notas de la memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO			
A-1) FONDOS PROPIOS		1.236.570	1.192.789
I. Capital	13	692.855	692.855
1. Capital escriturado		692.855	692.855
II. Prima de emisión	13	93.781	93.781
III. Reservas	13	407.168	402.715
1. Legal y estatutarias		76.802	72.641
2. Otras reservas		330.366	330.074
IV. Resultado del ejercicio	3	79.884	41.613
V. Dividendo a cuenta	3	(25.058)	(28.499)
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		(12.060)	(9.676)
I. Operaciones de cobertura		(12.060)	(9.676)
B) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo	14.a	8.835	9.032
1. Otras provisiones		8.835	9.032
II. Deudas a largo plazo	9.b	1.717.617	2.420.666
1. Deudas con entidades de crédito		1.680.567	2.385.334
2. Derivados		14.475	11.944
3. Otros pasivos financieros		22.575	23.388
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	18.b	19.723	15.019
IV. Pasivos por impuesto diferido	16.f	11.618	10.404
V. Periodificaciones a largo plazo		-	94
C) PASIVO CORRIENTE			
I. Provisiones a corto plazo	14.b	274	458
II. Deudas a corto plazo	9.b	699.846	120.661
1. Deudas con entidades de crédito		697.093	118.783
2. Derivados		2.753	1.878
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	18.b	233.205	208.331
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.218	9.063
1. Proveedores	9.b	8.329	8.650
2. Acreedores varios	9.b	531	97
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.a	358	316
V. Periodificaciones a corto plazo		303	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.937.209	3.986.517

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
(Expresada en Miles de euros)

Miles de euros	Notas de la memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17.a	181.830	179.988
2. Trabajos realizados por la empresa para su activo		719	825
3. Otros ingresos de explotación		2.216	2.210
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.216	2.210
4. Gastos de personal	17.b	(4.669)	(4.556)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(4.027)	(3.929)
b) Cargas sociales		(642)	(627)
5. Otros gastos de explotación		(35.848)	(38.102)
a) Servicios exteriores	17.c	(19.548)	(18.240)
b) Tributos		(13.427)	(13.183)
c) Otros gastos de gestión corriente		(2.873)	(6.679)
6. Amortización del inmovilizado	5, 6, y 7	(27.099)	(27.226)
7. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(418)	(3.517)
a) Deterioros y pérdidas	7	(19.781)	(3.517)
b) Resultados por enajenaciones y otros	7	19.363	-
8. Otros Resultados		1.627	1.220
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		118.358	110.842
9. Ingresos financieros	17.d	59.482	34.604
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		25.194	3.395
- En empresas del grupo y asociadas	10	25.194	3.395
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		34.288	31.209
- En empresas del grupo y asociadas		33.998	30.430
- En terceros		290	779
10. Gastos financieros	17.d	(67.785)	(82.274)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(5.280)	(4.469)
b) Por deudas con terceros		(62.505)	(77.805)
11. Diferencias de cambio	17.d	250	(476)
12. Deterioro de valor de inversiones en empresas del grupos y asociadas	17.d	(7.393)	(511)
a) Deterioros y pérdidas	10	(7.263)	(511)
b) Resultados por enajenaciones		(130)	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(15.446)	(48.657)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		102.912	62.185
13. Impuestos sobre beneficios	16.d	(23.028)	(20.572)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		79.884	41.613
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		79.884	41.613

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
 AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
 (Expresado en Miles de euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

	Notas de la memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		79.884	41.613
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por cobertura de flujos de efectivo		(7.253)	(8.087)
II. Efecto impositivo	16.e	2.176	2.426
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	9.c	(5.077)	(5.661)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
I. Por cobertura de flujos de efectivo	9.c	3.847	3.436
II. Efecto impositivo	16.e	(1.154)	(1.031)
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2.693	2.405
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		77.500	38.357

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
 AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
 (Expresado en Miles de euros)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

Miles de Euros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Escriturado						
A) SALDO A 31/12/2010	692.855	93.781	381.288	49.430	-	(6.420)	1.210.934
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011	692.855	93.781	381.288	49.430	-	(6.420)	1.210.934
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	41.613	-	(3.256)	38.357
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(28.003)	(28.499)	-	(56.502)
1. Distribución de dividendos	-	-	-	(28.003)	(28.499)	-	(56.502)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	21.427	(21.427)	-	-	-
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	692.855	93.781	402.715	41.613	(28.499)	(9.676)	1.192.789
D) SALDO A 31/12/2011	692.855	93.781	402.715	41.613	(28.499)	(9.676)	1.192.789
E) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012	692.855	93.781	402.715	41.613	(28.499)	(9.676)	1.192.789
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	79.884	-	(2.384)	77.500
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(37.160)	28.499	-	(8.661)
1. Distribución de dividendos	-	-	-	(37.160)	28.499	-	(8.661)
II. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	4.453	(4.453)	(25.058)	-	(25.058)
F) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	692.855	93.781	407.168	79.884	(25.058)	(12.060)	1.236.570

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011
(Expresado en Miles de euros)

Miles de euros	Notas	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		102.912	62.185
2. Ajustes al resultado:		43.274	83.566
a) Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	27.099	27.225
b) Correcciones valorativas por deterioro	7 y 10	27.044	4.028
c) Variación de provisiones		311	4.167
d) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	7	(19.363)	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		130	-
f) Ingresos financieros	17.d	(59.482)	(34.604)
g) Gastos financieros	17.d	67.785	82.274
h) Diferencias de cambio	17.d	(250)	476
3. Cambios en el capital corriente		3.071	(5.324)
a) Deudores y otras cuentas a cobrar		(8.672)	4.154
b) Acreedores y otras cuentas a pagar		9.856	(11.094)
c) Otros pasivos corrientes		1.003	(2.079)
d) Otros activos y pasivos no corrientes		884	3.695
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(71.347)	(93.523)
a) Pagos de intereses		(64.102)	(77.853)
b) Cobros de dividendos		25.194	3.395
c) Cobros de intereses		290	779
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(32.729)	(19.844)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		77.910	46.904
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(378.753)	(426.457)
a) Empresas del grupo y asociadas		(368.323)	(405.465)
b) Inmovilizado material	6	-	(159)
c) Inversiones inmobiliarias	7	(9.382)	(11.123)
d) Otros activos financieros		(1.048)	(9.710)
7. Cobros por desinversiones		458.797	429.182
a) Empresas del grupo y asociadas		403.833	427.778
b) Inve Inversiones inmobiliarias		54.740	195
c) Otros activos financieros		224	1.209
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		80.044	2.725
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(101.375)	(98.271)
a) Emisión		172.961	59.306
1. Deudas con entidades de crédito		74.852	30.266
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas		97.013	29.040
3. Otras deudas		1.096	-
b) Devolución y amortización de		(274.336)	(157.577)
1. Deudas con entidades de crédito		(199.705)	(131.810)
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas		(72.723)	(25.767)
3. Otras deudas		(1.908)	-
10. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrum.patrimonio		(33.719)	(56.502)
a) Dividendos	3	(33.719)	(56.502)
11. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(135.094)	(154.773)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		250	(476)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		23.110	(105.620)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	105.381	211.001
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	128.491	105.381

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo.

1. Actividad de la empresa

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

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

La Sociedad está integrada en el Grupo Sacyr Vallehermoso cuya sociedad dominante es Sacyr Vallehermoso, S.A. con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 83-85, y está participada en un 99,5% por dicha sociedad dominante, siendo ésta la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Sacyr Vallehermoso del ejercicio 2011 fueron formuladas por los Administradores de Sacyr Vallehermoso, S.A. en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 29 de Marzo de 2012, aprobadas por Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de Junio de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

A su vez, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y asociadas, y formula separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa del ejercicio 2011 fueron formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de marzo de 2012. Las cuentas anuales del ejercicio 2011, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad participa en dos UTEs que están en proceso de liquidación, UTE Vallaín y UTE Ciudad Expo no siendo significativos los activos y pasivos y cuentas de pérdidas y ganancias de las mismas. Asimismo también tiene participación en otras tres UTEs actualmente en activo, UTE Testa Vallehermoso División Promoción Paracuellos, UTE Testa Vallehermoso División Promoción Móstoles Sur y II UTE Testa Vallehermoso División Promoción Móstoles Sur, cuyas actividades son la construcción de vivienda protegida. Sus activos y pasivos y cuentas de pérdidas y ganancias se encuentran integrados en el Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, no siendo significativos los saldos integrados para su desglose en la memoria.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo

El marco normativo relacionado con la información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales.
3. Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. El resto de la normativa contable española que resulte aplicable.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de los cambios en su patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

c) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 766.664 miles de euros, habiendo registrado un valor negativo de 211.478 miles de euros a 31 de diciembre de 2011. Este fondo de maniobra negativo viene motivado fundamentalmente por el vencimiento de deudas financieras descritas en la nota 9.b.1. En particular cabe destacar por su importancia los vencimientos finales de préstamos mercantiles en marzo y abril de 2013 por importe de 437.500 y 110.000 miles de euros, respectivamente, relacionados con las inversiones que la Sociedad posee en París (Francia) y en Miami (USA). Los Administradores de la Sociedad estiman que la refinanciación del vencimiento de las deudas financieras anteriormente mencionadas se producirán de manera satisfactoria en el primer semestre del ejercicio 2013. Adicionalmente consideran que por las propias peculiaridades del negocio, esta situación no afectará al desarrollo futuro de la Sociedad de acuerdo con las estimaciones de generación de flujos de caja y la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación, basado en los planes de negocio a largo plazo y calidad de los activos de la Sociedad. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

d) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Las principales estimaciones realizadas se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles y de las inversiones inmobiliarias.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

La Sociedad 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

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles y bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

Provisiones

La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en el apartado 4 de esta memoria. La Sociedad ha realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos, y ha registrado una provisión cuando el riesgo ha sido considerado como probable, estimando el coste que le originaría dicha obligación.

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.

f) Comparación de la información

La Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado por el Real Decreto 1159/2010.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

g) Agrupación de partidas

La Sociedad no ha realizado agrupación de partidas en el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo.

h) Elementos recogidos en varias partidas

La Sociedad no mantiene ningún elemento patrimonial recogido en varias partidas.

i) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

j) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2012 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Expresado en euros	2012
Base de reparto	79.884.008,89
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	79.884.008,89
Aplicación	79.884.008,89
A reserva legal	7.988.400,89
A reservas voluntarias	21.779.116,00
A dividendos	50.116.492,00

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

<u>Miles de euros</u>	dic-12			dic-11		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados	4,87%	0,2920	33.719	8,16%	0,4893	56.502

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.
Todas las acciones son ordinarias de 6 euros de valor nominal.

El 14 de junio de 2011 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2010, de 0,2425 euros/acción (28.003 miles de euros) que fue abonado el 21 de junio de 2011.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de octubre de 2011 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2011 por importe de 0,2468 euros/acción (28.499 miles de euros) que fue abonado el 4 de noviembre de 2011.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

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

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

A continuación se desglosa el estado contable de liquidez previsto a efectos de la distribución del dividendo a cuenta del año 2012.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	
ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PREVISTO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2012, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 2012	
Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2012	49.519.299,27
Crédito disponible al 30 de septiembre de 2012	15.705.085,98
Cobros y pagos previstos hasta el día del acuerdo	-22.958.000,00
SALDO LIQUIDO DISPONIBLE	42.266.385,25
JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE RESULTADOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2012, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 2012	
Beneficio Después de Impuestos al 30 de septiembre de 2012	83.218.758,03
Dotación a Reserva Legal	8.321.875,80
B.D.I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS	74.896.882,23
DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA	0,00
CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR	74.896.882,23
DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2012 ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 30 DE OCTUBRE DE 2012	
Acciones emitidas de la sociedad TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	115.475.788
Acciones en autocartera	0
Acciones con derecho al dividendo	115.475.788
Dividendo propuesto por acción (en Euros)	0,2170
DIVIDENDO A CUENTA ACORDADO (*)	25.058.246,00
(*) El dividendo será exigible y pagadero el día 8 de Noviembre de 2012	

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no se amortizan y, al menos anualmente, están sujetos a un análisis de su eventual deterioro. La consideración de vida útil indefinida de estos activos se revisa anualmente.

