

Informe de Auditoría Independiente

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 2014

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de resultados separada consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. 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.



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



María Teresa Pérez Bartolomé

24 de abril de 2015

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

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

31 de diciembre de 2014

(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 2014 Y 2013**

| Miles de euros | | | | |
|---|-----------|------------------|------------------|------------------|
| ACTIVO | NOTA | 2014 | 2013 | 2012 |
| | | | Reexpresado (*) | Reexpresado (*) |
| A) ACTIVOS NO CORRIENTES | | 3.118.892 | 3.088.687 | 3.601.228 |
| I. Inmovilizado intangible | 3 | 0 | 81 | 0 |
| II. Proyectos concesionales | 4 | 46.930 | 58.161 | 59.476 |
| III. Inversiones inmobiliarias | 5 | 2.020.315 | 2.029.257 | 2.656.944 |
| IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación | 6 | 30.383 | 30.484 | 35.840 |
| V. Activos financieros no corrientes | 7 | 1.003.714 | 964.474 | 843.799 |
| VI. Activos por impuestos diferidos | 22 | 17.550 | 6.230 | 5.169 |
| B) ACTIVOS CORRIENTES | | 48.170 | 182.826 | 192.601 |
| I. Activos no corrientes mantenidos para la venta | 8 | 0 | 75.005 | 0 |
| II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 12.163 | 22.413 | 43.370 |
| - Clientes por ventas y prestación de servicios | | 8.432 | 11.756 | 12.579 |
| - Empresas del grupo y asociadas deudoras | 18 | 1.294 | 9.639 | 20.911 |
| - Personal | | 9 | 8 | 17 |
| - Administraciones públicas deudoras | | 239 | 723 | 7.652 |
| - Deudores varios | | 3.912 | 2.142 | 4.602 |
| - Correcciones valorativas | | (1.723) | (1.855) | (2.391) |
| III. Activos financieros corrientes | | 14.075 | 10.713 | 17.047 |
| IV. Efectivo y equivalentes al efectivo | 9 | 21.932 | 74.695 | 132.184 |
| TOTAL ACTIVO | | 3.167.062 | 3.271.513 | 3.793.829 |
| Miles de euros | | | | |
| PASIVO | NOTA | 2014 | 2013 | 2012 |
| | | | Reexpresado (*) | Reexpresado (*) |
| A) PATRIMONIO NETO | | 1.383.118 | 1.356.476 | 1.320.437 |
| PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE | | 1.383.118 | 1.356.476 | 1.320.384 |
| I. Capital suscrito | 10 | 692.855 | 692.855 | 692.855 |
| II. Prima de emisión | 10 | 93.781 | 93.781 | 93.781 |
| III. Reservas | 10 | 593.607 | 563.260 | 552.823 |
| IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante | | 72.593 | 77.683 | 60.562 |
| V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio | 11 | (20.786) | (20.786) | (25.058) |
| VI. Operaciones de cobertura | 10 | (7.872) | (8.231) | (12.060) |
| VII. Diferencias de conversión | 10 | (41.060) | (42.086) | (42.519) |
| PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS | 10 | 0 | 0 | 53 |
| B) PASIVOS NO CORRIENTES | | 1.604.654 | 1.610.153 | 1.757.183 |
| I. Ingresos diferidos | 12 | 0 | 3.572 | 66 |
| II. Provisiones para riesgos y gastos | 13 | 15.560 | 6.444 | 8.887 |
| III. Deudas con entidades de crédito no corrientes | 14 | 1.550.253 | 1.557.350 | 1.690.836 |
| IV. Acreedores no corrientes | 15 | 26.231 | 27.595 | 31.301 |
| V. Instrumentos financieros de pasivo | 15 | 8.335 | 9.147 | 14.475 |
| VI. Pasivos por impuestos diferidos | 22 | 4.275 | 6.045 | 11.618 |
| C) PASIVOS CORRIENTES | | 179.290 | 304.884 | 716.209 |
| I. Deudas con entidades de crédito corrientes | 14 | 160.536 | 288.521 | 697.101 |
| II. Acreedores corrientes | | 6.558 | 10.074 | 10.724 |
| - Proveedores | | 5.877 | 9.490 | 9.032 |
| - Personal | | 211 | 86 | 603 |
| - Administraciones Públicas Acreedoras | | 470 | 498 | 1.089 |
| III. Deudas corrientes con empresas asociadas | 18 | 9.669 | 3.401 | 5.353 |
| IV. Instrumentos financieros derivados | 15 | 2.250 | 2.611 | 2.754 |
| V. Provisiones para operaciones de tráfico | | 277 | 277 | 277 |
| TOTAL PASIVO | | 3.167.062 | 3.271.513 | 3.793.829 |

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

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver nota 2.a.1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
**CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA PARA LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

| | | Miles de euros | |
|--|----------|-----------------|------------------|
| CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA | NOTA | 2014 | 2013 |
| | | | Reexpresado (*) |
| Cifra de negocios | 16 | 187.977 | 216.609 |
| Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado | | 519 | 486 |
| Otros ingresos de explotación | | 1.547 | 4.184 |
| Resultado por venta de activos | 21 | 4.492 | 45.109 |
| TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN | | 194.535 | 266.388 |
| Gastos de personal | | (5.931) | (5.463) |
| Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado | 3, 4 y 5 | (30.352) | (37.365) |
| Variación de las correcciones valorativas por deterioro | | (7.791) | 83 |
| Correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado | 5 | 13.615 | (17.990) |
| Otros gastos de explotación | | (42.711) | (46.037) |
| TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN | | (73.170) | (106.772) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 121.365 | 159.616 |
| RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS | 8 | (11.816) | 0 |
| RESULTADO DE ASOCIADAS | 6 | 799 | (3.980) |
| Ingresos de participaciones en capital | | 3.684 | 0 |
| Otros intereses e ingresos asimilados | | 29.578 | 29.985 |
| TOTAL INGRESOS FINANCIEROS | 19 | 33.262 | 29.985 |
| Gastos financieros y gastos asimilados | | (40.960) | (47.792) |
| Correcciones valorativas por deterioro de invers.financieras | 6 | (1.344) | (2.921) |
| TOTAL GASTOS FINANCIEROS | 19 | (42.304) | (50.713) |
| RESULTADO FINANCIERO | 19 | (9.042) | (20.728) |
| RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS | | 101.306 | 134.908 |
| Impuesto sobre sociedades | 22 | (28.713) | (57.225) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS | | 72.593 | 77.683 |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | | 72.593 | 77.683 |
| INTERESES MINORITARIOS | | 0 | 0 |
| SOCIEDAD DOMINANTE | | 72.593 | 77.683 |
| Ganancias por acción básicas (euros) | 17 | 0,63 | 0,67 |
| Ganancias por acción diluidas (euros) | 17 | 0,63 | 0,67 |

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

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver nota 2.a.1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

| | | Miles de euros | |
|--|------|----------------|---------------|
| | NOTA | 2014 | 2013 |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | | 72.593 | 77.683 |
| Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto a reclasificar en el futuro a la cuenta de resultados | | | |
| Por coberturas de flujos de efectivo | 10.d | (2.569) | 743 |
| Global y proporcional | | (3.010) | 1.062 |
| Efecto impositivo | 22 | 441 | (319) |
| Diferencias de conversión | 10.e | 1.026 | 433 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO A RECLASIFICAR EN EL FUTURO A LA CUENTA DE RESULTADOS | | (1.543) | 1.176 |
| Transferencias a la cuenta de resultados separada | | | |
| Por coberturas de flujos de efectivo | | 2.928 | 3.086 |
| Global y proporcional | | 4.183 | 4.408 |
| Efecto impositivo | 22 | (1.255) | (1.322) |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA | | 2.928 | 3.086 |
| TOTAL RESULTADO GLOBAL | | 73.978 | 81.945 |
| Atribuidos a la entidad dominante | | 73.978 | 81.945 |
| Atribuidos a intereses minoritarios | | 0 | 0 |

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

| Estado de Flujos de Efectivo Consolidado | | | |
|--|----------|------------------|------------------|
| | | Miles de euros | |
| | NOTA | 2014 | 2013 |
| | | | Reexpresado (*) |
| Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas | | 101.306 | 134.908 |
| Amortizaciones | 3, 4 y 5 | 30.352 | 37.365 |
| Provisiones | | (5.824) | 17.907 |
| Resultado de sdades. contab. por participación | 6 | (799) | 3.980 |
| Resultado financiero | 19 | 9.042 | 20.728 |
| Resultado por venta de activos | 21 y 7 | 7.324 | (45.109) |
| Fondos Generados por las Operaciones | | 141.401 | 169.779 |
| Capital Circulante | | (5.137) | 2.743 |
| Variación del Capital Circulante Neto | | (5.137) | 2.743 |
| Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación | | 136.264 | 172.522 |
| Inversiones en inmovilizado material e intangible | 3 | (84) | (81) |
| Inversiones en proyectos inmobiliarios | 5 | (10.974) | (11.934) |
| Inversiones en proyectos concesionales | 4 | (5) | (1) |
| Inversiones en inmovilizado financiero | 7 y 8 | (167.998) | (478.597) |
| Desinversiones en proyectos inmobiliarios | 5 | 6.865 | 590.204 |
| Desinversiones en proyectos concesionales | 4 | 12.209 | 0 |
| Desinversiones en inmovilizado financiero | 7 y 8 | 191.924 | 282.794 |
| Intereses cobrados | 19 | 29.578 | 29.985 |
| Dividendos recibidos | | 3.684 | 0 |
| Inversión neta en inmovilizado | | 65.199 | 412.370 |
| Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión | | 65.199 | 412.370 |
| Variación de endeudamiento financiero | | (143.043) | (542.066) |
| Intereses pagados | | (40.960) | (50.713) |
| Variación del Endeudamiento Financiero | | (184.003) | (592.779) |
| Dividendos pagados | 11 | (41.572) | (45.844) |
| Variación de la Financiación Propia | | (41.572) | (45.844) |
| Otras Fuentes de Financiación | | (28.651) | (3.758) |
| Otras Fuentes de Financiación | | (28.651) | (3.758) |
| Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación | | (254.226) | (642.381) |
| VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | | (52.763) | (57.489) |
| Saldo al inicio del periodo | | 74.695 | 132.184 |
| Saldo al final del periodo | 9 | 21.932 | 74.695 |

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

(*) Importes reexpresados a efectos comparativos por aplicación retrospectiva de la NIIF 11. Ver nota 2.a.1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

Miles de euros

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

Miles de euros

| | Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante | | | | | | Intereses minoritarios | Total patrimonio neto |
|---|--|------------------|----------|--|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| | Fondos propios | | | | | Ajustes por cambio de valor | | |
| | Capital | Prima de emisión | Reservas | Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante | Otros instrumentos de patrimonio neto | | | |
| Saldo inicial a 31-dic-12 | 692.855 | 93.781 | 552.823 | 60.562 | (25.058) | (54.579) | 53 | 1.320.437 |
| Saldo inicial ajustado | 692.855 | 93.781 | 552.823 | 60.562 | (25.058) | (54.579) | 53 | 1.320.437 |
| Total ingresos/(gastos) reconocidos | 0 | 0 | 0 | 77.683 | 0 | 4.262 | 0 | 81.945 |
| Operaciones con socios o propietarios | 0 | 0 | (25.058) | 0 | (20.786) | 0 | 0 | (45.844) |
| Distribución de dividendos (Nota 11) | 0 | 0 | (25.058) | 0 | (20.786) | 0 | 0 | (45.844) |
| Otras variaciones de patrimonio neto | 0 | 0 | 35.495 | (60.562) | 25.058 | 0 | (53) | (62) |
| Trasposos entre partidas de patrimonio neto | 0 | 0 | 35.504 | (60.562) | 25.058 | 0 | 0 | 0 |
| Otras variaciones | 0 | 0 | (9) | 0 | 0 | 0 | (53) | (62) |
| Saldo final a 31-dic-13 | 692.855 | 93.781 | 563.260 | 77.683 | (20.786) | (50.317) | 0 | 1.356.476 |

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

1. Naturaleza y actividades principales

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios en la composición del Grupo.

En el mes de julio de 2013, Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Sociedad Matriz del Grupo), de acuerdo con la estrategia marcada de centrarse en el mercado español, enajenó, a favor de una Sociedad francesa de nueva creación, Preim Defense 2, la participación del 99,99% que ostentaba en Tesfran, S.A.. Al mismo tiempo y debido a la dimensión de la operación, Testa tuvo que suscribir, en una primera fase para completar la desinversión, un 32,3% de la Sociedad Preim Defense 2, participación que se clasificó como activos no corrientes mantenidos para la venta a final del ejercicio 2013. Durante el ejercicio 2014 dicha participación del 32,3% ha sido enajenada en su totalidad.