- *Concesiones*

Los costes incurridos para obtener la concesión Residencia de la 3ª Edad en la calle Rodríguez Marín (Madrid) se amortizan linealmente en el periodo de concesión de 98 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de amortización
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	10%
Mobiliario	10%

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan 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 pérdidas y ganancias 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 pérdidas y ganancias del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

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

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias calculado por experto independiente a la fecha de cierre de los ejercicios 2012 y 2011 ha sido obtenido, de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña.

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 de la Sociedad:

Sector	Exit Yields			
	2012		2011	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
OFICINAS	5,00%	8,00%	5,00%	8,00%
<i>Madrid</i>	5,25%	6,75%	5,00%	6,75%
<i>Barcelona</i>	5,50%	8,00%	5,50%	8,00%
INDUSTRIAL	7,75%	8,10%	7,50%	7,75%
COMERCIAL	6,15%	7,25%	6,25%	7,25%
HOTELES	5,70%	9,15%	6,00%	9,00%
PARKING	3,40%	5,00%	3,25%	5,00%
RESIDENCIAL	4,00%	4,50%	4,00%	4,50%
RESIDENCIAS 3ª EDAD	9,00%	10,00%	9,00%	10,00%

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2012 y 2011 fue del 2% para todos los ejercicios objeto de valoración. Los niveles de ocupación en ambas valoraciones se mantienen cercanos al 95%, promedio del nivel mantenido por la Sociedad en los últimos ejercicios. El horizonte temporal de la valoración en ambos ejercicios es de 10 años.

d) Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

- Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración, que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

g.1.1) *Clasificación y valoración*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- *Préstamos y partidas a cobrar:*

Activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Posteriormente se valoran por su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- *Activos financieros disponibles para la venta:*

Se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en las categorías anterior y posterior.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Con posterioridad se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- *Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:*

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas Sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

Posteriormente se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

g.1.2) Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

g.1.3) Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

g.1.4) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

- *Instrumentos de deuda*

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

- *Instrumentos de patrimonio*

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta", y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

g.2) Pasivos financieros

g.2.1) *Clasificación y valoración*

- *Débitos y partidas a pagar:*

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

Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Posteriormente se valoran a coste amortizado.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el 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 instrumento 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.

g.2.2) *Cancelación o baja de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

g.3) Instrumentos de patrimonio

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

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

g.4) Coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de cambio y los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La Sociedad aplica el siguiente tipo de cobertura, que se contabiliza tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

h) Efectivo y otros activos líquidos

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

i) Transacciones en moneda distinta del euro

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta del euro se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable. Las diferencias de cambio se registran directamente en el patrimonio neto si la partida no monetaria se valora contra patrimonio neto y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se valora contra el resultado del ejercicio.

j) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

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

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

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

Sacyr Vallehermoso, S.A. y sus Sociedades participadas que cumplen lo establecido en el R.D.L. 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades han optado, mediante acuerdo de los respectivos Órganos de Administración de cada Sociedad, acogerse al Régimen de Consolidación Fiscal, realizando la preceptiva comunicación a la Agencia Tributaria, integrando el grupo fiscal consolidado 20/02 cuya Sociedad dominante es Sacyr Vallehermoso, S.A. con C.I.F. A-28013811 y número de identificación fiscal consolidado 20/02.

La Sociedad, por cumplir lo establecido en la ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, ha optado por acogerse al Régimen de Consolidación Fiscal, mediante acuerdo de los Órganos de Administración, junto con el resto de empresas que componen el grupo fiscal consolidado.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

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

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

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

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 representa, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los registros previsibles y las pérdidas, aún eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

l) Provisiones y contingencias

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

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

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trate de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de descuento.

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

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

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.

m) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

n) Negocios conjuntos

La Sociedad registra en el balance los negocios conjuntos que no se manifiestan a través de la constitución de una empresa, sino que participa en ellos a través de Uniones Temporales de Empresas (UTEs), en función de su participación, contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se registra la parte proporcional de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto que corresponden a la Sociedad, así como los gastos incurridos en relación con su participación en el negocio conjunto.

Igualmente, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que corresponde a la Sociedad en función del porcentaje de participación.

Los resultados no realizados por transacciones entre la Sociedad y el negocio conjunto se eliminan en proporción a la participación. También se eliminan los importes de los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

A 31 de diciembre de 2012 la Sociedad participa en las Uniones Temporales de Empresas con actividad que se detallan en la Nota 11.

o) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan y registran de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

p) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; aquellos otros cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo de un año; los clasificados como mantenidos para negociar, excepto los derivados a largo plazo; y el efectivo y equivalentes. El resto se clasificarán como no corrientes.

q) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimientos de este epígrafe de los balances de situación para los ejercicios 2012 y 2011 se muestran a continuación:

Miles de euros	Saldo inicial a 01/01/2012	Entradas	Saldo final a 31/12/2012
Coste:			
Concesiones administrativas	11.525	-	11.525
Total coste	11.525	-	11.525
Amortización:			
Concesiones administrativas	(1.123)	(161)	(1.284)
Total amortización	(1.123)	(161)	(1.284)
Deterioro:	-	-	-
Total deterioro	-	-	-
Total	10.402	(161)	10.241

Miles de euros	Saldo inicial a 01/01/2011	Entradas	Saldo final a 31/12/2011
Coste:			
Concesiones administrativas	11.525	-	11.525
Total coste	11.525	-	11.525
Amortización:			
Concesiones administrativas	(961)	(162)	(1.123)
Total amortización	(961)	(162)	(1.123)
Deterioro:	-	-	-
Total deterioro	-	-	-
Total	10.564	(162)	10.402

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2012 y 2011 los derechos de explotación en régimen de alquiler de una residencia en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2099.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han producido movimientos en el presente epígrafe salvo las amortizaciones corrientes de los activos mencionados.

El valor razonable de los activos intangibles en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 13.000 miles de euros para ambos ejercicios.

No existen principales de deudas financieras que afecten a este epígrafe.

La Sociedad tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

6. Inmovilizado material

La Sociedad recoge bajo este epígrafe, principalmente, todos los proyectos en desarrollo hasta su puesta en funcionamiento. Su detalle y movimientos para los ejercicios 2012 y 2011 se muestran a continuación:

Miles de euros	Saldo 01/01/2012	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 31/12/2012
Coste:					
Construcciones en curso	87	-	(87)	-	-
Total coste	87	-	(87)	-	-
Total	87	-	(87)	-	-

Miles de euros	Saldo 31/12/2010 (Reexpresado)	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 31/12/2011
Coste:					
Mobiliario	14	-	-	(14)	-
Construcciones en curso	419	159	(491)	-	87
Anticipos para inmovilizaciones	211	-	(16)	(195)	-
Total coste	644	159	(507)	(209)	87
Amortización:					
Mobiliario	(5)	(9)	-	14	-
Total amortización	(5)	(9)	-	14	-
Total	639	150	(507)	(195)	87

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha procedido a traspasar el importe recogido en el epígrafe de "Construcciones en curso" que aparecía en las anteriores cuentas anuales del ejercicio 2011 por importe de 87 miles de euros, formando parte del "Inmovilizado material" a la rúbrica "Inversiones en terrenos y bienes naturales" del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", ya que por la naturaleza de las mismas se considera más claro ubicado en este epígrafe.

El valor razonable de las inmovilizaciones materiales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 558 miles de euros.

Esta valoración fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña 8ª edición y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

A 31 de diciembre de 2011 no existen elementos de inmovilizado material que estén afectos al cumplimiento de deudas financieras.

En el ejercicio 2011, la Sociedad dio de baja mobiliario que estaba totalmente amortizado.

En el ejercicio 2011, la Sociedad también dio de baja anticipos para inmovilizaciones por presentaciones a concursos fallidos.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimientos de este epígrafe de los balances de situación para los ejercicios 2012 y 2011 se muestran a continuación:

Miles de euros	Saldo 01/01/2012	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 31/12/2012
Coste:					
Invers.en terrenos y bienes naturales	325.171	139	87	(4.731)	320.666
Construcciones para arrendamiento	2.075.951	9.244	-	(32.125)	2.053.070
Total coste	2.401.122	9.383	87	(36.856)	2.373.736
Amortización:					
Construcciones para arrendamiento	(254.210)	(26.939)	-	1.479	(279.670)
Total amortización	(254.210)	(26.939)	-	1.479	(279.670)
Deterioro:					
Construcciones para arrendamiento	(46.713)	(19.780)	-	-	(66.493)
Total deterioro	(46.713)	(19.780)	-	-	(66.493)
Total	2.100.199	(37.336)	87	(35.377)	2.027.573

Miles de euros	Saldo 31/12/2010 (Reexpresado)	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 31/12/2011
Coste:					
Invers.en terrenos y bienes naturales	320.365	4.806	-	-	325.171
Construcciones para arrendamiento	2.069.127	6.317	507	-	2.075.951
Total coste	2.389.492	11.123	507	-	2.401.122
Amortización:					
Construcciones para arrendamiento	(227.155)	(27.055)	-	-	(254.210)
Total amortización	(227.155)	(27.055)	-	-	(254.210)
Deterioro:					
Construcciones para arrendamiento	(43.196)	(5.337)	-	1.820	(46.713)
Total deterioro	(43.196)	(5.337)	-	1.820	(46.713)
Total	2.119.141	(21.269)	507	1.820	2.100.199

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

- La disminución habida en el epígrafe de "Inversiones en terrenos y bienes naturales" durante el ejercicio 2012 está motivada fundamentalmente, por la venta de una parcela de edificabilidad para uso residencial en Valdebebas (Madrid). El precio de venta del activo ascendió a 2,8 millones de euros y ha generado una pérdida de 2,4 millones de euros antes de impuestos.
- La disminución habida en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el ejercicio 2012 está motivada fundamentalmente por la venta de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de Barcelona. El precio de venta del activo ascendió a 53,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 21,8 millones de euros antes de impuestos.
- El incremento en "Inversiones en terrenos y bienes naturales" corresponde principalmente a la inversión en obras de urbanización en los terrenos propiedad de la Sociedad.
- El incremento en "Construcciones para arrendamiento" se debe fundamentalmente a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2011 corresponden principalmente a:

- El incremento en "Inversiones en terrenos y bienes naturales" correspondían principalmente a la inversión en obras de urbanización en los terrenos propiedad de la Sociedad.
- El incremento en "Construcciones para arrendamiento" se debían fundamentalmente a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación.

Dentro de las adiciones de las correcciones por deterioro correspondientes al ejercicio 2012 y 2011 cabe destacar, por su importancia, la Torre SyV.

La Sociedad posee construcciones para arrendamiento cuyo coste neto de amortizaciones, separando construcción y terreno, al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

Inmuebles	2012	2011
Terrenos	770.222	796.275
Construcciones	1.003.179	1.025.466
Total	1.773.401	1.821.741

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 2.852.894 miles de euros y 2.997.806 miles de euros, respectivamente.

Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña 8ª edición y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Los costes brutos contables de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 2.034.877 miles de euros y 2.401.122 miles de euros, respectivamente, siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 por 1.750.521 miles de euros y 1.865.218 miles de euros, respectivamente.

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

El importe de las pérdidas por deterioro y reversiones de pérdidas por deterioro figuran dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado".

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no ha habido capitalización de gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles en curso.

No se han capitalizado intereses financieros en los costes contables incluidos en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios 2012 y 2011, ni en ejercicios anteriores, como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

El importe capitalizado de gastos financieros en ejercicios anteriores ascendía a 30.189 miles de euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

Ingresos y gastos relacionados:

En los ejercicios 2012 y 2011 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 180.226 miles de euros y a 178.424 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 31.760 miles de euros y a 30.327 miles de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran afectas a actividades empresariales propias de su actividad y están situadas dentro del territorio nacional.