2. Bases de presentación y consolidación.

a) Bases de presentación

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

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2013, excepto por las siguientes normas, que requieren la reexpresión del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2013 y 2012, de la cuenta de resultados separada consolidada, y del estado de flujos de efectivo consolidado del 31 de diciembre de 2013:

- NIIF 11 Acuerdos conjuntos

En relación a la aplicación de la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos en el presente periodo, el Grupo no estima ningún impacto en el Patrimonio Neto de los estados financieros consolidados del Grupo. No obstante, dicha aplicación sí supone cambios significativos en los estados financieros consolidados del Grupo, dado que hasta la fecha de las últimas cuentas anuales consolidadas, el Grupo estaba aplicando el método de integración proporcional a las participaciones en entidades de control conjunto (método que no es de aplicación a partir del 1 de enero de 2014) bajo los criterios de la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos. Este análisis ha supuesto que cuatro Sociedades que se consolidaban por el método de integración proporcional pasen a integrarse por el método de participación.

El Grupo ha llevado a cabo un análisis de todos los acuerdos conjuntos a fin de clasificarlos como operación conjunta o como joint venture, y determinar las necesarias reclasificaciones de los epígrafes del estado de situación financiera consolidado y de la cuenta de resultados separada consolidada. En este sentido, a continuación se presenta el efecto del cambio de método de consolidación aplicable en la cuenta de resultados separada consolidada del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2013 y en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2013 y a 1 de enero de 2013:

| <i>Miles de euros</i> | Periodo anual |
|---|----------------------|
| IMPACTO EN LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA | 31-dic-13 |
| Disminución importe neto de la cifra de negocios | (3.076) |
| Disminución gastos de explotación | 8.041 |
| Disminución Resultado de explotación | 4.965 |
| Disminución Resultado de asociadas | (3.189) |
| Incremento Resultado financiero negativo | (2.314) |
| Disminución Impuesto sobre sociedades | 538 |
| Impacto neto en la cuenta de resultados | 0 |

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

| IMPACTO EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO | Miles de euros | |
|---|----------------|-----------|
| | 31-dic-13 | 01-ene-13 |
| Incremento en Inversiones contabilizadas por el Método de Participación | 28.037 | 32.516 |
| Disminución de Proyectos concesionales | (51.570) | (58.505) |
| Disminución de Inversiones inmobiliarias. | (8.279) | (8.498) |
| Disminución de activos financieros no corrientes | (1.646) | (1.539) |
| Disminución de activos por impuestos diferidos | (745) | (854) |
| Disminución de efectivo y equivalentes al efectivo | (2.204) | (2.878) |
| Incremento/(disminución) de otros activos corrientes | 144 | (1.048) |
| Disminución de ingresos diferidos | 11.949 | 12.167 |
| Incremento de provisiones para riesgos y gastos | (2.519) | 0 |
| Disminución de deudas con entidades de crédito no corrientes | 22.322 | 25.086 |
| Disminución de acreedores no corrientes | 0 | 85 |
| Disminución de deudas con entidades de crédito corrientes | 2.802 | 1.689 |
| Disminución en otros pasivos corrientes | 1.709 | 1.779 |
| Impacto neto en Patrimonio | 0 | 0 |

La transición no tiene impacto alguno en el resultado global total del periodo, ni en las ganancias básicas o diluidas por acción, asimismo no hay impactos por importes materiales en el estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2013.

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

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

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, cuando entren en vigor, si le son aplicables. El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales individuales de 2014 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 2014. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 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 2 de junio de 2014.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

b) Comparación de la información

El Grupo Testa presenta a efectos comparativos, la información financiera consolidada del ejercicio 2014 siguiendo los mismos criterios que los aplicados en la elaboración de la información referida al ejercicio 2013.

c) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 131.120 miles de euros, habiendo registrado un valor negativo de 122.058 miles de euros al 31 de diciembre de 2013. Este fondo de maniobra negativo viene motivado fundamentalmente por la clasificación a corto plazo de las deudas que tienen su vencimiento durante el ejercicio 2015.

Dentro del fondo de maniobra negativo de finales del ejercicio 2014 destacaban vencimientos finales de préstamos hipotecarios por importe aproximado de 53 millones de euros, los cuales tienen vencimiento 30 de abril de 2015 y a la fecha de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas están en proceso de refinanciación.

El calendario detallado de los pagos a efectuar por el Grupo Testa para cancelar los pasivos financieros que vencen a corto plazo en el 2015 es el siguiente:

| <i>Miles de euros</i> | 1-3 meses | 3-6 meses | 6-12 meses | TOTAL |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|
| <i>Préstamos hipotecarios</i> | 48.117 | 59.760 | 33.907 | 141.784 |
| <i>Leasing, créditos y préstamos</i> | 11.528 | 4.381 | 2.843 | 18.752 |
| TOTAL | 59.645 | 64.141 | 36.750 | 160.536 |

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

En lo referente al fondo de maniobra negativo correspondiente al ejercicio 2013, dentro de los vencimientos a corto plazo que se incluían en el epígrafe de deudas con entidades de crédito, por importe de 289 millones de euros, cabían destacar, por su importancia, vencimientos finales de préstamos hipotecarios por importe de 114 millones de euros y vencimientos finales incluidos dentro del epígrafe de leasing, créditos y préstamos por importe de 54 millones de euros.

En relación con los préstamos hipotecarios mencionados en el párrafo anterior, con fecha 8 de abril de 2014 fueron refinanciados por importe de 61 millones de euros, por un plazo de 3 años.

En relación con el epígrafe de leasing, créditos y préstamos mencionados anteriormente 48 millones de euros, correspondía en su totalidad al préstamo recibido y que financió la adquisición de las participaciones de la sociedad Preim Defense 2 y que fue amortizado anticipadamente durante el ejercicio 2014 principalmente como consecuencia de la enajenación total de dicha participación.

El resto de vencimientos eran ordinarios y han sido atendidos con los recursos procedentes de las actividades ordinarias del Grupo.

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

d) Políticas contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas, preparadas de acuerdo con NIIF-UE, están presentadas en miles de euros, redondeados al millar más próximo, excepto que se indique lo contrario. Están compuestas por el estado de situación financiera consolidado, por la cuenta de resultados separada consolidada, el estado del resultado global consolidado, por el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y por la memoria consolidada que forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Estas cuentas anuales consolidadas están presentadas de acuerdo con el criterio de coste histórico excepto para activos financieros disponibles para su venta que han sido valorados a su valor razonable. Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran tal y como se establece en el apartado d.9.

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

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

d.1) Uso de juicios y estimaciones

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

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

- Activo por impuesto diferido

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

- Provisiones

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

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

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

d.2) Bases de consolidación

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

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

d.2.1) Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la sociedad dominante y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2014.

d.2.2) Sociedades Dependientes

Se obtiene control cuando el Grupo se encuentra expuesto, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, el Grupo controla una subsidiaria si, y solo si, el Grupo tiene:

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

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

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

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

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

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

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

d.2.3) Participaciones en asociadas y Negocios conjuntos

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

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

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

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

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

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

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

Los estados financieros de la asociada y del negocio conjunto se preparan para el mismo período que los del Grupo y se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia que pudiera existir respecto a las políticas contables del Grupo. Después de aplicar el método de puesta en equivalencia, el Grupo determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto a la inversión neta que tenga en la entidad asociada o en el negocio conjunto. El Grupo determina en cada fecha de cierre si hay una evidencia objetiva de que la inversión en la entidad asociada o en el negocio conjunto se haya deteriorado. Si éste es el caso, el Grupo calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la entidad asociada o del negocio conjunto y su valor en libros, y entonces reconoce este importe en el epígrafe de "Participación en el resultado de entidades asociadas y negocios conjuntos" del estado de resultados.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

Las sociedades del Grupo Testa que son integradas por el método de la participación para los ejercicios 2014 y 2013 son las siguientes; Bardiomar, S.L., Pazo de Congresos de Vigo, S.A., PK Inversiones 22, S.L., PK Hoteles 22, S.L., Parking del Palau, S.A. y Provitae Centros Asistenciales, S.A.

d.2.4) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

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

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

d.2.5) Fechas de cierre del ejercicio

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

d.2.6) Conversión de estados financieros de sociedades extranjeras

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 | 2014 | | 2013 | |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | Medio | Cierre | Medio | Cierre |
| Euro/USD (Dólar Americano) | 1,3289 | 1,2100 | 1,3284 | 1,3789 |

d.3) Inmovilizados intangibles

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

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

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

d.4) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran a precio de adquisición que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro experimentado. Posteriormente al reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste.

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de resultados separada consolidada del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

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

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

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

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

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fechas 31 de diciembre de 2014 y 2013, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa y no se han cambiado las técnicas de valoración entre los ejercicios incluidos en la memoria.

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 | | | |
|---------------------|-------------|--------|--------|--------|
| | 2014 | | 2013 | |
| | Mínimo | Máximo | Mínimo | Máximo |
| OFICINAS | 5,25% | 7,95% | 5,35% | 7,95% |
| <i>Madrid</i> | 5,25% | 7,00% | 5,35% | 7,00% |
| <i>Barcelona</i> | 5,25% | 7,95% | 5,50% | 7,95% |
| INDUSTRIAL | 7,50% | 8,00% | 7,75% | 8,00% |
| COMERCIAL | 6,00% | 6,50% | 6,15% | 7,00% |
| HOTELES | 5,50% | 9,00% | 5,60% | 9,25% |
| PARKING | 3,40% | 5,00% | 3,40% | 5,00% |
| RESIDENCIAL | 3,75% | 4,75% | 3,50% | 4,75% |
| RESIDENCIAS 3ª EDAD | 9,00% | 10,00% | 9,00% | 10,00% |

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2014 ha sido del 2% para todos los ejercicios objeto de valoración al igual que la valoración recibida para el ejercicio 2013. Los niveles de ocupación en ambas valoraciones se mantienen cercanos al 95%, promedio del nivel mantenido por el Grupo en los últimos ejercicios. El horizonte temporal de la valoración en ambos ejercicios es de 10 años.

d.5) Proyectos Concesionales

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

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

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

d.6) Inversiones contabilizadas por el método de participación

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.18.
- Depósitos y fianzas constituidos: representa el efectivo entregado como depósito o como garantía del cumplimiento de una obligación respectivamente. Se valoran a valor razonable.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

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

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

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

d.8) Deterioro

d.8.1) Deterioro de activos no financieros.

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

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

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

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizado a fechas 31 de diciembre de 2014 y 2013, a partir de evidencias del mercado, son uniformes con las fuentes de información externa y no han cambiado las técnicas de valoración entre los ejercicios incluidos en la memoria objeto del presente requerimiento.

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

El deterioro de los activos inmobiliarios se reconoce como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por un experto independiente. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2014) "Red Book" y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Las valoraciones recibidas incluyen la totalidad de los activos inmobiliarios pertenecientes al Grupo Testa.

d.8.2) Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

d.9) Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados

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

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

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

d.10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

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

d.11) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

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

d.12) Costes de ampliación de capital

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

d.13) Provisiones

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

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

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

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

d.14) Pasivos financieros

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

- Préstamos y partidas a pagar

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

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

- Derivados de cobertura

Incluye los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumentos de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la nota correspondiente de la norma de registro y valoración de los mismos (Nota 2.d.18).

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

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

d.15) Transacciones en moneda distinta del euro

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

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

d.16) Subvenciones oficiales

Las subvenciones oficiales se registran cuando existe una razonable seguridad de que la subvención será recibida y se cumplirán todas las condiciones establecidas para la obtención de dicha subvención. Cuando se trata de una subvención relacionada con una partida de gastos, el Grupo registra la subvención como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada en el periodo necesario para igualar la subvención, según una base sistemática, a los gastos a que ésta está destinada a compensar. Cuando la subvención está relacionada con un activo, el Grupo registra el valor razonable de la misma como un ingreso diferido y se imputa al resultado de cada ejercicio en proporción a la depreciación experimentada en el mismo por los activos financiados con dichas subvenciones.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

d.17) Impuesto sobre las ganancias

Durante los ejercicios 2014 y 2013 Testa inmuebles en Renta, S.A. ha tributado en régimen de consolidación fiscal, conjuntamente con aquellas sociedades participadas con domicilio fiscal en España que cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente, formando parte del grupo consolidado 20/02, cuya cabecera es la sociedad Sacyr, S.A.