Todos los contratos de arrendamiento en la Sociedad, están realizados de acuerdo con la Ley 29/1.994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos.

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).

La Sociedad tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	Metros cuadrados 2012	Metros cuadrados 2011
Oficinas	474.666	482.878
Hoteles	90.813	90.813
Naves industriales	210.430	210.430
Aparcamientos	267.791	268.751
Residencias	9.429	9.429
Centros Comerciales	71.958	71.958
	1.125.087	1.134.259

La diferencia entre ambos ejercicios es debida a la venta de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de Barcelona.

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha traspasado el importe recogido en el epígrafe de "Construcciones en curso" que aparecía en las anteriores cuentas anuales del ejercicio 2011 por importe de 87 miles de euros, formando parte del "Inmovilizado material" a la rúbrica "Inversiones en terrenos y bienes naturales" del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", ya que por la naturaleza de las mismas se considera más claro ubicado en este epígrafe.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

8. Arrendamientos

Arrendamientos financieros, actuando la Sociedad como arrendatario

El detalle de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante arrendamiento financiero para los ejercicios 2012 y 2011 se muestra a continuación:

Sector	Número de Inmuebles		Coste Bruto Origen		Amortizaciones y Correcciones Valor.		Coste Neto		Precio Opción		Vencimiento Final
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	
Oficinas	4	4	302.871	302.958	33.723	37.522	269.148	265.436	105.992	105.992	14/02/2018
Hotel	1	1	61.000	61.000	10.600	10.500	50.400	50.500	21.350	21.350	23/01/2023
TOTAL	5	5	363.871	363.958	44.323	48.022	319.548	315.936	127.342	127.342	

El valor de coste por el que fueron reconocidos inicialmente los activos por arrendamiento financiero fue el valor actual de los pagos mínimos a realizar en el momento de la firma del contrato de arrendamiento financiero.

El desglose de pagos pendientes de principal originados por los contratos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
Año 2012	-	10.808
Año 2013	11.011	11.019
Año 2014	11.226	11.234
Año 2015	11.448	11.454
Año 2016	11.673	11.676
Año 2017	11.904	11.904
Año 2018	107.996	107.996
Posteriores	26.124	26.089
Total neto (nota 9)	191.382	202.180

No existen cuotas contingentes reconocidas como gastos en los ejercicios 2012 y 2011.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios 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, hasta el vencimiento final de los contratos.

	31-dic-12	31-dic-11
Menos de un año	21.570	27.614
Entre uno y cinco años	77.114	84.686
Más de cinco años	103.515	138.447
Total	202.199	250.747

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

9. Instrumentos financieros

a) Activos Financieros

a.1) Categorías de activos financieros

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se detallan en las notas 10 y 18, a 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

2012			
Clases	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Categorías			
Activos financieros a largo plazo:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	46.530	46.530
Activos disponibles para la venta	-	-	-
- Valorados a coste	-	-	-
Total activos financieros a largo plazo	-	46.530	46.530
Activos financieros a corto plazo:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	15.997	15.997
Total activos financieros a corto plazo	-	15.997	15.997
Total	-	62.527	62.527

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de diciembre de 2012:

2012			
Clases	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Partidas de balance			
Activos financieros no corrientes:			
Inversiones financieras a largo plazo	-	46.530	46.530
- Instrumentos de patrimonio	-	-	-
- Créditos a terceros	-	24.991	24.991
- Otros activos financieros	-	21.539	21.539
Total activos financieros no corrientes	-	46.530	46.530
Activos financieros corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	-	15.997	15.997
- Clientes por ventas y prestación de servicios	-	7.362	7.362
- Deudores varios	-	1.643	1.643
- Otras cuentas a cobrar	-	6.992	6.992
Total activos financieros corrientes	-	15.997	15.997
Total	-	62.527	62.527

(*) Excluyendo "Otros créditos con las Administraciones Públicas"

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se detallan en las notas 10 y 18, a 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

2011			
Clases	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Categorías			
Activos financieros a largo plazo:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	45.669	45.669
Activos disponibles para la venta	128	-	128
- Valorados a coste	128	-	128
Total activos financieros a largo plazo	128	45.669	45.797
Activos financieros a corto plazo:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	10.435	10.435
Total activos financieros a corto plazo	-	10.435	10.435
Total	128	56.104	56.232

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de diciembre de 2011:

2011			
Clases	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Partidas de balance			
Activos financieros no corrientes:			
Inversiones financieras a largo plazo	128	45.669	45.797
- Instrumentos de patrimonio	128	-	128
- Créditos a terceros	-	23.954	23.954
- Otros activos financieros	-	21.715	21.715
Total activos financieros no corrientes	128	45.669	45.797
Activos financieros corrientes:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	-	10.435	10.435
- Clientes por ventas y prestación de servicios	-	5.314	5.314
- Deudores varios	-	2.228	2.228
- Otras cuentas a cobrar	-	2.893	2.893
Total activos financieros corrientes	-	10.435	10.435
Total	128	56.104	56.232

(*) Excluyendo "Otros créditos con las Administraciones Públicas"

- Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Créditos a terceros	24.991	23.954
Fianzas de arrendamientos depositadas y entregadas	21.539	21.715
Total activos financieros a largo plazo	46.530	45.669
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.362	5.314
Deudores varios	673	959
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 18)	970	1.269
Activos por impuesto corriente con empresas del grupo (nota 18)	6.992	2.893
Total activos financieros a corto plazo	15.997	10.435
Total activos financieros	62.527	56.104

Los "Créditos a terceros" incluyen fundamentalmente la linealización de los contratos de arrendamiento que tienen las subidas de rentas por arrendamiento a futuro establecidas en importes fijos y saldos de clientes con vencimientos superiores a doce meses, concretamente en el año 2016, por importe de 15.080 miles de euros.

- Fianzas de arrendamiento depositadas y entregadas

“Depósitos y fianzas constituidos” recoge, principalmente, un porcentaje acordado por las Comunidades Autónomas de las fianzas cobradas por arrendamientos, que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

a.2) Clasificación por vencimientos

No procede detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo”, fundamentalmente porque lo componen las fianzas depositadas y recibidas de los inquilinos y la linealización de las rentas de determinados contratos de alquiler. Los únicos créditos a largo plazo claramente identificables se corresponden con el año 2016.

a.3) Correcciones por deterioro del valor originados por riesgo de crédito

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 no existen pérdidas significativas por deterioro registradas derivadas por riesgo de crédito en el balance de situación.

a.4) Transferencias de activos financieros

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han realizado transferencias de activos financieros.

a.5) Activos cedidos y aceptados en garantía

Durante los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad no ha entregado en garantía ningún activo.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

b) Pasivos Financieros

b.1) *Categorías de pasivos financieros*

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2012, excluidas las deudas con empresas del grupo que se detallan en la nota 18, es la siguiente:

2012				
Clases	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros pasivos financieros	Derivados	Total
Categorías				
Pasivos financieros a largo plazo:				
Débitos y partidas a pagar	1.680.567	-	-	1.680.567
Otros pasivos financieros	-	22.575	-	22.575
Derivados de cobertura	-	-	14.475	14.475
Total pasivos financieros a largo plazo	1.680.567	22.575	14.475	1.717.617
Pasivos financieros a corto plazo:				
Débitos y partidas a pagar	697.093	8.860	-	705.953
Derivados de cobertura	-	-	2.753	2.753
Total pasivos financieros a corto plazo	697.093	8.860	2.753	708.706
Total	2.377.660	31.435	17.228	2.426.323

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de diciembre de 2012:

2012				
Clases	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros pasivos financieros	Derivados	Total
Partidas de balance				
Pasivos financieros no corrientes:				
Deudas a largo plazo:				
- Deudas con entidades de crédito	1.680.567	-	-	1.680.567
- Otros pasivos financieros	-	22.575	-	22.575
- Derivados de cobertura	-	-	14.475	14.475
Total pasivos financieros no corrientes	1.680.567	22.575	14.475	1.717.617
Pasivos financieros corrientes:				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*):				
	-	8.860	-	8.860
Deudas a corto plazo:				
- Deudas con entidades de crédito	697.093	-	-	697.093
- Derivados de cobertura	-	-	2.753	2.753
Total pasivos financieros corrientes	697.093	8.860	2.753	708.706
Total	2.377.660	31.435	17.228	2.426.323

(*) Excluyendo "Otras deudas con las Administraciones Públicas"

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2011, excluidas las deudas con empresas del grupo que se detallan en la nota 18, es la siguiente:

2011					
Categorías	Clases	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros pasivos financieros	Derivados	Total
Pasivos financieros a largo plazo:					
Débitos y partidas a pagar		2.385.334	-	-	2.385.334
Otros pasivos financieros		-	23.388	-	23.388
Derivados de cobertura		-	-	11.944	11.944
Total pasivos financieros a largo plazo		2.385.334	23.388	11.944	2.420.666
Pasivos financieros a corto plazo:					
Débitos y partidas a pagar		118.783	8.747	-	127.530
Derivados de cobertura		-	-	1.878	1.878
Total pasivos financieros a corto plazo		118.783	8.747	1.878	129.408
Total		2.504.117	32.135	13.822	2.550.074

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de diciembre de 2011:

2011					
Partidas de balance	Clases	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros pasivos financieros	Derivados	Total
Pasivos financieros no corrientes:					
Deudas a largo plazo:					
- Deudas con entidades de crédito		2.385.334	-	-	2.385.334
- Otros pasivos financieros		-	23.388	-	23.388
- Derivados de cobertura		-	-	11.944	11.944
Total pasivos financieros no corrientes		2.385.334	23.388	11.944	2.420.666
Pasivos financieros corrientes:					
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (*):		-	8.747	-	8.747
Deudas a corto plazo:					
- Deudas con entidades de crédito		118.783	-	-	118.783
- Derivados de cobertura		-	-	1.878	1.878
Total pasivos financieros corrientes		118.783	8.747	1.878	129.408
Total		2.504.117	32.135	13.822	2.550.074

(*) Excluyendo "Otras deudas con las Administraciones Públicas"

- Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
A largo plazo:		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.500.196	2.193.962
Acreeedores por arrendamiento financiero (nota 8)	180.371	191.372
Total a largo plazo	1.680.567	2.385.334
A corto plazo:		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	686.082	107.975
Acreeedores por arrendamiento financiero (nota 8)	11.011	10.808
Total a corto plazo	697.093	118.783
Total	2.377.660	2.504.117

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

Dentro de los préstamos y créditos de entidades de crédito a corto plazo, a 31 de diciembre de 2012 cabe destacar, por su importancia, los vencimientos finales de préstamos mercantiles en marzo y abril de 2013 por importe de 437.500 y 110.000 miles de euros, respectivamente, relacionados con las inversiones que la Sociedad posee en París (Francia) y en Miami (USA). Las acciones que Testa posee en Tesfran, S.A. y en la Sociedad Americana están prendadas en garantía de la devolución de las deudas financieras mencionadas en este párrafo. Adicionalmente, se considera que por las propias peculiaridades del negocio, esta situación no afectará al desarrollo futuro de la Sociedad de acuerdo con las estimaciones de generación de flujos de caja y la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación, basado en los planes de negocio a largo plazo y calidad de los activos de la Sociedad.

Dentro de los préstamos y créditos a corto plazo a 31 de diciembre de 2012 y 2011, hay intereses devengados y no vencidos con entidades de crédito por 7.362 miles de euros y 8.966 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 con distintas entidades financieras por un importe de 13.589 y 28.231 miles de euros, respectivamente.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
Proveedores	5.504	5.172
Acreedores varios	531	97
Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 18)	2.825	3.478
Total	8.860	8.747

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

	Pagos realizados en la fecha de cierre del balance		Pagos realizados en la fecha de cierre del balance	
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	77.426	97,75%	83.398	98,55%
Resto	1.783	2,25%	1.231	1,45%
Total pagos del ejercicio	79.209	100,00%	84.629	100,00%
PMPE (días) de pagos	47		22	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	415		461	

- Otros pasivos financieros

El detalle de otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
A largo plazo:		
Fianzas recibidas por arrendamientos	22.575	23.388
Total a largo plazo	22.575	23.388
Total	22.575	23.388

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

b.2) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" es el siguiente:

Miles de Euros	31-dic-12	31-dic-11
Año 2012	-	118.783
Año 2013	697.093	701.013
Año 2014	518.571	510.620
Año 2015	70.818	71.336
Año 2016	116.278	116.824
Año 2017	66.764	67.341
Año 2018	837.643	852.148
Posteriores	70.493	66.052
Total	2.377.660	2.504.117

El tipo de interés medio en 2012 y 2011 fue el 2,15% y el 2,71 %, respectivamente.

b.3) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

c) Otra Información

- La Sociedad al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 no tiene ningún compromiso firme de compra o venta de activos o pasivos financieros.
- Información sobre el valor razonable:

Los créditos y débitos a largo plazo y los valores representativos de deuda no cotizados se registran por su coste amortizado, que salvo mejor evidencia sería equivalente al valor razonable del mismo.

El valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales a corto plazo es el valor razonable de los mismos.

Los instrumentos de patrimonio no cotizados, incluidos en la categoría de activos financieros disponibles para la venta tienen un valor en libros de 128 miles de euros a 31 de diciembre de 2011 y en el ejercicio 2012 se ha dado de baja totalmente.

- Información sobre coberturas:

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) con los siguientes nocionales:

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
Con I.R.S.	126.200	133.700
Con C.A.P.	47.960	38.640
TOTAL	174.160	172.340

De acuerdo con las políticas de gestión del riesgo adoptadas por la Sociedad, 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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

En ocasiones, la Sociedad 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.

La Sociedad 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 actual normativa contable española, la Sociedad ha realizado tests de eficacia, prospectivos y retrospectivos, a todos los instrumentos derivados de cobertura, como consecuencia de los cuales, los derivados se han clasificado en las siguientes dos categorías:

- De cobertura eficaz, siempre que la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.
- De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

El detalle de los instrumentos derivados contratados por la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como su valor bruto, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

2012			VENCIMIENTOS NOMINAL					
<i>Miles de euros</i>								
TIPO/INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2013	2014	2015	2016	2017	Posteriores
CAP	39	47.960	2.680	36.780	1.500	7.000	-	-
IRS	(17.228)	126.200	7.900	8.100	8.500	8.900	9.300	83.500
Total Instr. Financ. Cobertura	(17.189)	174.160	10.580	44.880	10.000	15.900	9.300	83.500

2011			VENCIMIENTOS NOMINAL					
<i>Miles de euros</i>								
TIPO/INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2012	2013	2014	2015	2016	Posteriores
CAP	10	38.640	1.680	1.680	35.280	0	-	-
IRS	(13.832)	133.700	7.500	7.900	8.100	8.500	8.900	92.800
Total Instr. Financ. Cobertura	(13.822)	172.340	9.180	9.580	43.380	8.500	8.900	92.800

La imputación prevista en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es como sigue:

<i>Miles de euros</i>	2012	2011
2012	0	(1.878)
2013	(2.754)	(3.514)
2014	(4.231)	(2.954)
2015	(3.724)	(2.337)
2016	(3.072)	(1.651)
2017	(2.427)	(1.099)
2018 y posteriores	(981)	(389)
TOTAL	(17.189)	(13.822)

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la nota 4 sobre normas de registro y valoración, para poder clasificar los instrumentos financieros calificados como de cobertura. En concreto, han sido designados formalmente como tales, y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

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 2012 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2011. 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 reconocido en el Patrimonio Neto durante los ejercicios 2012 y 2011 es de (5.077) miles de euros y (5.661) miles de euros respectivamente, ambos importes netos de impuestos. Durante los ejercicios 2012 y 2011 se ha imputado un gasto de 3.847 miles de euros y 3.436 miles de euros respectivamente a la cuenta de pérdidas y ganancias desde patrimonio neto, sin considerar el efecto fiscal.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

10. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe a 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

	Saldo inicial a 01/01/2012	Altas	Bajas	Saldo final a 31/12/2012
Trade Center Hotel, S.L.U.	12.020	-	-	12.020
Testa Residencial, S.L.U.	101.732	-	-	101.732
Gesfontesta, S.A.U.	642	-	-	642
Nisa V.H., S.A.U.	1.134	-	-	1.134
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	3
Bardiomar, S.L.	19.713	-	-	19.713
PK Inversiones 22, S.L.	30	-	-	30
Itaceco, S.L.U.	6	-	-	6
Testa American Real Estate Corporation	70.682	-	-	70.682
Tesfran, S.A.	669.903	-	-	669.903
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	7.760	2.827	-	10.587
Prosacyr Hoteles, S.A.	4.287	-	-	4.287
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	11.572	-	-	11.572
Participaciones empresas del Grupo y Multigrupo	899.484	2.827	-	902.311
PK Hoteles 22, S.L.	5.689	-	-	5.689
Parking del Palau, S.A.	659	-	-	659
Participaciones empresas Asociadas	6.348	-	-	6.348
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	(3.894)	(39)	-	(3.933)
PK Hoteles 22, S.L.	(2.246)	(959)	-	(3.205)
Tesfran, S.A.	-	(6.265)	-	(6.265)
Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(6.140)	(7.263)	-	(13.403)
Valor neto participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18)	899.692	(4.436)	-	895.256
Sacyr Vallehermoso, S.A.	800.289	404.763	(412.626)	792.426
Trade Center Hotel, S.L.U.	6.143	4.629	(7.490)	3.282
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	829	34	-	863
Valor neto créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18)	807.261	409.426	(420.116)	796.571
Valor neto participaciones y créditos empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	1.706.953	404.990	(420.116)	1.691.827

	Saldo inicial a 01/01/2011	Altas	Bajas	Saldo final a 31/12/2011
Trade Center Hotel, S.L.U.	12.020	-	-	12.020
Testa Residencial, S.L.U.	101.732	-	-	101.732
Gesfontesta, S.A.U.	642	-	-	642
Nisa V.H., S.A.U.	1.134	-	-	1.134
Gescentesta, S.L.U.	3	-	-	3
Bardiomar, S.L.	19.713	-	-	19.713
PK Inversiones 22, S.L.	30	-	-	30
Itaceco, S.L.U.	6	-	-	6
Testa American Real Estate Corporation	70.682	-	-	70.682
Tesfran, S.A.	663.669	6.234	-	669.903
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	6.650	1.110	-	7.760
Prosacyr Hoteles, S.A.	4.287	-	-	4.287
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	11.572	-	-	11.572
Participaciones empresas del Grupo y Multigrupo	892.140	7.344	-	899.484
PK Hoteles 22, S.L.	5.689	-	-	5.689
Parking del Palau, S.A.	659	-	-	659
Participaciones empresas Asociadas	6.348	-	-	6.348
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	(3.066)	(828)	-	(3.894)
PK Hoteles 22, S.L.	(2.563)	-	317	(2.246)
Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(5.629)	(828)	317	(6.140)
Valor neto participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18)	892.859	6.516	317	899.692
Sacyr Vallehermoso, S.A.	796.246	418.741	(414.698)	800.289
Trade Center Hotel, S.L.U.	9.335	-	(3.192)	6.143
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	819	10	-	829
Valor neto créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18)	806.400	418.751	(417.890)	807.261
Valor neto participaciones y créditos empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	1.699.259	425.267	(417.573)	1.706.953

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

El detalle de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

AÑO 2012

Nombre de la Sociedad	% Participación		Valor neto contable	PATRIMONIO NETO				Dividendos recibidos
	Directa	Indirecta		Capital	Reservas y otros	Resultado neto	Valor teórico contable % Particip.	
Trade Center Hotel, S.L.U. Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España	100,00%	-	12.020	12.020	16.689	2.718	31.427	-
Testa Residencial, S.L.U. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	-	101.732	102.696	29.039	6.116	137.851	-
Gesfontesta, S.A.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	-	642	571	143	1.594	2.308	1.843
Nisa V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España	100,00%	-	1.134	1.134	268	144	1.546	-
Gescentesta, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	-	3	3	1	312	316	423
Bardiomar, S.L. Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España	50,00%	-	19.713	7.631	1.273	2.830	5.867	1.205
PK Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	50,00%	-	30	60	20	(44)	18	-
Itaceco, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	-	6	6	(2)	-	4	-
Testa American Real Estate Corporation 1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU	100,00%	-	70.682	73.000 *	59.318 *	2.852 *	135.170 *	-
Tesfran, S.A. Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia	99,99%	-	663.639	667.000	4.763	(8.643)	663.054	21.723
Prosacyr Hoteles, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	-	4.287	180	4.104	-	4.284	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España	50,00%	-	7.639	6.314	222	(37)	3.250	-
PK Hoteles 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	32,50%	-	2.483	5.801	(1.049)	66	1.566	-
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. Avda. García Barbón, 1. Vigo. España	44,44%	-	10.587	16.351	17.783	(18.499)	6.948	-
Parking del Palau, S.A. Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España	33,00%	-	659	1.998	456	96	842	-
Total empresas del grupo y asociadas			895.256	894.765	133.028	(10.495)	994.450	25.194

* Estos importes están expresados en dólares, el valor teórico contable a tipo de cambio de cierre asciende a 102.425 miles de Euros.

AÑO 2011

Nombre de la Sociedad	% Participación		Valor neto contable	PATRIMONIO NETO				Dividendos recibidos
	Directa	Indirecta		Capital	Reservas y otros	Resultado neto	Valor teórico contable % Particip.	
Trade Center Hotel, S.L.U. Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España	100,00%	-	12.020	12.020	14.234	2.455	28.709	-
Testa Residencial, S.L.U. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	-	101.732	102.696	22.634	6.405	131.735	-
Gesfontesta, S.A.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	-	642	571	143	1.843	2.557	1.669
Nisa V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España	100,00%	-	1.134	1.134	240	27	1.401	-
Gescentesta, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	-	3	3	1	423	427	380
Bardiomar, S.L. Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España	50,00%	-	19.713	7.631	1.005	2.765	5.701	1.280
PK Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	50,00%	-	30	60	6	(30)	18	-
Itaceco, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	-	6	6	(2)	-	4	-
Testa American Real Estate Corporation 1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU	100,00%	-	70.682	73.000 *	55.116 *	4.202 *	132.318 *	-
Tesfran, S.A. Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia	99,99%	-	669.903	667.000	3.064	23.423	693.418	-
Prosacyr Hoteles, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	-	4.287	180	4.104	-	4.284	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España	50,00%	-	7.679	6.314	248	(26)	3.268	-
PK Hoteles 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	32,50%	-	3.442	5.801	(920)	37	1.598	-
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. Avda. García Barbón, 1. Vigo. España	44,44%	-	7.760	9.990	26.767	(8.644)	12.493	-
Parking del Palau, S.A. Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España	33,00%	-	659	1.998	325	130	809	66
Total empresas del grupo y asociadas			899.692	888.404	126.965	33.010	1.018.740	3.395

* Estos importes están expresados en dólares, el valor teórico contable a tipo de cambio de cierre asciende a 102.097 miles de Euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

Durante el ejercicio 2012, los movimientos más significativos son la ampliación de capital y desembolso de 6.361 miles de euros por sus accionistas en el capital de Pazo de Congresos de Vigo, S.A., habiendo suscrito la Sociedad la misma, en su porcentaje de participación, ascendiendo a 2.827 miles de euros.

Durante el ejercicio 2011, los movimientos más significativos son el desembolso de 1.110 miles de euros por sus accionistas en el capital de Pazo de Congresos de Vigo, S. A. con lo que quedó totalmente desembolsado y la compra de acciones de Tesfran, S.A. quedando la participación en el 99,99%.