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

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

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

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

El Grupo reconoce un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imposables 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 imposables 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 imposables 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.18) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

- Coberturas del valor razonable

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

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

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

- Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

d.19) Partes relacionadas

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

d.20) Reconocimiento de ingresos y gastos

Con carácter general, los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

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

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

d.21) Indemnizaciones por despido.

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

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los eventuales pagos por indemnizaciones se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión y ésta es comunicada al interesado. No existe intención de efectuar despidos de personal fijo de plantilla en un futuro próximo, por lo que no se ha efectuado provisión alguna por este concepto en los ejercicios 2014 y 2013.

d.22) Medio Ambiente

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

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

d.23) Dividendos

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

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

d.24) Información por segmentos

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

3. Inmovilizado intangible

El detalle y movimientos de las inmovilizaciones intangibles a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

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

| EJERCICIO 2013 | Saldo al 01-ene-2013 | Adiciones | Retiros | Saldo al 31-dic-2013 |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------|----------------|-----------------------------|
| <i>Miles de euros</i> | (Reexpresado) | | | (Reexpresado) |
| Aplicaciones informáticas | 0 | 81 | 0 | 81 |
| Coste | 0 | 81 | 0 | 81 |
| Deterioro | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deterioro | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aplicaciones informáticas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización Acumulada | 0 | 0 | 0 | 0 |
| INMOVILIZADO INTANGIBLE | 0 | 81 | 0 | 81 |

Durante los ejercicios 2014 Y 2013 se han reconocido los costes de implantación de aplicaciones informáticas para la gestión de activos por una sociedad del Grupo Testa. A fecha de cierre de 2014 han sido dadas de baja.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen compromisos firmes de adquisición de activos.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

4. Proyectos concesionales

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

| EJERCICIO 2014 | Saldo al 31-dic-2013 | Adiciones | Retiros | Saldo al 31-dic-2014 |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|
| <i>Miles de euros</i> | | | | |
| | (Reexpresado) | | | |
| Proyectos concesionales | 73.851 | 5 | (11.529) | 62.327 |
| Coste | 73.851 | 5 | (11.529) | 62.327 |
| Deterioro | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Correcciones por deterioro | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Proyectos concesionales | (15.690) | (1.234) | 1.527 | (15.397) |
| Amortización Acumulada | (15.690) | (1.234) | 1.527 | (15.397) |
| PROYECTOS CONCESIONALES | 58.161 | (1.229) | (10.002) | 46.930 |
| EJERCICIO 2013 | Saldo al 01-ene-2013 | Adiciones | Retiros | Saldo al 31-dic-2013 |
| <i>Miles de euros</i> | | | | |
| | (Reexpresado) | | | (Reexpresado) |
| Proyectos concesionales | 73.850 | 1 | 0 | 73.851 |
| Coste | 73.850 | 1 | 0 | 73.851 |
| Deterioro | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Correcciones por deterioro | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Proyectos concesionales | (14.374) | (1.316) | 0 | (15.690) |
| Amortización Acumulada | (14.374) | (1.316) | 0 | (15.690) |
| PROYECTOS CONCESIONALES | 59.476 | (1.315) | 0 | 58.161 |

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

El valor razonable de los proyectos concesionales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 115.500 y 123.200 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2014 se ha constituido una nueva deuda financiera por importe de 26.940 miles de euros, garantizada con un activo cuyo valor razonable a 31 de diciembre de 2014 asciende a 47.500 miles de euros.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles. Existen gastos financieros capitalizados por importe de 553 miles de euros en ejercicios anteriores.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

Al 31 de diciembre de 2014 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 2014

5. Inversiones inmobiliarias

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

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

| EJERCICIO 2013 | Saldo al 01-ene-2013 | Adiciones | Retiros | Variación de perímetro | Efecto t.cambio | Saldo al 31-dic-2013 |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|------------------------|-----------------|----------------------|
| Miles de euros | (Reexpresado) | | | | | (Reexpresado) |
| Terrenos | 320.579 | 4.567 | (59.432) | 0 | 0 | 265.714 |
| Obras en curso | 87 | 0 | 0 | 0 | 0 | 87 |
| Construcciones para arrendamiento | 2.864.649 | 7.367 | (101.248) | (598.491) | (4.530) | 2.167.747 |
| Coste | 3.185.315 | 11.934 | (160.680) | (598.491) | (4.530) | 2.433.548 |
| Deterioro | (139.741) | (17.991) | 0 | 76.556 | 0 | (81.176) |
| Deterioro | (139.741) | (17.991) | 0 | 76.556 | 0 | (81.176) |
| Construcciones para arrendamiento | (388.630) | (36.049) | 28.361 | 71.935 | 1.268 | (323.115) |
| Amortiz. Acumulada | (388.630) | (36.049) | 28.361 | 71.935 | 1.268 | (323.115) |
| INVERSIONES INMOBILIARIAS | 2.656.944 | (42.106) | (132.319) | (450.000) | (3.262) | 2.029.257 |

Las principales variaciones del ejercicio 2014 corresponden principalmente a:

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

Las principales variaciones del ejercicio 2013 corresponden principalmente a:

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

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

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

El incremento en "Construcciones para arrendamiento" de los ejercicios 2014 y 2013 se debe fundamentalmente a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación, donde cabe destacar las obras remodelación de un edificio de oficinas situado en Campo de las Naciones (Madrid) a finales del ejercicio 2014 y las obras de implantación de Hábitat en un inmueble de oficinas en Diagonal 514 (Barcelona) durante el 2013.

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.

Dentro de los movimientos de las correcciones por deterioro correspondientes al 2013 cabe destacar por su importancia, las adiciones de la Torre Sacyr (3.316 miles de euros), un inmueble de oficinas situado en Campo de las Naciones (Madrid) (3.639 miles de euros) y de los terrenos situados en Navalcarnero (Madrid) y en Zaragoza (2.825 y 4.703 miles de euros respectivamente) y el retiro correspondiente al edificio Tour Adria en París (Francia). Durante el ejercicio 2014 cabe destacar los retiros de la Torre Sacyr (4.627 miles de euros) y la correspondiente a un inmueble de oficinas situado en Campo de las Naciones (Madrid) (3.639 miles de euros).

El importe de las pérdidas por deterioro y reversiones de pérdidas por deterioro figuran dentro de la cuenta de resultados separada consolidada en el epígrafe de "Correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado".

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

| Sector | Miles de euros | | | | | | | | | | Vencimiento Final |
|--------------|----------------|----------|--------------------|----------------|--------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| | Inmuebles | | Coste Bruto Origen | | Amort. / Deterioro | | Coste Neto | | Precio Opción | | |
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | |
| Oficinas | 4 | 4 | 302.968 | 302.965 | 45.124 | 41.323 | 257.844 | 261.642 | 105.992 | 105.992 | 14/02/2018 |
| Hotel | 1 | 1 | 61.031 | 61.007 | 12.031 | 12.007 | 49.000 | 49.000 | 21.350 | 21.350 | 23/01/2023 |
| TOTAL | 5 | 5 | 363.999 | 363.972 | 57.155 | 53.330 | 306.844 | 310.642 | 127.342 | 127.342 | |

El desglose de pagos pendientes de principal originados por los contratos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

| Miles de euros | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Año 2014 | 0 | 2.272 |
| Año 2015 | 2.483 | 2.482 |
| Año 2016 | 11.696 | 11.696 |
| Año 2017 | 11.913 | 11.913 |
| Año 2018 | 125.993 | 125.993 |
| Año 2019 | 1.101 | 1.101 |
| Posteriores | 24.862 | 24.864 |
| Total neto | 178.048 | 180.321 |

Durante el ejercicio 2013 se produjo una novación que supuso una nueva distribución de los vencimientos de uno de los leasing de oficinas.

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

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 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-14 | 31-dic-13 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Menos de un año | 19.081 | 19.039 |
| Entre uno y cinco años | 66.748 | 69.126 |
| Más de cinco años | 52.788 | 67.447 |
| Total | 138.617 | 155.612 |

La disminución de las cuotas de arrendamiento mínimas durante el ejercicio 2014 se debe fundamentalmente a que con los actuales vencimientos de contratos queda un ejercicio menos de facturación por rentas.

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

Para uso de vivienda

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

Para uso distinto de vivienda

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

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

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

El cuadro siguiente muestra la facturación que el Grupo realizará en ejercicios futuros por los contratos de alquiler que tiene vigentes a 31 de diciembre de 2014 y 2013, estimando las revisiones anuales de los mismos hasta la fecha de expiración del contrato momento en el que no se realiza la hipótesis de renovación del mismo. Para el cálculo de las revisiones se ha utilizado como índice el 2% para todos los ejercicios.

| Miles de euros | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| | | (Reexpresado) |
| Año 2014 | 0 | 182.798 |
| Año 2015 | 173.461 | 156.398 |
| Año 2016 | 144.286 | 133.130 |
| Año 2017 | 122.140 | 114.770 |
| Año 2018 | 111.552 | 106.709 |
| Año 2019 | 86.164 | 79.128 |
| Posteriores | 555.417 | 647.616 |
| Total | 1.193.020 | 1.420.549 |

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 2.991.576 y 2.945.486 miles de euros respectivamente. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2014) "Red Book" y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que están afectas como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 2.690.400 y 2.647.080 miles de euros respectivamente, siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 a 1.673.437 y 1.771.965 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 2014 y 2013 ascienden a 2.154.806 y 2.149.547 miles de euros, respectivamente.

Los ingresos por rentas derivados de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a 171.317 y 200.006 miles de euros, respectivamente y los gastos directos de la explotación ascienden a 34.781 y 37.598 miles de euros respectivamente.

La disminución en los ingresos y gastos para el ejercicio 2014 mencionado en el párrafo anterior es debida fundamentalmente a las desinversiones realizadas durante el ejercicio 2013.

A 31 de diciembre de 2014 y de 2013 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 35.826 miles de euros.

6. Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

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

| EJERCICIO 2013 | Saldo al 01-ene-2013 | Variaciones perímetro | Participación en resultado | Varación provisiones | Dividendos percibidos | Variación Patrim. Neto | Otros | Saldo al 31-dic-2013 |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------|----------------------|
| Miles de euros | | | | | | | | |
| | (Reexpresado) | | | | | | | |
| Parking Palau, S.A | 842 | 0 | 20 | 0 | (79) | 0 | (8) | 775 |
| Pk Hoteles 22, S.L. | 2.482 | 0 | (811) | 0 | 0 | 0 | 1 | 1.672 |
| Bardiomar, S.L. | 20.992 | 0 | 572 | 0 | (1.289) | 0 | 0 | 20.275 |
| Pazo de Congresos de Vigo, S.A. | 3.588 | 0 | (3.587) | (2.921) | 0 | 0 | 2.920 | 0 |
| PK Inversiones 22, S.L. | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 |
| Provitae, S.L. | 7.918 | 0 | (174) | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.744 |
| INVERSIONES MÉTODO DE PARTICIPACIÓN | 35.840 | 0 | (3.980) | (2.921) | (1.368) | 0 | 2.913 | 30.484 |

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas y el cobro de dividendos en los ejercicios 2014 y 2013 de las filiales; Bardiomar, S.L. y 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 2014

7. Activos financieros no corrientes

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 son como sigue:

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

| <i>Miles de euros</i> | Saldo al 01-ene-2013 | Adiciones | Retiros | Saldo al 31-dic-2013 |
|--|-------------------------|----------------|------------------|-------------------------|
| | (Reexpresado) | | | (Reexpresado) |
| Créditos a empresas del grupo (Nota 18) | 776.259 | 404.124 | (263.664) | 916.719 |
| Otros créditos | 43.212 | 0 | (19.127) | 24.085 |
| Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo | 24.328 | 0 | (658) | 23.670 |
| ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | 843.799 | 404.124 | (283.449) | 964.474 |

a) Créditos a empresas del grupo

Corresponde al final de los ejercicios 2014 y 2013, al crédito, concedido a tipo de interés de mercado a Sacyr, S.A. Éste crédito devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + entre el 2,5% y el 3,0% con vencimientos; uno en 2020 tras la novación del mismo a finales del ejercicio 2013 por importe de 352 millones de euros y otro en 2018 con prórrogas tácitas por periodos sucesivos de tres años por importe de 617 millones de euros.

b) Otros créditos

Está formado principalmente por los clientes a largo plazo derivados de la linealización de rentas de contratos de arrendamiento para los que el incremento de la renta está fijado para los ejercicios futuros y por los saldos de clientes con vencimiento superior a 12 meses. Adicionalmente, existen reconocidos unos créditos con vencimiento 2016 por 9,6 millones de euros.