Las sociedades Trade Center Hotel, S.L., Testa Residencial, S.L., Pazo de Congresos de Vigo, S.A. y Tesfran, S.A. son auditadas por Ernst & Young para los ejercicios 2012 y 2011 y la sociedad Testa American Real Estate Corp. es auditada por Kaufman Rossin & Co para los ejercicios 2012 y 2011.

La sociedad Bardiomar, S.L. está auditada para los ejercicios 2012 y 2011 por la compañía Deloitte.

Para el cálculo del valor recuperable se han tenido en consideración las plusvalías tácitas existentes en dichas sociedades al cierre del ejercicio.

Ninguna de las sociedades cotiza en mercados de valores organizados a excepción de Tesfran, S.A. que cotiza en el mercado Euronext de París.

De acuerdo con las exigencias del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha cumplido con el requisito de notificar a las Sociedades sobre las que había tomado una participación superior al 10%, y si ya poseía esta participación, ha comunicado las adquisiciones adicionales o ventas superiores al 10%.

El detalle de las actividades y domicilios de las empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

Nombre Sociedad	Actividad	Dirección
Trade Center Hotel, S.L.U.	Patrimonio en Renta	Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España
Testa Residencial, S.L.U.	Patrimonio en Renta	Pº Castellana, 83-85. Madrid. España
Gesfontesta, S.A.U.	Prestación de Servicios	Pº Castellana 83-85. Madrid. España
Nisa V.H., S.A.U.	Sin Actividad	Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España
Gescentesta, S.L.U.	Prestación de Servicios	Pº Castellana 83-85. Madrid. España
Bardiomar, S.L.	Patrimonio en Renta	Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España
PK Inversiones 22, S.L.	Prestación de Servicios	C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España
Itaceco, S.L.U.	Sin Actividad	Pº Castellana 83-85. Madrid. España
Testa American Real Estate Corporation	Patrimonio en Renta	1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU
Tesfran, S.A.	Patrimonio en Renta	Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia
Prosacyr Hoteles, S.A.	Sin Actividad	Pº Castellana, 83-85. Madrid. España
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Patrimonio en Renta	C/ Fuencarral, 123. Madrid. España
PK Hoteles 22, S.L.	Patrimonio en Renta	C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo	Avda. García Barbón, 1. Vigo. España
Parking del Palau, S.A.	Patrimonio en Renta	Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España

11. Negocios conjuntos

El detalle a 31 de diciembre de 2012 y 2011 de las explotaciones significativas controladas conjuntamente, en las que la Sociedad participa a través de uniones temporales de empresas, es el siguiente:

UTES	Participación	Valor neto	F. Operativo	Actividad
UTE Testa Valleh.Móstoles Sur	80,00%	5	6	Construcción de vivienda protegida
UTE Testa-VDP Paracuellos	80,00%	5	6	Construcción de vivienda protegida
II UTE Testa Valleh.Móstoles Sur	80,00%	5	6	Construcción de vivienda protegida

12. Efectivo y equivalentes al efectivo

El detalle de esta rúbrica de los balances de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
Efectivo	64.491	15.381
Equivalentes al efectivo	64.000	90.000
Total	128.491	105.381

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

El importe de equivalentes al efectivo se corresponde con imposiciones muy líquidas en repos a un tipo de interés medio de 3,44% anual en el ejercicio 2012 (2,78% anual en el ejercicio 2011).

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

13. Patrimonio neto y fondos propios

El detalle y movimiento de los fondos propios durante los ejercicios 2012 y 2011 se muestra en el estado de cambios en el patrimonio neto, el cual forma parte integrante de las cuentas anuales.

a) Capital suscrito:

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 el capital social de la Sociedad asciende a 692.855 miles de euros, representado por 115.475.788 acciones de 6 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. No existen derechos de fundador. El accionista mayoritario de la Sociedad es Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,5%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, la totalidad de las acciones de la Sociedad emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

b) Reservas de la Sociedad:

El detalle de las reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-12	31-dic-11
Reserva legal	76.802	72.641
Reservas voluntarias	330.366	330.074
Total	407.168	402.715

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

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, la reserva legal asciende al 11,08 % y 10,48% del capital social, respectivamente.

Las reservas voluntarias y la prima de emisión de la Sociedad son de libre disposición.

14. Provisiones y contingencias

a) Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo de los balances de situación al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Saldo inicial a 01/01/12	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos	Saldo final a 31/12/12
Provisión pago impuestos	1.065	3	-	-	1.068
Otras provisiones	7.967	-	(200)	-	7.767
Total a largo plazo	9.032	3	(200)	-	8.835

	Saldo inicial a 01/01/11	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos	Saldo final a 31/12/11
Provisión pago impuestos	213	823	-	29	1.065
Otras provisiones	5.029	2.938	-	-	7.967
Total a largo plazo	5.242	3.761	-	29	9.032

El epígrafe de otras provisiones corresponde con una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas de la actividad de la Sociedad, que han sido registrados de acuerdo con las mejores estimaciones existentes al cierre del ejercicio, sin que en todo caso exista ninguno que de forma individual sea de una cuantía relevante.

En el epígrafe de provisiones para impuestos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se recogen pasivos para deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

b) Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo de los balances de situación al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Saldo inicial a 01/01/12	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final a 31/12/12
Provisión para cierre de obra	458	-	(184)	-	274
Total a corto plazo	458	-	(184)	-	274

	Saldo inicial a 01/01/11	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final a 31/12/11
Provisión para cierre de obra	903	-	(445)	-	458
Total a corto plazo	903	-	(445)	-	458

Este epígrafe incluye principalmente las provisiones de cierre de obra correspondientes a los proyectos de obra finalizados y que han entrado en explotación.

c) Contingencias, avales y garantías

En la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011, existían garantías técnicas prestadas a terceros por importe de 2.134 miles de euros y 7.048 miles de euros, respectivamente, y garantías financieras prestadas por importe de 1.213 miles de euros, para ambos ejercicios.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad ha prestado garantía solidaria junto con otras empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso en la constitución de líneas de crédito con límite de 302.376 miles de euros y 259.580 miles de euros, respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre del ejercicio 2012 es de 267.008 miles de euros y a cierre del ejercicio 2011 es de 154.638 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y 2011 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por un importe conjunto de 328.211 miles de euros y 314.811 miles de euros, respectivamente.

Los Administradores estiman que no surgirán pasivos de cuantía significativa como consecuencia de estas garantías.

15. Política de Gestión de Riesgos y Capital

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en el sector de alquiler, en el que actúa la Sociedad, 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 Sociedad 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 servicios obtenidos del balance de cierre de los ejercicios 2012 y 2011.

Miles de Euros	2012	2011
Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	6.085	4.503
Cifra de Negocios	181.830	179.988
Periodo medio de cobro (Nº días)	12	9

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

También es de destacar que al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tiene concedido un préstamo por importe de 791 millones de euros y 799 millones de euros, respectivamente, a Sacyr Vallehermoso, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el que también se integra Testa Inmuebles en Renta, S.A. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los activos de la Sociedad. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad 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. No obstante, todos estos factores de riesgo tienen su correspondiente factor mitigante como se indican en la nota 2.c, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; (ii) la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad, y (iii) la intención/capacidad de renegociación de la deuda con vencimiento en el ejercicio 2013 en la medida en que fuera necesario.

Para gestionar el riesgo de liquidez derivado del fondo de maniobra negativo del ejercicio, la Sociedad ha puesto en marcha renegociaciones de las pólizas de crédito y préstamos con vencimiento a corto plazo con suficiente anticipación.

A la fecha de formulación de cuentas la Sociedad 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 2013, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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 de la Sociedad y retribuir los capitales propios.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2012 y 2011, en función de los metros cuadrados ocupados, se ha situado en el 92,2% y 95,5%, y en función de las rentas se ha situado en el 96,7% y 97,6% respectivamente.

- **Riesgo de tipo de interés:** el riesgo mayoritario al que la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de los ejercicios 2012 y 2011, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

<u>Miles de Euros</u>	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	228.609	9,61%	268.128	10,71%
Deuda a tipo de interés variable	2.149.051	90,39%	2.235.989	89,29%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	2.377.660	100,00%	2.504.117	100,00%

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de contratos de cobertura. Estos instrumentos financieros aseguran el pago de un tipo fijo en los préstamos inherentes a la financiación de los proyectos en activos para alquiler. Un 100% de la cartera de derivados son coberturas eficaces. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

<u>Miles de euros</u>	2012		2011	
	(Co)+1%	(Co)-1%	(Co)+1%	(Co)-1%
Gasto financiero al tipo medio actual (Co)	50.739		77.421	
Gasto financiero al coste medio +100 pb / -100 pb	73.026	-	100.973	53.869
Variación en Resultado:	(15.601)	-	(16.486)	16.486
Variación en Patrimonio:	(11.267)	-	(11.610)	11.309

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

- **Riesgo de tipo de cambio:** la política de la Sociedad 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.

No obstante, en el caso que la política de la Sociedad 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 de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2012	2011
DEUDA FINANCIERA	2.377.660	2.504.117
DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	322.349	288.727
INVERSIONES FINANCIERAS A C/P	(22.376)	(10.185)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(128.491)	(105.381)
TOTAL DEUDA NETA	2.549.142	2.677.278
PATRIMONIO NETO	1.236.570	1.192.789
PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA	3.785.712	3.870.067
RATIO DE APALANCAMIENTO	67,34%	69,18%

- **Riesgo de mercado:** De los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad 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 está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación o selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello la Sociedad consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan a un nivel óptimo al igual que los niveles de facturación por rentas.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

16. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

• **Saldos deudores:**

<u>Miles de Euros</u>	2012	2011
Hacienda Pública deudora por IVA	1	6
H.P. por retenciones pendientes de liquidar	54	144
Organismos de la Seguridad Social deudores	1	0
Total	56	150

• **Saldos acreedores:**

<u>Miles de Euros</u>	2012	2011
H.P. acreedora por conceptos fiscales	300	269
Organismos de la Seguridad Social acreedores	58	47
Total	358	316

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios y las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de 2012 y 2011 es la siguiente:

<u>Miles de euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias 2012	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	79.884	
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	23.028	-
Diferencias permanentes	1.001	27.154
Diferencias temporarias	0	4.044
- con origen en el ejercicio	-	0
- con origen en ejercicios anteriores	0	4.044
Total Aumentos/Disminuciones	24.029	31.198
Base imponible (resultado fiscal)	72.715	

<u>Miles de euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias 2011	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	41.613	
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	20.572	-
Diferencias permanentes	9.939	156
Diferencias temporarias	0	4.043
- con origen en el ejercicio	-	0
- con origen en ejercicios anteriores	0	4.043
Total Aumentos/Disminuciones	30.511	4.199
Base imponible (resultado fiscal)	67.925	

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio Neto

Los impuestos reconocidos en los ejercicios 2012 y 2011 directamente en el Patrimonio Neto de Testa Inmuebles en Renta, corresponden únicamente al efecto impositivo de la valoración de las operaciones de cobertura que tiene suscritas la Sociedad, ver nota 9, y se desglosa en el estado de ingresos y gastos reconocidos.

d) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar por los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos que componen el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	2012	2011
Saldo cuenta PyG antes de impuestos	102.912	62.185
Impacto diferencias permanentes	(26.153)	9.784
Cuota al 30%	23.028	21.591
Deducciones	-	(1.019)
Por Doble imposición	-	(1.019)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	23.028	20.572
Total impuesto corriente	21.814	19.360
Total impuesto diferido	1.214	1.212

e) Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2011	Altas	Bajas	2012
Valoración de operaciones de cobertura	4.147	1.022	-	5.169
Total activos por impuesto diferido	4.147	1.022	0	5.169
<u>Miles de Euros</u>	2010	Altas	Bajas	2011
Valoración de operaciones de cobertura	2.752	1.395	-	4.147
Total activos por impuesto diferido	2.752	1.395	0	4.147

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

f) Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2011	Altas	Bajas	2012
Diferimiento arrendamiento financiero	10.404	1.214	-	11.618
Total pasivos por impuesto diferido	10.404	1.214	-	11.618

<u>Miles de Euros</u>	2010	Altas	Bajas	2011
Diferimiento arrendamiento financiero	9.192	1.212	-	10.404
Total pasivos por impuesto diferido	9.192	1.212	-	10.404

g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Los Administradores de la Sociedad 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.

El Grupo tiene abiertos a inspección fiscal, los ejercicios 2007 a 2011 para todos los impuestos que le son de aplicación. 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 Sacyr Vallehermoso. No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que los pasivos fiscales que pudieran derivarse de los procedimientos en curso, por parte de las autoridades fiscales, así como del resto de ejercicios, no serán significativos.

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos es la siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2012	2011
	Actividades	Actividades
Ingresos por arrendamientos	181.423	179.584
Prestación de servicios (tasas de estructura)	407	404
Total	181.830	179.988

<u>Miles de Euros</u>	Mercados	Mercados
España	181.830	179.988
Total	181.830	179.988

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

b) Gastos de personal

El detalle del epígrafe, Gastos de personal, de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2012	2011
Sueldos, salarios y asimilados	4.027	3.929
Cargas sociales	642	627
Total	4.669	4.556

Como principal importe incluido dentro de las cargas sociales figuran las aportaciones a la Seguridad Social.

c) Servicios exteriores

El detalle de la partida servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2012	2011
Arrendamientos y cánones	193	187
Reparaciones y conservación	7.867	7.928
Servicios de profesionales independientes	1.908	1.251
Primas de seguros	769	745
Servicios bancarios y similares	29	15
Publicidad, propagandas y RRPP	124	113
Suministros	3.204	2.831
Otros servicios	5.454	5.170
Total servicios exteriores	19.548	18.240

d) Ingresos y gastos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2012	2011
Gastos financieros hipotecas	(43.342)	(53.554)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(6.508)	(11.040)
Gastos financieros leasing	(3.633)	(4.423)
Gastos financ.derivados, lin.crédito y gtos.asimilados	(9.022)	(8.788)
Gastos financieros y gastos asimilados	(62.505)	(77.805)
Gastos financieros empresas grupo y asociadas (nota 18)	(5.280)	(4.469)
Diferencias negativas de cambio	-	(476)
Variación de provisiones y resultados por ventas	(7.393)	(511)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(75.178)	(83.261)
Ingresos financieros de Instr. Patrim. Emp. Grupo (nota 18)	25.194	3.395
Ingresos financieros de Instr. Financ. Emp. Grupo (nota 18)	33.998	30.430
Otros intereses e ingresos	290	779
Diferencias positivas de cambio	250	-
TOTAL INGRESOS	59.732	34.604
RESULTADO FINANCIERO	(15.446)	(48.657)

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

2012	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS					
Arrendamientos operativos	1.784	3.684	-	590	6.058
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	1.784	-	-	-	1.784
SAC YR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	-	1.206	-	-	1.206
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U	-	605	-	-	605
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	-	505	-	-	505
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	379	-	-	379
SAC YR CONCESIONES, S.L.	-	248	-	-	248
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	-	289	-	-	289
SAC YR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	-	9	-	-	9
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	435	-	-	435
ASFI LIBIA CONSTRUCCIONES GENERALES	-	8	-	-	8
VÍAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	-	-	-	73	73
JOCA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES, S.A.	-	-	-	365	365
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS	-	-	-	152	152
Contratos de gestión o colaboración	-	408	-	-	408
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	118	-	-	118
TESFRAN	-	290	-	-	290
Intereses (nota 17.d)	33.781	217	-	-	33.998
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	33.781	-	-	-	33.781
TRADE CENTER HOTEL, S.L.U.	-	199	-	-	199
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	-	18	-	-	18
Dividendos recibidos (nota 17.d)	-	25.194	-	-	25.194
GESFONTESTA, S.A.U.	-	1.843	-	-	1.843
GESCENTESTA, S.L.U.	-	423	-	-	423
BARDIOMAR, S.L.	-	1.205	-	-	1.205
TESFRAN	-	21.723	-	-	21.723
Garantías y avales otorgados	2.216	-	-	-	2.216
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	2.216	-	-	-	2.216
TOTAL INGRESOS	37.781	29.503	-	590	67.874
GASTOS					
Arrendamientos operativos	29	-	-	-	29
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	29	-	-	-	29
Recepción de servicios	598	8.201	-	64	8.863
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	598	-	-	-	598
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	8.175	-	-	8.175
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	26	-	-	26
GAS NATURAL SERVICIOS SDG, S.A.	-	-	-	64	64
Contratos de gestión o colaboración	2.546	-	-	-	2.546
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	2.546	-	-	-	2.546
Intereses (nota 17.d)	-	5.280	-	-	5.280
GESFONTESTA, S.A.U.	-	96	-	-	96
GESCENTESTA, S.L.U.	-	9	-	-	9
NISA VALLEHERMOSO, S.A.U.	-	52	-	-	52
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	922	-	-	922
BARDIOMAR, S.L.	-	5	-	-	5
TESFRAN	-	3.522	-	-	3.522
TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION	-	674	-	-	674
TOTAL GASTOS	3.173	13.481	-	64	16.718
OTRAS OPERACIONES					
Dividendos entregados	33.549	-	-	-	33.549
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	33.549	-	-	-	33.549
TOTAL OTRAS OPERACIONES	33.549	-	-	-	33.549

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

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

2011	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS					
Arrendamientos operativos	1.676	3.782	-	-	5.458
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.676	-	-	-	1.676
SACYR, S.A.U.	-	1.213	-	-	1.213
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	-	656	-	-	656
SACYR CONCESIONES S.L.	-	244	-	-	244
VALORIZA GESTION, S.A.	-	453	-	-	453
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	-	79	-	-	79
VALORIZA FACILITIES, S.A.	-	402	-	-	402
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	438	-	-	438
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	-	297	-	-	297
Contratos de gestión o colaboración	-	405	-	-	405
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	125	-	-	125
TESFRAN	-	280	-	-	280
Intereses (nota 17.d)	30.133	297	-	-	30.430
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	30.133	-	-	-	30.133
TRADE CENTER HOTEL, S.L.U.	-	284	-	-	284
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	-	13	-	-	13
Dividendos recibidos (nota 17.d)	-	3.395	-	-	3.395
GESFONTESTA, S.A.U.	-	1.669	-	-	1.669
GESCENTESTA, S.L.U.	-	380	-	-	380
BARDIOMAR, S.L.	-	1.280	-	-	1.280
PARKING DEL PALAU, S.A.	-	66	-	-	66
Garantías y avales otorgados	2.210	-	-	-	2.210
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.210	-	-	-	2.210
Ingresos por servicios diversos	-	-	245	-	245
PK INVERSIONES 22	-	-	245	-	245
TOTAL INGRESOS	34.019	7.879	245	-	42.143
GASTOS					
Arrendamientos operativos	39	-	-	-	39
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	39	-	-	-	39
Recepción de servicios	611	8.105	-	12	8.728
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	611	-	-	-	611
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	8.063	-	-	8.063
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	20	-	-	20
GESFONTESTA, S.A.U.	-	2	-	-	2
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	1	-	-	1
PARKING DEL PALAU	-	-	-	12	12
SACYR S.A.U.	-	19	-	-	19
Contratos de gestión o colaboración	2.478	-	-	-	2.478
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.478	-	-	-	2.478
Intereses (nota 17.d)	-	4.469	-	-	4.469
GESFONTESTA, S.A.U.	-	76	-	-	76
GESCENTESTA, S.L.U.	-	9	-	-	9
NISA VALLEHERMOSO, S.A.U.	-	40	-	-	40
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	559	-	-	559
TESFRAN	-	2.934	-	-	2.934
TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION	-	545	-	-	545
SACYR S.A.U.	-	190	-	-	190
VALORIZA SS MEDIOAMBIENTALES	-	116	-	-	116
TOTAL GASTOS	3.128	12.574	-	12	15.714

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas a final de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

2012	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Instrumentos de patrimonio (nota 10)	-	892.113	3.142	-	895.255
Créditos a empresas (nota 10)	776.259	-	-	-	776.259
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	776.259	-	-	-	776.259
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	776.259	892.113	3.142	-	1.671.514
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales (nota 9.a)	674	296	-	-	970
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	674	-	-	-	674
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	80	-	-	80
ERANTOS, S.A.U.	-	7	-	-	7
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	-	52	-	-	52
SAC YR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	-	64	-	-	64
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	69	-	-	69
PK INVERSIONES 22, S.L.	-	24	-	-	24
Activos por impuesto corriente, Consolidación fiscal (nota 9.a)	6.992	-	-	-	6.992
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	6.992	-	-	-	6.992
Créditos a empresas (nota 10)	16.167	4.146	-	-	20.313
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	16.167	-	-	-	16.167
TRADE CENTER HOTEL, S.L.U.	-	3.282	-	-	3.282
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	-	864	-	-	864
Otros activos financieros	8.632	630	114	1.950	11.325
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	8.632	-	-	-	8.632
BARDIOMAR, S.L.	-	630	-	-	630
PK HOTELES 22, S.L.	-	-	114	-	114
U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	(18)	(18)
U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS	-	-	-	1.835	1.835
II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	133	132
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	32.465	5.072	114	1.950	39.600
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Deudas a largo plazo:	-	18.944	-	-	18.944
TESTA REAL ESTATE CORPORATION	-	18.944	-	-	18.944
Fianzas de arrendamiento recibidas	269	510	-	-	779
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	269	-	-	-	269
SAC YR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	-	154	-	-	154
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	88	-	-	88
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	56	-	-	56
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	-	71	-	-	71
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	47	-	-	47
SAC YR CONCESIONES, S.L.	-	34	-	-	34
SAC YR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	-	29	-	-	29
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	-	31	-	-	31
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	269	19.454	-	-	19.723
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	-	228.176	-	-	228.176
TESFRAN	-	190.533	-	-	190.533
TESTA REAL ESTATE CORPORATION	-	27	-	-	27
PROSAC YR HOTELES, S.A.U.	-	4.293	-	-	4.293
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	29.781	-	-	29.781
GESFONTESTA, S.A.U.	-	1.861	-	-	1.861
GESCENTESTA, S.A.U.	-	157	-	-	157
NISA VH, S.A.U.	-	1.524	-	-	1.524
Otras deudas a corto plazo	2.578	5	-	2.446	5.029
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	2.578	-	-	-	2.578
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	2	-	-	2
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	3	-	-	3
U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	(24)	(24)
U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS	-	-	-	2.294	2.294
II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	176	176
Proveedores/ acreedores comerciales (nota 9.b)	273	2.552	-	-	2.825
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	273	-	-	-	273
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	138	-	-	138
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	2.337	-	-	2.337
SAC YR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	-	43	-	-	43
SAC YR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	-	34	-	-	34
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.851	230.733	-	2.446	236.030