Cabe destacar la reducción en el ejercicio 2013 como consecuencia principalmente de la cancelación de las linealizaciones de rentas derivadas de los contratos de arrendamientos correspondientes a los edificios enajenados durante el ejercicio; "Sabadell Financial Center" en Miami (USA) y del edificio "Tour Adria" de París (Francia), que como se indica en la nota 5 ha sido enajenado uno y salido fuera del perímetro de consolidación el otro.

c) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

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

8. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

Conforme a la NIC 39, los activos que el Grupo ostentaba por su participación en "Preim Defense 2" se encontraban a 31 de diciembre de 2013, registrados a su valor razonable que fue obtenido a través de un informe emitido por un experto independiente de la compañía, (BNP Paribas Securities Services), en el que se informa del Valor Liquidativo de la misma.

Con fecha 30 de junio y 30 de septiembre de 2014 la Sociedad dominante ha enajenado las 14.601 acciones, representativas del 32,3% que mantenía como participación en "Preim Defense 2". El importe conjunto de las ventas de las acciones ha ascendido a 64,3 millones de euros y ha generado una pérdida antes de impuestos de 11,8 millones de euros. La Sociedad dominante, después de las ventas mencionadas, ya no mantiene participación en dicha sociedad.

9. Efectivo y otros equivalentes al efectivo

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

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, para los ejercicios 2014 y 2013 se sitúa entre el 0,01 % y el 1,193 % y entre el 0,11 % y el 4,5 % respectivamente.

No existen restricciones en la disponibilidad de estos saldos en los ejercicios 2014 y 2013.

10. Patrimonio Neto

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestra en el "Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado".

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el capital social de la Sociedad dominante esta representado, por 115.475.788 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista mayoritario de la Sociedad dominante es Sacyr S.A. con una participación del 99,5%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014 y 2013.

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 2014

c) Reservas

Dentro del epígrafe de reservas se incluyen:

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

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

El importe de estas reservas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a 152.376 y 126.323 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 2014 y 2013 el importe de las reservas legales asciende a 89.995 (12,98%) y 84.791 (12,24%) 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 2014 y 2013 era de (7.872) y (8.231) miles de euros respectivamente.

e) Diferencias de conversión

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

11.- Dividendos pagados

Durante los ejercicios 2014 y 2013, 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-14 | | | dic-13 | | |
|------------------------|-----------------|------------------|---------|-----------------|------------------|---------|
| | % sobre nominal | Euros por acción | Importe | % sobre nominal | Euros por acción | Importe |
| Dividendos Pagados (*) | 6,00% | 0,3600 | 41.572 | 6,62% | 0,3970 | 45.844 |

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

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

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

El 24 de junio de 2013 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2012, de 0,217 euros/acción (25.058 miles de euros) que fue abonado el 4 de julio de 2013.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 29 de octubre de 2013 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2013 por importe de 0,18 euros/acción (20.786 miles de euros) que fue abonado el 7 de noviembre de 2013.

A continuación se desglosa el estado contable de la liquidez previsto a efectos de la distribución del dividendo a cuenta del 2014.

| TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | |
|--|----------------------|
| ESTADO CONTABLE DE LIQUEZ PREVILO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2014, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 | |
| Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2014 | 31.941.817,64 |
| Crédito disponible al 30 de septiembre de 2014 | 6.236.193,86 |
| Cobros y pagos previstos hasta el día del acuerdo | -6.954.000,00 |
| SALDO LIQUIDO DISPONIBLE | 31.224.011,50 |
| JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE RESULTADOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2014, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 | |
| Beneficio Después de Impuestos al 30 de septiembre de 2014 | 34.563.191,52 |
| Dotación a Reserva Legal | 3.456.319,15 |
| B.D.I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS | 31.106.872,37 |
| DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA | 0,00 |
| CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR | 31.106.872,37 |
| DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2014 ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 | |
| Acciones emitidas de la sociedad TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | 115.475.788 |
| Acciones en autocartera | 0 |
| Acciones con derecho al dividendo | 115.475.788 |
| Dividendo propuesto por acción (en Euros) | 0,1800 |
| DIVIDENDO A CUENTA ACORDADO (*) | 20.785.641,84 |
| (*) El dividendo será exigible y pagadero el día 21 de Noviembre de 2014 | |

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.

12. Ingresos diferidos

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

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

| <i>Miles de euros</i> | Saldo al 01-ene-2013 | Altas | Bajas | Traspasos | Saldo al 31-dic-2013 |
|---|-------------------------|--------------|--------------|-----------|-------------------------|
| | (Reexpresado) | | | | (Reexpresado) |
| Subvenciones de capital | 66 | 0 | (66) | 0 | 0 |
| Otros a distribuir en varios ejercicios | 0 | 3.616 | (44) | 0 | 3.572 |
| INGRESOS DIFERIDOS | 66 | 3.616 | (110) | 0 | 3.572 |

a) Subvenciones de capital

Correspondían en el ejercicio 2013 principalmente a subvenciones recibidas por organismos públicos con carácter no reintegrable.

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

b) Otros a distribuir en varios ejercicios

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

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

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

| <i>Miles de euros</i> | Saldo al 01-ene-2013 | Altas | Bajas | Saldo al 31-dic-2013 |
|--|---------------------------------|--------------|----------------|---------------------------------|
| | (Reexpresado) | | | (Reexpresado) |
| Provisión pago impuestos | 1.120 | 463 | (826) | 757 |
| Provisión participaciones en asociadas | 0 | 2.920 | 0 | 2.920 |
| Otras provisiones | 7.767 | 0 | (5.000) | 2.767 |
| PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | 8.887 | 3.383 | (5.826) | 6.444 |

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

En el epígrafe de "provisiones para impuestos" al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

Dentro de los movimientos del epígrafe no se ha producido ningún eventual reembolso significativo. Así mismo no existen activos significativos que hayan sido reconocidos para recoger los eventuales reembolsos esperados.

14. Deudas con entidades de crédito.

El detalle del epígrafe a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | | 31-dic-13 | |
|-------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | Corto Plazo | Largo Plazo | Corto Plazo | Largo Plazo |
| | | | (Reexpresado) | |
| Préstamos hipotecarios | 151.096 | 1.375.750 | 206.761 | 1.380.881 |
| Leasing, créditos y préstamos | 9.440 | 174.503 | 81.760 | 176.469 |
| TOTAL DEUDA FINANCIERA | 160.536 | 1.550.253 | 288.521 | 1.557.350 |

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras, correspondiente a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| | | (Reexpresado) |
| Año 2014 | - | 288.521 |
| Año 2015 | 160.536 | 71.152 |
| Año 2016 | 138.163 | 117.302 |
| Año 2017 | 80.697 | 67.774 |
| Año 2018 | 867.805 | 866.908 |
| Año 2019 | 9.423 | 8.525 |
| Año 2020 | 353.301 | 352.403 |
| Posteriores | 100.864 | 73.286 |
| Total | 1.710.789 | 1.845.871 |

Como variación significativa dentro del calendario de vencimientos de la deuda financiera del Grupo Testa cabe destacar; la amortización anticipada por importe de 51,5 millones de euros, del préstamo que financiaba la adquisición de las acciones en Preim Defense 2 (amortizado anticipadamente con ocasión de la venta de la participación durante el ejercicio 2014) y la refinanciación, en un plazo de 3 años, de vencimientos finales de préstamos hipotecarios a principios del ejercicio 2014 por importe de 61 millones de euros.

Dentro de los vencimientos correspondientes al ejercicio 2015 cabe destacar por su importancia el vencimiento final, dentro del segundo trimestre y por importe de 53,2 millones de euros, asociado a hipotecas constituidas sobre activos pertenecientes al sector residencial. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el proceso de refinanciación de las mismas se encuentra en fase avanzada.

Durante el 2013 como variación significativa dentro del calendario de vencimientos de la deuda financiera del Grupo Testa cabe destacar la refinanciación, en un plazo de 7 años, de la deuda financiera asociada a la Torre Sacyr cuyo vencimiento estaba establecido para finales del ejercicio 2014.

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

En las refinanciaciones mencionadas no se han producido durante los ejercicios 2013 y 2014 ninguna modificación sustancial en las condiciones del pasivo y/o resultado de la sociedad matriz y su grupo. Así mismo es de destacar que la deuda refinanciada no tenía instrumentos derivados contratados.

Los tipos de interés de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 0,56% y el 5,30% para el ejercicio 2014 y entre el 0,60% y el 5,30% para el ejercicio 2013.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 con distintas entidades financieras por un importe de 3.453 y 1.606 miles de euros, respectivamente.

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

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2014 y 2013 consignado en moneda distinta al euro.

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

15. Acreedores no corrientes e instrumentos financieros de pasivo.

a) Acreedores no corrientes

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|---|------------------|------------------|
| | | (Reexpresado) |
| Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18) | 751 | 743 |
| Otros Acreedores | 25.480 | 26.852 |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | 26.231 | 27.595 |

Otros acreedores a 31 de diciembre de 2014 y 2013 recoge, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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:

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Con I.R.S. | 110.200 | 118.300 |
| Con C.A.P. | 8.500 | 45.280 |
| INTRUMENTOS DE COBERTURA | 118.700 | 163.580 |

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

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

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

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

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

El detalle de los instrumentos derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

| 2014 | | | VENCIMIENTOS NOCIONAL | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|----------|-------------|
| <i>Miles de euros</i> | Valoración | Nominales | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Posteriores |
| CAP | 2 | 8.500 | 1.500 | 7.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IRS | (10.585) | 110.200 | 8.500 | 8.900 | 9.300 | 83.500 | 0 | 0 |
| TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA | (10.583) | 118.700 | 10.000 | 15.900 | 9.300 | 83.500 | 0 | 0 |

| 2013 | | | VENCIMIENTOS NOCIONAL | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| <i>Miles de euros</i> | Valoración | Nominales | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Posteriores |
| CAP | 23 | 45.280 | 36.780 | 1.500 | 7.000 | 0 | 0 | 0 |
| IRS | (11.758) | 118.300 | 8.100 | 8.500 | 8.900 | 9.300 | 83.500 | 0 |
| TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA | (11.735) | 163.580 | 44.880 | 10.000 | 15.900 | 9.300 | 83.500 | 0 |

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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:

| <i>Miles de euros</i> | 2014 | 2013 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 2014 | 0 | (2.611) |
| 2015 | (2.250) | (3.782) |
| 2016 | (3.516) | (2.934) |
| 2017 | (3.275) | (2.183) |
| 2018 | (1.542) | (225) |
| TOTAL | (10.583) | (11.735) |

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

La valoración de los derivados se ha realizado mediante descuento de flujos en base a los tipos implícitos en la curva cupón cero pantalla ICAPEURO interpolada según los periodos de fijación y liquidación establecidos en cada operación, actualizando todos los flujos a la fecha de cierre de cada ejercicio. La técnica utilizada a 31 de diciembre de 2014 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2013. La cartera de instrumentos de cobertura de tipo de interés que presenta el Grupo se compone casi en su totalidad de IRS vanilla, sin valor temporal que pueda verse afectado por volatilidades.