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

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

2011	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Instrumentos de patrimonio (nota 10)	-	895.590	4.102	-	899.692
Créditos a empresas (nota 10)	799.158	-	-	-	799.158
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	799.158	-	-	-	799.158
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	799.158	895.590	4.102	-	1.698.850
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales (nota 9.a)	657	612	-	-	1.269
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	657	-	-	-	657
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	98	-	-	98
SAC YR, S.A.U.	-	33	-	-	33
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	13	-	-	13
PK INVERSIONES 22, S.L.	-	412	-	-	412
ERANTOS, S.A.U.	-	7	-	-	7
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	-	49	-	-	49
Activos por impuesto corriente, Consolidación fiscal (nota 9.a)	2.893	-	-	-	2.893
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	2.893	-	-	-	2.893
Créditos a empresas (nota 10)	8.103	-	-	-	8.103
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	1.131	-	-	-	1.131
TRADE CENTER HOTEL, S.L.U.	6.143	-	-	-	6.143
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	829	-	-	-	829
Otros activos financieros	-	-	180	1.902	2.082
PK HOTELES 22, S.L.	-	-	114	-	114
PARKING DEL PALAU	-	-	66	-	66
U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	102	102
U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS	-	-	-	1.571	1.571
II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	229	229
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	11.653	612	180	1.902	14.347
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Deudas a largo plazo:	-	14.275	-	-	14.275
TESTA REAL ESTATE CORPORATION	-	14.275	-	-	14.275
Fianzas de arrendamiento recibidas	234	510	-	-	744
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	234	-	-	-	234
SAC YR, S.A.U.	-	165	-	-	165
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	97	-	-	97
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	56	-	-	56
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	-	68	-	-	68
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	52	-	-	52
SAC YR CONCESIONES, S.L.	-	34	-	-	34
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	-	-	-	-	-
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	-	38	-	-	38
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	234	14.785	-	-	15.019
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	-	203.404	-	-	203.404
TESFRAN	-	171.116	-	-	171.116
TESTA REAL ESTATE CORPORATION	-	21	-	-	21
PROSAC YR HOTELES, S.A.U.	-	4.293	-	-	4.293
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	23.304	-	-	23.304
GESFONTESTA, S.A.U.	-	2.848	-	-	2.848
GESCENESTA, S.A.U.	-	321	-	-	321
NISA VH, S.A.U.	-	1.501	-	-	1.501
Otras deudas a corto plazo	2.333	218	-	2.376	4.927
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	2.333	-	-	-	2.333
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	(1)	-	-	(1)
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	7	-	-	7
BARDIOMAR S.L.	-	220	-	-	220
GESCENESTA, S.A.U.	-	(1)	-	-	(1)
PAZO DE CONGRESOS DE VIGO, S.A.	-	(7)	-	-	(7)
U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	126	126
U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS	-	-	-	1.964	1.964
II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	286	286
Proveedores/ acreedores comerciales (nota 9.b)	258	3.220	-	-	3.478
SAC YR VALLEHERMOSO, S.A.	258	-	-	-	258
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	60	-	-	60
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	2.419	-	-	2.419
VALORIZA ENERGÍA	-	211	-	-	211
SAC YR S.A.U.	-	527	-	-	527
TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.	-	3	-	-	3
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.591	206.842	-	2.376	211.809

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

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

Los préstamos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a pagar, están valorados a coste amortizado y el tipo de interés aplicado en 2012 y 2011, es el Euribor más el 3,00% y el Euribor más el 1,50%, respectivamente.

El crédito a largo plazo con Sacyr Vallehermoso, S.A. devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + entre 2,5% y 3,00% con vencimiento en 2014 y 2015, este último con prórrogas tácitas por periodos sucesivos de tres años.

c) Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2012 y 2011 por los miembros del Consejo de Administración, es el siguiente, (expresado en euros):

2012	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
Euros			
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,04	137.355,00	419.283,04
Daniel Loureda López	167.368,63	81.764,00	249.132,63
TOTAL	449.296,67	219.119,00	668.415,67

2011	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
Euros			
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,08	191.711,00	473.639,08
Daniel Loureda López	163.129,03	86.458,00	249.587,03
TOTAL	445.057,11	278.169,00	723.226,11

2012	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
Euros				
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

2011	Atención Estatutarias a Consejeros			
	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
Euros				
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL	132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. Hay pagos de primas de seguros de vida a favor de los consejeros ejecutivos por importe agrupado de 727,44 euros y 685,56 euros en los ejercicios 2012 y 2011 respectivamente. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la sociedad dominante que supongan indemnizaciones en supuestos de despidos improcedentes, así como en caso de extinción del contrato por desistimiento de la empresa e incluso por voluntad del directivo en determinadas circunstancias predeterminadas.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

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 2012 y 2011 ha ascendido a 392 y 425 miles de euros, respectivamente.

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

- d) Detalle de participaciones, directa o indirecta, en Sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores y personas vinculadas

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

- Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent, dentro del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Tesfran, S.A. (Presidente) y titular de 100 acciones; Parking Palau, S.A. (Consejero); Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (Presidente), P.K. Hoteles 22, S.L. (Consejero), Provitae Centros Asistenciales, S.L. (Vicepresidente) y Testa American Real Estate Corporation (Presidente). Además es Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L. y Representante persona física del Administrador Único de Testa Inmuebles en Renta, S.A. de Prosacyr Hoteles, S.A.

Fuera del grupo Testa, es miembro del Consejo de Administración de Vallhermoso División Promoción, S.A. (Presidente)

- Don Daniel Loureda López, dentro del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Tesfran, S.A. (Consejero) y titular de 100 acciones; Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (Consejero), P.K. Hoteles 22, S.L. (Consejero) y Testa American Real Estate Corporation (Vicepresidente).

Fuera del grupo Testa, es miembro del Consejo de Administración de Vallhermoso División Promoción, S.A. (Consejero Delegado)

- Don Manuel Manrique Cecilia, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Presidente y Consejero Delegado), Sacyr Construcción, S.A.U (Consejero), Valoriza Gestión, S.A.U. (Consejero), Vallehermoso División Promoción, S.A.U. (Consejero), Sacyr Concesiones, S.L. (Consejero), Inchisacyr, S.A. (Consejero) y representante del Administrador Único Sacyr Vallehermoso, S.A. de la sociedad Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L.

Además, fuera del Grupo Testa, es Administrador Único de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L., con un participación del 100% y Administrador único de Cymofag, S.L., con una participación del 100%.

- Don José Manuel Loureda Mantiñán, fuera del Grupo Testa, es miembro del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Prilou, S.L), (Consejero), Sacyr Construcción, S.A.U. (Consejero), Vallehermoso División Promoción, S.A.U. (Consejero) y Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente).
- Don Pedro del Corro García-Lomas, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Austral, B.V) titular de 63.123 acciones y de Valoriza Gestión, S.A.U (en representación de Torreal, S.A.). Además, es representante persona física del Consejero Nueva Compañía de Inversiones, S.A. en Saba Infraestructuras, S.A con una participación de 0,125 %.

Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión. Ejercicio 2012. 61 de 70

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

Respecto de sociedades ajenas al Grupo Testa, en relación al 231 de la LSC, la persona vinculada a Don Pedro del Corro García-Lomas es Miralver Spi, S.L. (Consejero).

- Don Miguel Corsini Freese, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Laboratorios Farmacéuticos Rovi, S.A. (Consejero), titular de 10 acciones; Mutua Madrileña Automovilística (Consejero) y de la sociedad San José Energía y Medioambiente, S.A. (Consejero).
- Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Ason Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (Consejero) y de la sociedad Izaro Films, S.A. (Consejero).
- Don Luis Carlos Croissier Batista, no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades del Grupo.
- Participaciones Agrupadas, S.L., fuera del Grupo Testa, es miembro del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Consejero), Sacyr Construcción, S.A.U. (Consejero) y Vallehermoso División Promoción, S.A.U. (Consejero).

Ninguno de los administradores ha manifestado mantener situaciones de conflictos de interés con la sociedad o su grupo de sociedades ni directa ni indirectamente.

Durante el ejercicio 2012, se han producido las siguientes modificaciones en el Consejo de Administración:

- Don Luis Fernando del Rivero Asensio, presenta su dimisión como consejero dominical con fecha 30 de enero de 2012.
- Participaciones Agrupadas, S.R.L (representada por Don Fernando Vázquez de Lapuerta), presenta su dimisión como consejero dominical con fecha 18 de diciembre de 2012.

19. Información sobre medio ambiente

Durante los ejercicios 2012 y 2011, no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

20. Otra información

a) Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2012	2011
Alta dirección	2	2
Dirección	4	4
Personal técnico y mandos intermedios	30	28
Personal administrativo	20	21
Total	56	55

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2012

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2012 y 2011, detallado por categorías, es la siguiente:

Categorías	2012		2011	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	2	-	2	-
Dirección	4	-	4	-
Personal técnico y mandos intermedios	23	5	23	6
Personal administrativo	6	12	6	14
Total	35	17	35	20

Categorías	2012		2011	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	9	-	9	-
Total	9	-	9	-

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han ascendido a 42 miles de euros y 38 miles de euros respectivamente.

Los auditores de la Sociedad han realizado trabajos distintos de los propios de auditoría por importe de 12 miles de euros, para ambos ejercicios 2012 y 2011.

21. Hechos posteriores

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en su artículo 9, establece la opción para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades de realizar una actualización de balances.

La Ley prevé que las operaciones de actualización se realicen con fecha efecto 1 de enero de 2013, una vez dichas operaciones hayan sido aprobadas por el órgano social competente.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se está en fase de análisis pormenorizado del contenido de la citada Ley, al objeto de evaluar la conveniencia de la aplicación de la misma para, en su caso, proponer a la Junta General de Accionistas la aprobación de las operaciones de actualización que pudieran resultar.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2012 no cabe destacar ningún hecho significativo.

1. ESCENARIO MACROECONÓMICO.

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

El ejercicio de 2012 ha estado caracterizado, nuevamente, por la crisis económica a nivel internacional aunque, poco a poco, muchos países como Estados Unidos o Japón, van viendo la luz al final del túnel. Otra cosa es la vieja Europa, donde parecen haberse enquistado todos los problemas económicos: escasez y encarecimiento del crédito para los estados, empresas y familias, y por tanto falta de liquidez, fuerte caída del consumo, elevados índices de desempleo, etc. A esto se ha unido la falta de acuerdo entre los países miembros de la Unión Europea para avanzar y hacer frente a dichos problemas, lo que, unido a severas políticas de ajuste fiscal, ha hecho dudar de la continuidad de la moneda única. Países como España o Italia, han vuelto a estar en el punto de mira de los mercados, que han especulado durante la mayor parte del ejercicio con su rescate. Después de numerosas cumbres, los planes para avanzar en la emisión de los denominados "eurobonos" quedaron descartados, aunque se ha trabajado en la creación de un cortafuegos que ha evitado, por el momento, que la crisis se contagie a España e Italia, en la misma proporción que ha afectado a otros estados como Grecia y Portugal. Las medidas más destacadas, en este sentido, han sido: la puesta en marcha del Mecanismo Europeo de Estabilidad, el acuerdo para la creación del Supervisor Bancario Único, y un nuevo rescate, in extremis, a Grecia, que despejó las dudas acerca de la irreversibilidad del proyecto europeo, por el momento.

Mención a parte ha sido el comportamiento de la economía China, pues aunque ha experimentado un avance del 7,8% en su Producto Interior Bruto, se trata del valor más bajo de los últimos diez ejercicios, y muy alejado del 9,3% registrado en el ejercicio anterior, y del 10,4% de 2010. La incertidumbre europea ha incidido en las exportaciones del país asiático al viejo continente.

En cuanto a las principales economías, señalar que Estados Unidos registró, en 2012, un crecimiento del 2,2% en términos de PIB, frente al 1,8% del ejercicio anterior, gracias a los buenos niveles registrados en el consumo privado, las exportaciones y la inversión fija no residencial. También ha sido de vital importancia el mantenimiento de las ayudas públicas y las políticas monetarias y fiscales expansivas, llevadas a cabo por el gobierno. Pese al crecimiento económico experimentado, el mercado laboral cerró todavía de forma negativa, al alcanzarse una tasa de desempleo del 7,8%, aunque algo mejor que el 8,5% del 2011. Pese a que se trata del mínimo de los últimos cuatro años, todavía se encuentra por encima de los niveles estructurales. En cuanto a la inflación, 2012 terminó con una subida del 1,7%, frente al 3% del año anterior, bastante contenida, gracias a la estabilidad de los precios de los carburantes durante el año, y a que el consumo privado todavía se encuentra en niveles bajos. Para finalizar, señalar que la Reserva Federal (FED) ha vuelto a mantener los tipos interés por debajo del 0,25% durante todo el ejercicio, como estímulo para la recuperación económica.