El importe registrado contra patrimonio así como el importe traspasado a la cuenta de resultados separada consolidada desde el patrimonio neto durante los ejercicios 2014 y 2013 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)

| <i>Miles de euros</i> | 2014 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | TOTAL |
|---|------|----------|---------------|----------|---------------|
| Pasivos financieros valorados a valor razonable | | | | | |
| Derivados de cobertura | | 0 | 10.585 | 0 | 10.585 |
| PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE | | 0 | 10.585 | 0 | 10.585 |

| <i>Miles de euros</i> | 2013 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | TOTAL |
|---|------|----------|---------------|----------|---------------|
| Pasivos financieros valorados a valor razonable | | | | | |
| Derivados de cobertura | | 0 | 11.758 | 0 | 11.758 |
| PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE | | 0 | 11.758 | 0 | 11.758 |

Durante el ejercicio 2014 y 2013 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

16. Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2014 y 2013, por actividades, es como sigue:

| <i>Miles de euros</i> | dic-14 | dic-13 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | | (Reexpresado) |
| Ingresos por arrendamientos | 182.609 | 211.940 |
| Ingresos por prestación de servicios | 5.368 | 4.669 |
| CIFRA DE NEGOCIO POR ACTIVIDAD | 187.977 | 216.609 |

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2014 y 2013, distinguiendo entre la generada en territorio Nacional y Extranjero es como sigue:

| CIFRA DE NEGOCIOS | | |
|--|----------------|----------------|
| <i>Miles de euros</i> | dic-14 | dic-13 |
| | | (Reexpresado) |
| Territorio nacional | 187.977 | 196.702 |
| Extranjero | 0 | 19.907 |
| a) Unión Europea | 0 | 16.629 |
| b) Países OCDE | 0 | 3.278 |
| CIFRA DE NEGOCIO POR TERRITORIO | 187.977 | 216.609 |

17. Ganancias por acción.

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

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

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

| <i>Ganancias por Acción (expresado en euros)</i> | Saldo al 31-dic-2014 | Saldo al 31-dic-2013 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Resultado atribuido a la sociedad dominante (miles de euros) | 72.593 | 77.683 |
| 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 | 0,63 | 0,67 |
| Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante | 0,63 | 0,67 |

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 2014

18. Partes Vinculadas

Las principales transacciones, realizadas a precios de mercado, por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras Sociedades del Grupo Sacyr, así como los saldos entre los grupos mencionados para los ejercicios 2014 y 2013 han sido las siguientes:

Ejercicio 2014

| Diciembre 2014 Miles de euros | TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS | | | | | |
|---|--|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------|
| | GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS | Accionistas Significativos | Administradores y Directivos | Personas, soc. o entid. del grupo | Otras partes vinculadas | Total |
| 1) Gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| 2) Contratos de gestión o colaboración | 1.878 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.878 |
| SACYR VALLEHERMOSO, S.A. | 1.878 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.878 |
| 3) Arrendamientos | 50 | 0 | 0 | 7 | 0 | 57 |
| SACYR, S.A. | 50 | 0 | 0 | 7 | 0 | 57 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 7 |
| 4) Recepción de servicios | 101 | 0 | 0 | 9.121 | 0 | 9.222 |
| SACYR, S.A. | 101 | 0 | 0 | 0 | 0 | 101 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | 0 | 0 | 0 | 9.116 | 0 | 9.116 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 5 |
| 5) Otros gastos | 536 | 0 | 0 | 41 | 0 | 577 |
| SACYR, S.A. | 536 | 0 | 0 | 0 | 0 | 536 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | 0 | 0 | 0 | 41 | 0 | 41 |
| TOTAL GASTOS | 2.565 | 0 | 0 | 9.173 | 0 | 11.738 |
| 6) Ingresos financieros | 29.265 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29.265 |
| SACYR, S.A. | 29.265 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29.265 |
| 7) Arrendamientos | 1.841 | 0 | 0 | 3.476 | 0 | 5.317 |
| SACYR, S.A. | 1.841 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.841 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. | 0 | 0 | 0 | 1.214 | 0 | 1.214 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | 0 | 0 | 0 | 121 | 0 | 121 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | 0 | 0 | 0 | 480 | 0 | 480 |
| SACYR CONCESIONES, S.L. | 0 | 0 | 0 | 314 | 0 | 314 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L. | 0 | 0 | 0 | 319 | 0 | 319 |
| SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO | 0 | 0 | 0 | 248 | 0 | 248 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A. | 0 | 0 | 0 | 390 | 0 | 390 |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | 0 | 0 | 0 | 390 | 0 | 390 |
| 8) Otros ingresos | 1.430 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.430 |
| SACYR, S.A. | 1.430 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.430 |
| TOTAL INGRESOS | 32.536 | 0 | 0 | 3.476 | 0 | 36.012 |

| Diciembre 2014 Miles de euros | TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS | | | | | |
|--|--|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------|
| | OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS | Accionistas Significativos | Administradores y Directivos | Personas, soc. o entid. del grupo | Otras partes vinculadas | Total |
| Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital (prestamista) | 46.954 | 0 | 0 | 0 | 0 | 46.954 |
| SACYR, S.A. | 46.954 | 0 | 0 | 0 | 0 | 46.954 |
| Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Venta de activos materiales, intangibles u otros activos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Garantías y avales prestados | 86.561 | 0 | 0 | 0 | 0 | 86.561 |
| SACYR, S.A. | 86.561 | 0 | 0 | 0 | 0 | 86.561 |
| Compromisos/Garantías cancelados | 191.081 | 0 | 25.245 | 0 | 0 | 216.326 |
| SACYR, S.A. | 191.081 | 0 | 0 | 0 | 0 | 191.081 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | 0 | 0 | 25.245 | 0 | 0 | 25.245 |
| Dividendos y otros beneficios distribuidos | 41.362 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41.362 |
| SACYR, S.A. | 41.362 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41.362 |
| Otras operaciones | 5 | 0 | 2 | 0 | 0 | 7 |
| SACYR, S.A. | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | 0 | 0 | (33) | 0 | 0 | (33) |
| SACYR CONCESIONES, S.L. | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 8 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 6 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L. | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A. | 0 | 0 | (17) | 0 | 0 | (17) |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | 0 | 0 | 25 | 0 | 0 | 25 |

| Miles de euros | SALDOS CON PARTES VINCULADAS | | | | | |
|---|------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|----------------|
| | 2014 | Entidad dominante | Otras empresas del grupo | Empresas asociadas | Otras partes vinculadas | TOTAL |
| SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO | | | | | | |
| Créditos ip a empresas (Nota 7) | 960.339 | 0 | 0 | 0 | 0 | 960.339 |
| SACYR, S.A. | 960.339 | 0 | 0 | 0 | 0 | 960.339 |
| TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO | 960.339 | 0 | 0 | 0 | 0 | 960.339 |
| SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO | | | | | | |
| Deudores comerciales | 714 | 456 | 124 | 0 | 0 | 1.294 |
| SACYR, S.A. | 714 | 0 | 0 | 0 | 0 | 714 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | 0 | 71 | 0 | 0 | 0 | 71 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | 0 | 300 | 0 | 0 | 0 | 300 |
| SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO | 0 | 45 | 0 | 0 | 0 | 45 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A. | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 | 40 |
| PK HOTELES 22, S.L. | 0 | 0 | 114 | 0 | 0 | 114 |
| PARKING PALAU, S.A. | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 |
| Créditos cp a empresas | 13.152 | 0 | 919 | 0 | 0 | 14.071 |
| SACYR, S.A. | 13.152 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.152 |
| PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L. | 0 | 0 | 919 | 0 | 0 | 919 |
| TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO | 13.866 | 456 | 1.043 | 0 | 0 | 15.365 |
| SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | | | | |
| Fianzas de arrendamiento recibidas (Nota 15) | 270 | 481 | 0 | 0 | 0 | 751 |
| SACYR, S.A. | 270 | 0 | 0 | 0 | 0 | 270 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. | 0 | 164 | 0 | 0 | 0 | 164 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | 0 | 13 | 0 | 0 | 0 | 13 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | 0 | 73 | 0 | 0 | 0 | 73 |
| SACYR CONCESIONES, S.L. | 0 | 43 | 0 | 0 | 0 | 43 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L. | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 | 50 |
| SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO | 0 | 32 | 0 | 0 | 0 | 32 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A. | 0 | 54 | 0 | 0 | 0 | 54 |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | 0 | 52 | 0 | 0 | 0 | 52 |
| TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO | 270 | 481 | 0 | 0 | 0 | 751 |
| SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | | | | |
| Deudas a corto plazo | 6.150 | 0 | (1.556) | 0 | 0 | 4.594 |
| SACYR, S.A. | 6.150 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.150 |
| BARDIOMAR, S.L. | 0 | 0 | (1.556) | 0 | 0 | (1.556) |
| Acreedores / Proveedores comerciales: | 411 | 4.664 | 0 | 0 | 0 | 5.075 |
| SACYR, S.A. | 411 | 0 | 0 | 0 | 0 | 411 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | 0 | 367 | 0 | 0 | 0 | 367 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | 0 | 174 | 0 | 0 | 0 | 174 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A.U. | 0 | 4.123 | 0 | 0 | 0 | 4.123 |
| TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO | 6.561 | 4.664 | (1.556) | 0 | 0 | 9.669 |

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Ejercicio 2013

| Diciembre 2013 Miles de euros | | TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS | | | | |
|---|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|---------------|
| GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS | | Accionistas Significativos | Administradores y Directivos | Personas, soc. o entid. del grupo | Otras partes vinculadas | Total |
| 1) Gastos financieros | | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| 2) Contratos de gestión o colaboración | | 2.202 | 0 | 0 | 0 | 2.202 |
| SACYR VALLEHERMOSO, S.A. | | 2.202 | 0 | 0 | 0 | 2.202 |
| 3) Arrendamientos | | 44 | 0 | 6 | 0 | 50 |
| SACYR, S.A. | | 44 | 0 | 0 | 0 | 44 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 6 | 0 | 6 |
| 4) Recepción de servicios | | 10 | 0 | 9.192 | 0 | 9.202 |
| SACYR, S.A. | | 10 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | | 0 | 0 | 9.156 | 0 | 9.156 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 34 | 0 | 34 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| 5) Otros gastos | | 662 | 0 | 40 | 0 | 702 |
| SACYR, S.A. | | 662 | 0 | 0 | 0 | 662 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 40 | 0 | 40 |
| TOTAL GASTOS | | 2.918 | 0 | 9.240 | 0 | 12.158 |
| 6) Ingresos financieros | | 29.528 | 0 | 0 | 0 | 29.528 |
| SACYR, S.A. | | 29.528 | 0 | 0 | 0 | 29.528 |
| 7) Arrendamientos | | 1.875 | 0 | 3.507 | 0 | 5.382 |
| SACYR, S.A. | | 1.875 | 0 | 0 | 0 | 1.875 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 1.158 | 0 | 1.158 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 405 | 0 | 405 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | | 0 | 0 | 391 | 0 | 391 |
| SACYR CONCESIONES, S.L. | | 0 | 0 | 252 | 0 | 252 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L. | | 0 | 0 | 236 | 0 | 236 |
| SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO | | 0 | 0 | 245 | 0 | 245 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 386 | 0 | 386 |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | | 0 | 0 | 434 | 0 | 434 |
| 8) Otros ingresos | | 2.392 | 0 | 38.219 | 0 | 40.611 |
| SACYR, S.A. | | 2.392 | 0 | 0 | 0 | 2.392 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 38.219 | 0 | 38.219 |
| TOTAL INGRESOS | | 33.795 | 0 | 41.726 | 0 | 75.521 |

| Diciembre 2013 Miles de euros | | TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS | | | | |
|--|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------|
| OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS | | Accionistas Significativos | Administradores y Directivos | Personas, soc. o entid. del grupo | Otras partes vinculadas | Total |
| Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital (prestamista) | | 134.111 | 0 | 0 | 0 | 134.111 |
| SACYR, S.A. | | 134.111 | 0 | 0 | 0 | 134.111 |
| Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendador) | | 0 | 0 | 24 | 0 | 24 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 17 | 0 | 17 |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | | 0 | 0 | 7 | 0 | 7 |
| Venta de activos materiales, intangibles u otros activos | | 0 | 0 | 19.430 | 0 | 19.430 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 19.430 | 0 | 19.430 |
| Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Garantías y avales prestados | | 0 | 0 | 6.537 | 0 | 6.537 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 6.537 | 0 | 6.537 |
| Compromisos/Garantías cancelados | | 79.380 | 0 | 0 | 0 | 79.380 |
| SACYR, S.A. | | 79.380 | 0 | 0 | 0 | 79.380 |
| Dividendos y otros beneficios distribuidos | | 45.613 | 0 | 0 | 0 | 45.613 |
| SACYR, S.A. | | 45.613 | 0 | 0 | 0 | 45.613 |
| Otras operaciones | | (3) | 0 | 18 | 0 | 15 |
| SACYR, S.A. | | (3) | 0 | 0 | 0 | (3) |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO | | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| SACYR CONCESIONES, S.L. | | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. | | 0 | 0 | 3 | 0 | 3 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L. | | 0 | 0 | 11 | 0 | 11 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |

| Miles de euros | | SALDOS CON PARTES VINCULADAS | | | | |
|---|--|------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|----------------|
| 2013 | | Entidad dominante | Otras empresas del grupo | Empresas asociadas | Otras partes vinculadas | TOTAL |
| SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO | | | | | | |
| Créditos Ip a empresas (Nota 7) | | 916.719 | 0 | 0 | 0 | 916.719 |
| SACYR, S.A. | | 916.719 | 0 | 0 | 0 | 916.719 |
| TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO | | 916.719 | 0 | 0 | 0 | 916.719 |
| SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO | | | | | | |
| Deudores comerciales | | 9.167 | 472 | 0 | 0 | 9.639 |
| SACYR, S.A. | | 9.167 | 0 | 0 | 0 | 9.167 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | | 0 | 103 | 0 | 0 | 103 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | | 0 | 329 | 0 | 0 | 329 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A. | | 0 | 40 | 0 | 0 | 40 |
| Créditos cp a empresas | | 9.818 | 0 | 890 | 0 | 10.708 |
| SACYR, S.A. | | 9.818 | 0 | 0 | 0 | 9.818 |
| PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L. | | 0 | 0 | 890 | 0 | 890 |
| TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO | | 18.985 | 472 | 890 | 0 | 20.347 |
| SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | | | | |
| Fianzas de arrendamiento recibidas (Nota 15) | | 265 | 478 | 0 | 0 | 743 |
| SACYR, S.A. | | 265 | 0 | 0 | 0 | 265 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A. | | 0 | 157 | 0 | 0 | 157 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A. | | 0 | 47 | 0 | 0 | 47 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | | 0 | 48 | 0 | 0 | 48 |
| SACYR CONCESIONES, S.L. | | 0 | 35 | 0 | 0 | 35 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L. | | 0 | 40 | 0 | 0 | 40 |
| SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO | | 0 | 32 | 0 | 0 | 32 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A. | | 0 | 70 | 0 | 0 | 70 |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | | 0 | 49 | 0 | 0 | 49 |
| TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO | | 265 | 478 | 0 | 0 | 743 |
| SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | | | | |
| Deudas a corto plazo | | (380) | 0 | (430) | 0 | (1.010) |
| SACYR, S.A. | | (380) | 0 | 0 | 0 | (380) |
| BARDIOMAR, S.L. | | 0 | 0 | (430) | 0 | (430) |
| Acreedores / Proveedores comerciales: | | 217 | 4.194 | 0 | 0 | 4.411 |
| SACYR, S.A. | | 217 | 0 | 0 | 0 | 217 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | | 0 | 127 | 0 | 0 | 127 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | | 0 | 840 | 0 | 0 | 840 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A.U. | | 0 | 3.227 | 0 | 0 | 3.227 |
| TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO | | (163) | 4.194 | (630) | 0 | 3.401 |

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

A continuación procedemos a detallar mayor información relativa a las principales operaciones con partes vinculadas de los ejercicios 2014 y 2013:

a) Acuerdos de financiación con partes vinculadas

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

La financiación entregada por Testa Inmuebles en Renta, S.A. a Sacyr, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr, por 969 millones de euros, es consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad dominante del Grupo Sacyr, para todo su Grupo, de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Este crédito devenga intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + entre el 2,5% y el 3,0% con vencimientos; uno en 2020 tras la novación del mismo producida a finales del 2013 por importe de 352 millones de euros y otro en 2018 con prórrogas tácitas por periodos sucesivos de tres años, por importe de 617 millones de euros.

El importe de intereses devengados en los ejercicios 2014 y 2013 asciende a 29.265 y 29.528 miles de euros respectivamente y el importe de intereses pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 4.152 y 818 miles de euros, respectivamente.

b) Garantías y avales recibidos

Durante los ejercicios 2014 y 2013 se han repartido dividendos a la Sociedad Matriz por importe de 41.362 y 45.613 miles de euros respectivamente.

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

c) Garantías y avales otorgados

Grupo Testa ha prestado garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 259.630 y 266.831 miles de euros para los ejercicios 2014 y 2013 respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2014 y 2013 es de 175.788 y 231.799 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 164.976 y 287.540 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad matriz del Grupo Testa ha prestado garantía personal a la entidad prestamista de Pazo de Congresos de Vigo en el mismo porcentaje de participación en dicha compañía (44,44%), lo que supone un importe de 17,3 millones de euros (nota 14).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

d) Contratos con partes vinculadas

Los principales contratos con partes vinculadas son:

- Contratos de arrendamiento de oficinas en Madrid y Barcelona, de los cuales destacan los arrendamientos del inmueble situado en el Paseo de la Castellana 83-85 de Madrid, donde las empresas del Grupo Sacyr ocupan la mayor parte de la superficie alquilable del mismo y donde se encuentra la sede social de las mismas.
- Contrato de apoyo en la gestión, por los servicios prestados por los departamentos especializados del Grupo Sacyr como son personal, fiscal, jurídico,... Estos honorarios se conforman por el 1% de la cifra de negocio del Grupo Testa, importe que se regulariza a año vencido una vez que se conoce la cifra de negocio definitiva.
- Contrato del mantenimiento integral de los diversos inmuebles propiedad del Grupo Testa, estos servicios son prestados por Valoriza Facilities. Existe un contrato marco que sirve como base para posteriormente desarrollar los contratos individuales por inmueble, estos contratos son revisados en su alcance anualmente.
- Servicios de administración de inmuebles, prestados por Valoriza Facilities. Estos contratos son individuales para cada inmueble administrado e incluyen la gestión de los arrendamientos (facturación, control de morosidad, actualización de rentas,...).

e) Otras operaciones con partes vinculadas

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

19. Gastos e ingresos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2014 y 2013 es como sigue:

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|--|-----------------|-----------------|
| | | (Reexpresado) |
| Variación de las provisiones de inversiones financieras y cartera | (1.344) | (2.921) |
| Gastos financieros hipotecas | (29.333) | (30.325) |
| Gastos financieros préstamos mercantiles | (1.538) | (6.075) |
| Gastos financieros leasing | (1.782) | (1.943) |
| Gastos fros. derivados, líneas crédito y gastos asim. | (8.307) | (9.449) |
| Gastos financieros y gastos asimilados | (40.960) | (47.792) |
| GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS | (42.304) | (50.713) |
| Otros intereses e ingresos | 29.578 | 29.985 |
| Ingresos de participaciones en capital | 3.684 | 0 |
| INGRESOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS | 33.262 | 29.985 |
| RESULTADO FINANCIERO | (9.042) | (20.728) |

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

20. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2014 y 2013 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en euros):

| 2014 <i>Euros</i> | Retribuciones Salariales a Consejeros | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | FIJO | VARIABLE | TOTAL |
| Fernando Rodríguez-Avial Llardent | 164.951,50 | 73.898,27 | 238.849,77 |
| Daniel Loureda López | 184.304,68 | 101.383,24 | 285.687,92 |
| Fernando Lacadena Azpeitia | 8.681,88 | 2.721,77 | 11.403,65 |
| TOTAL | 357.938,06 | 178.003,28 | 535.941,34 |

| 2013 <i>Euros</i> | Retribuciones Salariales a Consejeros | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | FIJO | VARIABLE | TOTAL |
| Fernando Rodríguez-Avial Llardent | 281.928,04 | 121.845,67 | 403.773,71 |
| Daniel Loureda López | 182.500,00 | 98.473,94 | 280.973,94 |
| TOTAL | 464.428,04 | 220.319,61 | 684.747,65 |

| 2014 <i>Euros</i> | Atención Estatutarias a Consejeros | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | Consejo | Comisión Auditoría | Comisión Nomb. y | Total |
| Fernando Rodríguez-Avial Llardent | 20.000,00 | 0,00 | 0,00 | 20.000,00 |
| Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| Miguel Corsini Freese | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| Luis Carlos Croissier Batista | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| TOTAL | 138.800,00 | 12.150,00 | 12.150,00 | 163.100,00 |

| 2013 <i>Euros</i> | Atención Estatutarias a Consejeros | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | Consejo | Comisión Auditoría | Comisión Nomb. y | Total |
| Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| Miguel Corsini Freese | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| Luis Carlos Croissier Batista | 39.600,00 | 3.150,00 | 3.150,00 | 45.900,00 |
| TOTAL | 118.800,00 | 11.250,00 | 11.250,00 | 141.300,00 |

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 537,36 euros y 772,68 euros en los ejercicios 2014 y 2013 respetivamente.

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

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

La remuneración al personal directivo, no consejero, del Grupo Testa durante el ejercicio 2014 y 2013 ha ascendido a 320 y 429 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2013 la extinción de la relación laboral de un directivo generó una indemnización de 259 miles de euros respectivamente.

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

A efectos de lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, en base a los datos que nos constan por la información recibida y, en su caso, por la que consta en nuestros archivos, adjuntamos la siguiente información sobre las participaciones, actividades, cargos, funciones y eventuales situaciones de conflicto de interés (especialmente derivadas de su participación en el grupo de la sociedad matriz, en cuanto a los consejeros dominicales):

- Don Fernando Rodríguez Avial- Llardent, informa que dentro del Grupo Testa, es miembro del Consejo de Administración de Pazo Congresos de Vigo (representante, persona física del Presidente Testa Inmuebles en Renta, S.A.) y de las sociedades Parking Palau, S.A. (Vicepresidente) y P.K. Hoteles 22, S.L. (Consejero), hasta junio de 2014. Además es Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L.
- Don Manuel Manrique Cecilia, informa que fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr, S.A. (Presidente y Consejero Delegado); Somague SGPS, S.A. (Vicepresidente); Sacyr Construcción, S.A. (Presidente); Valoriza Gestión, S.A.U. (Consejero); Sacyr Concesiones, S.L. (Presidente); Inchisacyr, S.A. (Presidente); representante persona física de Sacyr, S.A., Administrador Único de la sociedad Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L. y representante persona física de Sacyr, S.A., Administrador Único de la sociedad Sacyr Gestión de Activos, S.L.

Además, fuera del Grupo Sacyr, es Administrador Único de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L. y Cymofag, S.L., con una participación del 100% y Vicepresidente segundo de Repsol, S.A.
- Don José Manuel Loureda Mantiñán, informa que fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr Construcción, S.A.U. (Consejero); Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente); Somague SGPS, S.A. (Vicepresidente) y representante persona física de Prilou, S.L., Consejero de la sociedad Sacyr S.A. Además, fuera del Grupo Sacyr, S.A., es Consejero de Repsol, S.A.
- Don Miguel Corsini Freese, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa.
- Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades del Grupo Testa y de que fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Ason Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (Consejero) y de la sociedad Izaro Films, S.A. (Consejero).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

- Don Luis Carlos Croissier Batista, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa. Asimismo ha informado que no conoce que haya personas vinculadas a él con participación, cargo o función, respecto de sociedades ajenas o pertenecientes al Grupo Testa.

Además, fuera del Grupo Sacyr, S.A., es Consejero de Repsol, S.A.

- Don Fernando Lacadena Azpeitia, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa. Asimismo ha informado que no conoce que haya personas vinculadas a él con participación, cargo o función, respecto de sociedades ajenas o pertenecientes al Grupo Testa.

- Don Daniel Loureda López, informa que dentro del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Testa American Real Estate Corporation (Presidente); Pazo Congresos de Vigo, S.A. (representante, persona física del Consejero Testa Residencial, S.L.), P.K. Hoteles 22, S.L. (representante, persona física del Consejero Testa Inmuebles en Renta, S.A.) y Parking del Palau, S.A. (representante, persona física del Consejero Testa Residencial, S.L., desde junio de 2014 y de la sociedad Preim Defense 2, (representante, persona física del Consejero Testa Inmuebles en Renta, S.A.) hasta septiembre de 2014.

Fuera del Grupo Testa, ha sido representante, persona física del Administrador Único, Sacyr Gestión de Activos, S.A.U. en la sociedad Vallehermoso División Promoción, S.A., hasta septiembre de 2014.

Los Administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante los ejercicios 2014 y 2013, 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 2014 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se han producido las siguientes modificaciones en el Consejo de Administración:

(i) han dimitido como Consejero Delegado Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent, continuando como Presidente del Consejo de Administración y como Consejero externo y, Don Daniel Loureda López de su cargo como Consejero y Consejero Delegado de la Sociedad;

(ii) se ha nombrado como Consejero por cooptación, así como Consejero Delegado a Don Fernando Lacadena Azpeitia y;

(iii) fueron reelegidos como consejeros a Don Miguel Corsini Freese y Don Estanislao Rodríguez Ponga y Salamanca.

21. Resultado por venta de activos

El detalle de la composición de los resultados en ventas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestra a continuación:

| <i>Miles de euros</i> | 2014 | 2013 |
|--|--------------|---------------|
| Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias (nota 5) | 2.286 | 45.109 |
| Ventas procedentes de activos intangibles (nota 4) | 2.206 | 0 |
| RESULTADO POR VENTA DE ACTIVOS | 4.492 | 45.109 |

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2014 se corresponden con:

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

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2013 se corresponden con:

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

22. Situación fiscal

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

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 28.713 y 57.225 miles de euros, respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 28,3% y del 42,4% para dichos ejercicios. La disminución en la tasa impositiva calculada está motivada fundamentalmente por la tributación por los resultados generados en la venta del edificio situado en Miami (USA) a una tasa impositiva superior a la nacional en el ejercicio 2013, la no aplicación y cancelación de las bonificaciones fiscales derivadas del arrendamiento de viviendas y la consideración como gasto financiero no deducible de parte de los gastos financieros incurridos por la Sociedad Matriz.

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

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|---|------------------|------------------|
| | | (Reexpresado) |
| Resultado consolidado antes de Impuestos | 101.306 | 134.908 |
| Impuesto calculado al tipo impositivo nacional | 30.392 | 40.472 |
| Diferencias permanentes (1) | 3.068 | 2.413 |
| Ajustes de consolidación (2) | (4.430) | 3.604 |
| Ajuste por tipos impositivos internacionales | 400 | 4.347 |
| Ajustes por cambio de tipo impositivo | (716) | 0 |
| Otros ajustes | (1) | 6.389 |
| Impuesto sobre las ganancias | 28.713 | 57.225 |
| Tipo efectivo | 28,3% | 42,4% |
| Activos por impuestos diferidos | 2.690 | 2.703 |
| Pasivos por impuestos diferidos | (1.770) | (5.573) |
| Impuesto corriente | 29.633 | 54.355 |

- (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 imposables 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años en el caso de Sociedades españolas. Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 a 2013 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2011 a 2014 para los demás impuestos que le son de aplicación para las Sociedades Españolas. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo de Consolidación Fiscal tiene inspección abierta para los ejercicios 2007 a 2010 del Impuesto de Sociedades.

Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo de Entidades de IVA tiene inspección abierta desde mayo de 2009 a diciembre de 2010 para el Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

El movimiento de impuestos diferidos de activo y pasivo para los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

| EJERCICIO 2014 Miles de euros | Saldo al 31-dic-2013 (Reexpresado) | Cuenta de Resultados | | Patrimonio Neto | Reclas. y Traspasos | Saldo al 31-dic-2014 |
|----------------------------------|--|----------------------|---------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| | | Adiciones | Retiros | | | |
| Activos por impuestos diferidos | 6.230 | 2.717 | (27) | (814) | 9.444 | 17.550 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 6.045 | 74 | (1.844) | 0 | 0 | 4.275 |

| EJERCICIO 2013 Miles de euros | Saldo al 1-ene-2013 (Reexpresado) | Cuenta de Resultados | | Patrimonio Neto | Reclas. y Traspasos | Saldo al 31-dic-2013 (Reexpresado) |
|----------------------------------|---|----------------------|---------|--------------------|------------------------|--|
| | | Adiciones | Retiros | | | |
| Activos por impuestos diferidos | 5.169 | 2.702 | 0 | (1.641) | 0 | 6.230 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 11.618 | 73 | (5.646) | 0 | 0 | 6.045 |

Los Activos por impuestos diferidos incluyen principalmente las diferencias temporales originadas por la valoración de instrumentos derivados para los ejercicios 2014 y 2013 junto con las diferencias temporales originadas por la limitación a la deducibilidad de las amortizaciones de los activos para las Sociedades Españolas en ambos ejercicios.

Los Pasivos por impuestos diferidos incluyen principalmente las amortizaciones fiscales realizadas en los derechos de leasing para los ejercicios 2014 y 2013.

Con fecha 28 de noviembre de 2014, se ha publicado la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, la cual establece una modificación de los tipos impositivos, siendo éstos del 28% para 2015 y del 25% para 2016 en adelante. A 31 de diciembre de 2014 el Grupo Testa ha procedido a valorar los activos y pasivos por impuesto diferido según el tipo de gravamen esperado en la fecha de su reversión. El efecto de esta valoración ha supuesto un menor gasto por impuesto diferido en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 722 miles de euros y un mayor gasto por impuesto diferido imputado directamente a patrimonio neto por importe de 462 miles de euros.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Durante el ejercicio 2014 el Grupo Testa ha reconocido en la partida de Activos por impuesto diferido aquellos activos fiscales (deducciones pendientes) cuyo plazo de recuperación o reversión ha estimado superior al año, traspasando en consecuencia su importe desde la cuenta corriente con el Grupo Fiscal.

23. Política de gestión de riesgos y capital

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

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

A continuación se muestra el periodo medio de cobro (en días) de los clientes por ventas y prestaciones de servicio obtenidos de los balances de cierre de los ejercicios 2014 y 2013.

| <i>Miles de euros</i> | 2014 | 2013 |
|---|-----------|---------------|
| | | (Reexpresado) |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA) | 6.969 | 9.716 |
| Cifra de Negocios | 187.977 | 216.609 |
| Periodo medio de cobro (Nº días) | 14 | 16 |

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

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

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

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2015, 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 2014 y 2013:

| <i>Miles de euros</i> | 2014 | 2013 |
|---|------------------|------------------|
| | | (Reexpresado) |
| ENDEUDAMIENTO FINANCIERO | 1.710.789 | 1.845.871 |
| INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO | 10.585 | 11.758 |
| INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES | (14.075) | (10.713) |
| EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES | (21.932) | (74.695) |
| ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO G.TESTA | 1.685.367 | 1.772.221 |
| ENDEUDAMIENTO NETO SOC. MÉT PARTICIP Y ACT. MANT. PARA VTA. | 27.305 | 101.111 |
| VALORACIÓN DE ACTIVOS | 3.180.075 | 3.287.460 |
| LOAN TO VALUE | 53,86% | 56,98% |

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

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2014 y 2013 se ha situado en el 96,8% y 93,7% en función de los metros cuadrados ocupados y del 98,1% y 96,8%, respectivamente, en función de las rentas generadas. Los porcentajes correspondientes al ejercicio 2014 no incluyen el Edificio sito en Avda. del Partenón 12 en Madrid por encontrarse en reforma.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

- **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 | 2014 | | 2013 | |
|----------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Importe | % | Importe | % |
| | | | | (Reexpresado) |
| Deuda a tipo de interés fijo | 118.700 | 6,94% | 163.580 | 8,86% |
| Deuda a tipo de interés variable | 1.592.089 | 93,06% | 1.682.291 | 91,14% |
| TOTAL DEUDA FINANCIERA | 1.710.789 | 100,00% | 1.845.871 | 100,00% |

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. Teniendo en cuenta los nocionales de los instrumentos contratados, el 93% corresponden a dos IRS tratados como coberturas eficaces. El 7% restante lo aporta el nocional de un CAP no contabilizado como cobertura. Sin embargo desde el punto de vista de las valoraciones de mercado contabilizadas, el 99,9% corresponden a coberturas. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el euríbor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 7% por el efecto de los mismos.

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

| Miles de euros | 2014 | | 2013 | |
|---|----------|---------|----------|---------|
| | (Co)+1% | (Co)-1% | (Co)+1% | (Co)-1% |
| Gasto financiero al tipo medio actual (Co)* | 33.836 | | 38.612 | |
| Gasto financiero al coste medio +100 pb / -100 pb | 49.900 | - | 56.219 | - |
| Variación en Resultado: | (11.221) | - | (12.290) | - |
| Variación en Patrimonio: | (9.141) | - | (9.250) | - |

* El resultado es una estimación sobre la deuda al tipo de interés medio que presenta a 31 de diciembre. No es un dato real de la cuenta de resultados.

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 euríbor al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 admitiera un descuento de esa magnitud.

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

- **Riesgo de capital:** El ratio de apalancamiento del Grupo al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | 2013 (Reexpresado) |
|--|------------------|-----------------------|
| DEUDA FINANCIERA | 1.710.789 | 1.845.871 |
| INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO | 10.585 | 11.758 |
| DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR | 62.570 | 57.408 |
| INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES | (14.075) | (10.713) |
| EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES | (21.932) | (74.695) |
| TOTAL DEUDA NETA | 1.747.937 | 1.829.629 |
| PATRIMONIO NETO | 1.383.118 | 1.356.476 |
| PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA | 3.131.055 | 3.186.105 |
| RATIO DE APALANCAMIENTO | 55,83% | 57,43% |

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

24. Garantías y Contingencias

El Grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras a favor de terceros a 31 de diciembre de 2014 y 2013 por un importe conjunto de 6.434 y 7.424 miles de euros respectivamente. Estas garantías están prestadas fundamentalmente para licitaciones y/o adjudicaciones de concursos públicos y garantías técnicas exigidas por organismos oficiales para la ejecución de obras. Así mismo, Grupo Testa ha prestado garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 259.630 y 266.831 miles de euros para los ejercicios 2014 y 2013 respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2014 y 2013 es de 175.788 y 231.799 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 164.976 y 287.540 miles de euros respectivamente.

La Sociedad matriz del Grupo Testa ha prestado garantía personal a la entidad prestamista de Pazo de Congresos de Vigo en el mismo porcentaje de participación en dicha compañía (44,44%), lo que supone un importe de 17,3 millones de euros (nota 14).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

25. Personal

El número medio de empleados por categoría profesional para los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Alta Dirección | 1 | 2 |
| Directivos | 5 | 4 |
| Técnicos y Titulados superiores | 46 | 45 |
| Administrativos | 39 | 28 |
| PLANTILLA MEDIA | 91 | 79 |

El número de empleados a 31 de diciembre distribuidos por sexos para los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente:

| | dic-14 | dic-13 |
|---|-----------|-----------|
| Hombres | 43 | 42 |
| Mujeres | 51 | 43 |
| PLANTILLA AL FINAL DEL EJERCICIO | 94 | 85 |

Los 94 y 85 empleados del ejercicio 2014 y 2013 corresponden a plantilla en España.

Entre los directivos había 1 consejero y 5 directivos, todos ellos hombres.

El consejo de administración está formado por 7 consejeros, todos ellos hombres.

26. Otra Información

Auditoría

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditan las Sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2014 y 2013 asciende a 76,7 y 112 miles de euros respectivamente y por otros trabajos para el ejercicio 2014 y 2013 asciende a 311 y 12 miles de euros respectivamente.

Medidas de lucha contra la morosidad

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 38 y 39 días, respectivamente ambos dentro del plazo legal.

27. Acontecimientos posteriores al cierre

Los hechos más importantes, acontecidos con posterioridad al cierre del ejercicio de 2014, y ordenados cronológicamente, han sido:

- El 3 de febrero de 2015, y en primera convocatoria, Testa Inmuebles en Renta celebró su Junta General de Accionistas, donde fueron aprobadas todas y cada una de las propuestas de acuerdos del Consejo de Administración, presentadas en relación a los diferentes puntos del día sometidos a la consideración de dicha Junta General. Entre otros:
 - La reducción del capital social en un importe de 669.759.570,40 euros, de forma que quede establecido en 23.095.157,60 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones, en 5,80 euros por título. A resultas de dicha reducción, el nuevo valor nominal pasaría a ser de 0,20 euros, desde los 6 euros actuales. El plazo máximo para la ejecución de este acuerdo no será más tarde del 2 de febrero de 2016 (un año desde la aprobación en Junta General de Accionistas).
 - El reparto de un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros, con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por título.

La ejecución del acuerdo de distribución de fondos (reducción de capital y reparto de dividendo extraordinario) queda sujeto a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado, por un efectivo mínimo de 300 millones de euros, en términos satisfactorios para Testa, de tal forma que ambas operaciones, anteriormente descritas, deberán ejecutarse de forma simultánea, o lo más cercana en el tiempo, que sea razonablemente posible. De no producirse dicha captación de fondos, en los términos y plazos establecidos, el acuerdo de distribución de fondos quedaría sin efecto y no se llevaría a cabo.

En el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, celebrado después de la Junta General de Accionistas, se designó como Consejero Delegado a D. Fernando Lacadena Azpeitia.