Respecto a la Zona Euro, tal y como se ha comentado al principio, el comportamiento económico de los países partícipes ha continuado siendo muy dispar durante 2012. Aunque a la fecha Eurostat no ha publicado todavía los datos definitivos del PIB, y en muchos casos son cierres provisionales, puede decirse que el conjunto de la Eurozona ha caído un 0,6%, frente al 1,4% de crecimiento del ejercicio anterior. Once estados miembros vieron retroceder su PIB en los tres últimos meses del año, entre ellos las dos economías más poderosas de la Unión Europea: Alemania y Francia, con caídas de un 0,6% y un 0,3% de forma respectiva. De los países para los que hay datos disponibles, a la fecha, nueve continuaron en recesión en el último trimestre del año: España, República Checa, Italia,

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012

Chipre, Hungría, Portugal, Finlandia, Eslovenia y Grecia. Entre los datos positivos, registrados en la recta final del año, destacar la vuelta al crecimiento de Letonia (1,3%), Estonia (0,9%), Lituania (0,7%), Polonia (0,2%), Eslovaquia (0,2%) y Rumania (0,2%). Durante este año han seguido las tensiones en los países periféricos, con sus primas de riesgo disparadas, hasta tal punto de haber sido necesario otro rescate económico, el de Chipre. Los mercados han empezado a cuestionar la supervivencia del euro y a apostar por su ruptura, circunstancia que ha provocado un flujo de salida de capitales desde las economías periféricas hacia los países del núcleo duro del euro. Grecia, pese a que fue rescatada en 2010, continúa viviendo momentos muy difíciles para hacer frente a las necesidades financieras, lo que ha hecho necesaria la implantación de duros ajustes y un plan de ayuda liderado por el Banco Central Europeo, la Comisión Europea y el Fondo Monetario Internacional. El Banco Central Europeo ha actuado mediante la compra sistemática de deuda pública de los países periféricos, así como a través de varias subastas de liquidez con intención de normalizar la situación crediticia de las economías. Con este objetivo adjudicó, durante el mes de febrero, 529.531 millones de euros, al 1% de interés, a 800 entidades financieras de distintos países, a la vez que amplió el rango de activos aceptados como garantías, y se comprometió a ofrecer liquidez ilimitada, al menos, hasta 2014.

La inflación interanual de la Zona Euro se situó en el 2,2%, en 2012, frente al 2,7% del ejercicio precedente, mientras que en el conjunto de la Unión Europea alcanzó el 2,3%, frente al 3% del año anterior. En cuanto a la inflación subyacente, aquella que excluye de su cálculo el precio de la energía y los alimentos frescos, se situó en el 1,6% en la Zona Euro. Las tasas interanuales más bajas de inflación, en la Unión Europea, se dieron en Grecia (0,3%), Suecia (1,1%), Francia y Chipre (ambas con un 1,5%), mientras que las más altas fueron las de Hungría (5,1%), Rumania (4,6%) y Estonia (3,6%). Durante este ejercicio el Banco Central Europeo bajó los tipos de interés hasta el mínimo histórico del 0,75%, con el objetivo de relanzar las maltrechas economías comunitarias.

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española, medida en términos de PIB, registró un retroceso del -1,4% durante 2012, frente al ligero incremento del 0,4% registrado durante el ejercicio anterior. Por sectores, destaca nuevamente el retroceso de la Construcción y de la Industria, con retrocesos del -8,1% y del -2,9% respectivamente. La crisis de la deuda soberana, y del sistema financiero en general, continúan afectando a la economía española con fuerte intensidad, empeorando sus condiciones de financiación y disminuyendo la confianza de los principales agentes económicos. Como consecuencia del continuo deterioro del mercado laboral, y del mantenimiento de las condiciones restrictivas en la concesión de créditos, se ha producido un fuerte estancamiento en el consumo. La demanda nacional, durante un ejercicio más, se ha vuelto a comportar de una forma muy negativa, reduciéndose un -3,9% en términos interanuales. Las mayores contracciones se han producido en el gasto de los hogares y en la inversión en bienes duraderos y de servicios. Lo único positivo del ejercicio, ha sido el fuerte tirón experimentado por las exportaciones de bienes y servicios, con un 3,1% de crecimiento interanual. Por el contrario, los analistas de la Comisión Europea, prevén nuevas caídas, en la demanda doméstica, para los ejercicios 2013 y 2014 del -4% y del -0,5% de forma respectiva. Por su parte, la demanda externa ha ocasionado un aumento del 2,5% del PIB turístico en España, durante 2012. Las revueltas sociales y políticas del norte de África (Túnez y Egipto en especial) continúan siendo factores muy favorecedores del cambio de destino vacacional para multitud de extranjeros, que finalmente se han decantado por nuestro país, lo que ha permitido batir el récord histórico de ingresos al alcanzarse los 55.700 millones de euros. En 2012, han visitado España un total de 58 millones de turistas, lo que supone un 2,9% más que en 2011, y recuperar las cifras de entradas previas a la crisis.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012

Respecto al mercado de trabajo, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado cómo se ha continuado destruyendo empleo en gran parte de los sectores económicos de actividad, de forma que la tasa de paro se ha situado en el 26,02% de la población activa, frente al 22,85% del ejercicio anterior. También ha vuelto a ser un mal año para la Seguridad Social, al cerrar con una afiliación media de 16,44 millones de ocupados, lo que supone un 4,57% menos que en 2011, e implica volver a niveles de 2003, según los datos proporcionados por la Tesorería General de la Seguridad Social. En el Régimen General, los sectores de actividad que más caídas de afiliados han sufrido corresponden a las actividades sanitarias y de servicios sociales, la construcción, la hostelería y la industria manufacturera. Por su parte, el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos también experimentó una caída durante el ejercicio del -1,05%, experimentando pérdidas de afiliados en todos sus sectores.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios, la tasa de inflación en 2012 se situó en el 2,9%, frente al 2,4% del año anterior, como consecuencia del incremento de precios acaecido en los grupos de: Transporte (+4,8%), como consecuencia del aumento de los precios de los carburantes y lubricantes; Vivienda (+5,1%), por la subida del gas y de la electricidad; y Alimentos (+2,3%), por el incremento de los precios en los lácteos, huevos, frutas y cereales. El único grupo que sufrió una bajada de precios fue el de Comunicaciones (-3,4%), por la bajada de las tarifas, y servicios, telefónicos. Por su parte, la inflación subyacente, aquella que no incluye alimentos frescos ni productos energéticos para su cálculo, alcanzó el 1,6%, una décima más que en 2011.

El principal índice bursátil español, el IBEX-35, ha vuelto a cerrar, por segundo año consecutivo, con pérdidas. En concreto, la última sesión del año terminó en 8.168 enteros, lo que ha supuesto una disminución anual del 4,65%, bastante menos que lo perdido en 2011 que fue del 13,1%.

2.- TESTA INMUEBLES EN RENTA EN 2012.

La Sociedad ha cerrado un ejercicio económico muy positivo.

A finales del mes de febrero, Testa enajenó el edificio de oficinas situado en la calle Paseo de Gracia, número 56, de Barcelona, por un importe total de 53,5 millones de euros. Dicho inmueble cuenta con un total de 8.212 metros cuadrados sobre rasante y otros 960 metros cuadrados bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje.

A cierre de 2012, la Sociedad tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.175.583 metros cuadrados que le han proporcionado, durante este ejercicio, un total de 181.423 miles de euros de facturación por rentas. Del total de estos ingresos en concepto de alquileres, un 68% corresponden a oficinas (123.246 miles de euros), un 11% a hoteles (19.219 miles de euros), un 14% a centros comerciales (25.581 miles de euros), y otro 7% (13.377 miles de euros) a alquileres de naves, residencias de tercera edad y aparcamientos.

La tasa media total de ocupación de todos sus inmuebles, se ha situado en el 96,7%, y el ingreso unitario medio, por metro cuadrado ocupado al año, ha alcanzado los 16,37 euros.

La cartera de ingresos por arrendamientos ha alcanzado, a 31 de diciembre, los 1.501,9 millones de euros, con lo que queda asegurada la facturación para los próximos ejercicios.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa, han sido tasados por dos consultoras independientes: CBRE Valuation Advisory, S.A. (para activos en explotación y obras en curso) y Tasaciones Hipotecarias, S.A. (para los solares), obteniendo una valoración conjunta de 2.865,9 millones de euros, un 3,08% menos que en 2011, con unas plusvalías latentes de 828,08 millones de euros.

3.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (incluida la información adicional relativa al artículo 61 bis LMV), que forma parte integrante de este informe de gestión correspondiente al ejercicio 2012, se adjunta a continuación como un Anexo.

4.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler, sector, en el que actúa la Sociedad, 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 de la Sociedad 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 la Sociedad invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 791 millones de euros a Sacyr Vallehermoso, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el cual está integrada la Sociedad. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos de Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad, 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 en la que se destacan los vencimientos descritos en la nota 9.b.1.

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. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que la refinanciación del vencimiento de las deudas financieras mencionadas en la nota 9.b.1 se producirán de manera satisfactoria durante el primer semestre del ejercicio 2013.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas la Sociedad 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 2013, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012

Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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 de la Sociedad y retribuir los capitales propios.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2012 y 2011 se ha situado en el 92,2% y 95,5% en función de los metros cuadrados ocupados y del 96,7% y 97,6%, respectivamente, en función de las rentas generadas.

- **Riesgo de tipo de interés:** el riesgo mayoritario al que la Sociedad está expuesta 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 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 de la Sociedad 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.

No obstante, en el caso que la política de la Sociedad 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 expuesta la Sociedad 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 de la Sociedad. Este riesgo está mitigado dentro de la Sociedad 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 la Sociedad consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 95%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

5.- INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES PROPIAS E INVERSIONES EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha desarrollado, durante los ejercicios 2012 y 2011, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Tampoco ha efectuado, durante los ejercicios 2012 y 2011, adquisiciones de acciones propias.

6.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en su artículo 9, establece la opción para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades de realizar una actualización de balances.

La Ley prevé que las operaciones de actualización se realicen con fecha efecto 1 de enero de 2013, una vez dichas operaciones hayan sido aprobadas por el órgano social competente.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se está en fase de análisis pormenorizado del contenido de la citada Ley, al objeto de evaluar la conveniencia de la aplicación de la misma para, en su caso, proponer a la Junta General de Accionistas la aprobación de las operaciones de actualización que pudieran resultar.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2012 no cabe destacar ningún hecho significativo.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

DILIGENCIA DE IDENTIFICACIÓN DE FIRMAS DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIOAMBIENTAL

DILIGENCIA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES:

Para hacer constar que el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., en su sesión del día 26 de Marzo de 2013 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, las Cuentas Anuales de la sociedad (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, los Estados de cambios de patrimonio neto y de flujo de efectivo y la Memoria), y el Informe de Gestión de la sociedad, correspondiente al ejercicio 2012, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios precedentes, que están correlativamente numerados del 1 al presente incluido, sellados y visados por el Secretario del Consejo. Y a efectos del art. 8.1.b) del R.D. 1362/07 declaran que hasta donde alcanza su conocimiento, los citados documentos han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 253 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en prueba de conformidad con esas Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la sociedad correspondientes al ejercicio 2012, los Administradores que al día de la fecha componen la totalidad del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., firman la presente diligencia.

DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIO AMBIENTAL:

Los abajo firmantes, como administradores de la sociedad, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (RD 1514/07, de 14 de Noviembre).

En Madrid, a 26 de marzo de dos mil trece.

D. Fernando Rodríguez-Avial Llardent
Presidente

D. Daniel Loureda López
Consejero Delegado

D. Manuel Manrique Cecilia
Consejero

D. José Manuel Loureda Mantiñán
Consejero

D. Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca
Consejero

D. Miguel Corsini Freese
Consejero

D. Luis Carlos Croissier Batista
Consejero

De todo lo cual como Secretario doy fe:

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya
Secretario del Consejo (no consejero)
26/03/2013