28. Información por segmentos

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

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

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

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

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

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

Los cuadros siguientes detallan información de la cuenta de resultados separada consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, expresados en miles de euros:

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

| GRUPO TESTA 2014 Miles de euros | OFICINAS | COMERCIAL INDUSTRIAL | AJUSTES Y OTROS | GRUPO TESTA |
|---|------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------|
| ACTIVO | | | | |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 1.227.631 | 170.464 | 1.720.797 | 3.118.892 |
| Inmovilizado Intangible | 0 | 0 | 46.930 | 46.930 |
| Inversiones Inmobiliarias | 1.208.181 | 165.230 | 646.904 | 2.020.315 |
| Inversiones contabilizadas por el método de participación | 0 | 0 | 30.383 | 30.383 |
| Activos financieros no corrientes | 16.041 | 4.595 | 983.078 | 1.003.714 |
| Impuestos diferidos | 3.409 | 639 | 13.502 | 17.550 |
| ACTIVOS CORRIENTES | 3.089 | 103 | 44.978 | 48.170 |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 3.089 | 103 | 8.971 | 12.163 |
| Inversiones financieras corrientes | 0 | 0 | 14.075 | 14.075 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 0 | 0 | 21.932 | 21.932 |
| TOTAL ACTIVO | 1.230.720 | 170.567 | 1.765.775 | 3.167.062 |
| PASIVO | | | | |
| PATRIMONIO NETO | 0 | 0 | 1.383.118 | 1.383.118 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 1.047.562 | 212.441 | 344.651 | 1.604.654 |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Provisiones para riesgos y gastos | 0 | 0 | 15.560 | 15.560 |
| Recursos ajenos a largo plazo | 1.029.304 | 206.311 | 314.638 | 1.550.253 |
| Acreedores a largo plazo | 13.983 | 6.130 | 6.118 | 26.231 |
| Instrumentos financieros de pasivo | 0 | 0 | 8.335 | 8.335 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 4.275 | 0 | 0 | 4.275 |
| PASIVOS CORRIENTES | 73.920 | 11.472 | 93.898 | 179.290 |
| Recursos ajenos a corto plazo | 69.707 | 11.188 | 79.641 | 160.536 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 2.640 | 96 | 6.933 | 9.669 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.573 | 188 | 4.797 | 6.558 |
| Instrumentos financieros de pasivo | 0 | 0 | 2.250 | 2.250 |
| Provisiones para operaciones de tráfico | 0 | 0 | 277 | 277 |
| OTRO PASIVO | 109.238 | (53.346) | (55.892) | 0 |
| TOTAL PASIVO | 1.230.720 | 170.567 | 1.765.775 | 3.167.062 |

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

| GRUPO TESTA 2013 <i>Miles de euros</i> | OFICINAS | COMERCIAL INDUSTRIAL | AJUSTES Y OTROS | GRUPO TESTA |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|
| | (Reexpresado) | | | |
| ACTIVO | | | | |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 1.230.538 | 171.882 | 1.686.267 | 3.088.687 |
| Inmovilizado Intangible | 0 | 0 | 58.242 | 58.242 |
| Inversiones Inmobiliarias | 1.210.803 | 167.048 | 651.406 | 2.029.257 |
| Inversiones contabilizadas por el método de participación | 0 | 0 | 30.484 | 30.484 |
| Activos financieros no corrientes | 18.042 | 4.518 | 941.914 | 964.474 |
| Impuestos diferidos | 1.693 | 316 | 4.221 | 6.230 |
| ACTIVOS CORRIENTES | 79.555 | 159 | 103.112 | 182.826 |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | 75.005 | 0 | 0 | 75.005 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 4.550 | 159 | 17.704 | 22.413 |
| Inversiones financieras corrientes | 0 | 0 | 10.713 | 10.713 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 0 | 0 | 74.695 | 74.695 |
| TOTAL ACTIVO | 1.310.093 | 172.041 | 1.789.379 | 3.271.513 |
| PASIVO | | | | |
| PATRIMONIO NETO | 0 | 0 | 1.356.476 | 1.356.476 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 1.064.387 | 218.945 | 326.821 | 1.610.153 |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 0 | 0 | 3.572 | 3.572 |
| Provisiones para riesgos y gastos | 0 | 0 | 6.444 | 6.444 |
| Recursos ajenos a largo plazo | 1.043.174 | 213.056 | 301.120 | 1.557.350 |
| Acreeedores a largo plazo | 15.168 | 5.889 | 6.538 | 27.595 |
| Instrumentos financieros de pasivo | 0 | 0 | 9.147 | 9.147 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 6.045 | 0 | 0 | 6.045 |
| PASIVOS CORRIENTES | 177.514 | 16.236 | 111.134 | 304.884 |
| Recursos ajenos a corto plazo | 173.999 | 15.734 | 98.788 | 288.521 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 2.782 | 135 | 484 | 3.401 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 733 | 367 | 8.974 | 10.074 |
| Instrumentos financieros de pasivo | 0 | 0 | 2.611 | 2.611 |
| Provisiones para operaciones de tráfico | 0 | 0 | 277 | 277 |
| OTRO PASIVO | 68.192 | (63.140) | (5.052) | 0 |
| TOTAL PASIVO | 1.310.093 | 172.041 | 1.789.379 | 3.271.513 |

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

| Grupo Testa 2014 Miles de euros | OFICINAS | COMERCIAL INDUSTRIAL | AJUSTES Y OTROS | GRUPO TESTA |
|---|-----------------|-----------------------------|------------------------|--------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 109.799 | 35.030 | 43.148 | 187.977 |
| Otros ingresos de explotación | 4 | 25 | 2.037 | 2.066 |
| Resultado venta de activos | 0 | 0 | 4.492 | 4.492 |
| Total ingresos de explotación | 109.803 | 35.055 | 49.677 | 194.535 |
| Amortizaciones del inmovilizado | (19.011) | (3.585) | (7.756) | (30.352) |
| Variación provisiones tráfico | (37) | (54) | (7.700) | (7.791) |
| Variación provisiones inmov.inm, material y cartera | 8.668 | 0 | 4.947 | 13.615 |
| Otros gastos de explotación | (24.791) | (7.845) | (16.006) | (48.642) |
| Total gastos de explotación | (35.171) | (11.484) | (26.515) | (73.170) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 74.632 | 23.571 | 23.162 | 121.365 |
| Resultado financiero (sin provisiones) | (4.176) | (1.123) | (2.399) | (7.698) |
| Deterioro y Rdo. por enajenaciones instrumentos fros. | (11.816) | 0 | (1.344) | (13.160) |
| Particip. en rtdo. de empresas asociadas | 0 | 0 | 799 | 799 |
| BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS | 58.640 | 22.448 | 20.218 | 101.306 |
| Impuesto sobre Sociedades | 0 | 0 | (28.713) | (28.713) |
| Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | 58.640 | 22.448 | (8.495) | 72.593 |

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión. Ejercicio 2014. Hoja 68/82.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

| Grupo Testa 2013 Miles de euros | OFICINAS | COMERCIAL INDUSTRIAL | AJUSTES Y OTROS | GRUPO TESTA |
|---|-----------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|
| | | | (Reexpresado) | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 134.825 | 34.648 | 47.136 | 216.609 |
| Otros ingresos de explotación | 0 | 0 | 4.670 | 4.670 |
| Resultado venta de activos | 46.111 | 0 | (1.002) | 45.109 |
| Total ingresos de explotación | 180.936 | 34.648 | 50.804 | 266.388 |
| Amortizaciones del inmovilizado | (26.108) | (3.510) | (7.747) | (37.365) |
| Variación provisiones tráfico | 0 | 70 | 13 | 83 |
| Variación provisiones inmov.inm, material y cartera | (7.404) | 0 | (10.586) | (17.990) |
| Otros gastos de explotación | (28.905) | (7.895) | (14.700) | (51.500) |
| Total gastos de explotación | (62.417) | (11.335) | (33.020) | (106.772) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 118.519 | 23.313 | 17.784 | 159.616 |
| Resultado financiero <i>(sin provisiones)</i> | (9.596) | (2.464) | (5.747) | (17.807) |
| Deterioro y Rdo. por enajenaciones instrumentos fros. | 0 | 0 | (2.921) | (2.921) |
| Particip. en rtdo. de empresas asociadas | 0 | 0 | (3.980) | (3.980) |
| BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS | 108.923 | 20.849 | 5.136 | 134.908 |
| Impuesto sobre Sociedades | 0 | 0 | (57.225) | (57.225) |
| Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | 108.923 | 20.849 | (52.089) | 77.683 |

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

29. Información por áreas geográficas

La información por área geográfica para los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

| 2014 Miles de Euros | OFICINAS | | | COMERCIAL / INDUSTRIAL | | | OTROS | | | TOTAL |
|-------------------------------------|-----------|-----------|--------|------------------------|-----------|---------|---------|-----------|---------|-----------|
| | MADRID | BARCELONA | OTROS | MADRID | BARCELONA | OTROS | MADRID | BARCELONA | OTROS | |
| Importe neto de la Cifra de Negocio | 88.494 | 17.800 | 3.506 | 11.612 | 845 | 22.572 | 27.107 | 9.019 | 7.022 | 187.977 |
| Coste de adquisición | 1.203.880 | 210.355 | 45.036 | 78.728 | 8.114 | 132.681 | 622.876 | 64.222 | 135.625 | 2.501.517 |
| Inversión 2014 | 5.425 | 2.348 | 3 | 472 | 0 | 1.294 | 1.210 | 8 | 219 | 10.979 |

| 2013 (Reexpresado) Miles de Euros | OFICINAS | | | COMERCIAL / INDUSTRIAL | | | OTROS | | | TOTAL |
|--------------------------------------|-----------|-----------|--------|------------------------|-----------|---------|---------|-----------|---------|-----------|
| | MADRID | BARCELONA | OTROS | MADRID | BARCELONA | OTROS | MADRID | BARCELONA | OTROS | |
| Importe neto de la Cifra de Negocio | 92.723 | 18.635 | 23.468 | 11.918 | 806 | 21.924 | 31.206 | 8.975 | 6.954 | 216.609 |
| Coste de adquisición | 1.198.455 | 208.007 | 45.033 | 78.257 | 8.114 | 131.386 | 638.527 | 64.214 | 135.406 | 2.507.399 |
| Inversión 2013 | 3.021 | 2.865 | 272 | 133 | 0 | 521 | 3.718 | 2 | 1.404 | 11.936 |

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

2014

| Empresas del grupo y asociadas | Porcentaje participación | Inversión 31-dic-14 | Método de consolidación | Actividad que realiza |
|--|--------------------------|---------------------|-------------------------|---|
| Sociedad y Domicilio | | (Miles de euros) | | |
| Nisa, V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España | 100,00% | 1.134 | Integración Global | Sin Actividad |
| Trade Center Hotel, S.L.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España | (a) 100,00% | 12.020 | Integración Global | Patrimonio en Renta |
| Testa Residencial, S.L.U. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España | (a) 100,00% | 101.732 | Integración Global | Patrimonio en Renta |
| Testa American Real Estate Corporation 1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU | (b) 100,00% | 70.682 | Integración Global | Patrimonio en Renta |
| Gesfontesta, S.A.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España | 100,00% | 642 | Integración Global | Prestación de Servicios |
| Gescentesta, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España | 100,00% | 3 | Integración Global | Prestación de Servicios |
| Gesfitesta, S.L.U. (antes Itaceco, S.L.U) Pº Castellana 83-85. Madrid. España | 100,00% | 6 | Integración Global | Prestación de Servicios |
| Prosacyr Hoteles, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España | 100,00% | 4.287 | Integración Global | Sin Actividad |
| Bardiomar, S.L. Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España | 50,00% | 19.713 | Método de participación | Patrimonio en Renta |
| Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España | 50,00% | 11.572 | Método de participación | Patrimonio en Renta |
| PK. Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España | 50,00% | 30 | Método de participación | Prestación de Servicios |
| Pazo de Congresos de Vigo, S.A. Avda. García Barbón, 1. Vigo. España | (a) 44,44% | 10.587 | Método de participación | Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo. |
| PK. Hoteles 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España | 32,50% | 5.688 | Método de participación | Patrimonio en Renta |
| Parking del Palau, S.A. Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España | 33,00% | 660 | Método de participación | Patrimonio en Renta |

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

2013

| Empresas del grupo y asociadas | Porcentaje participación | Inversión 31-dic-13 | Método de consolidación | Actividad que realiza |
|---|--------------------------|---------------------|-------------------------|---|
| Sociedad y Domicilio | | (Miles de Euros) | | |
| Nisa, V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España | 100,00% | 1.134 | Integración Global | Sin Actividad |
| Trade Center Hotel, S.L.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España | (a) 100,00% | 12.020 | Integración Global | Patrimonio en Renta |
| Testa Residencial, S.L.U. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España | (a) 100,00% | 101.732 | Integración Global | Patrimonio en Renta |
| Testa American Real Estate Corporation 1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU | (b) 100,00% | 70.682 | Integración Global | Patrimonio en Renta |
| Gesfontesta, S.A.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España | 100,00% | 642 | Integración Global | Prestación de Servicios |
| Gescentesta, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España | 100,00% | 3 | Integración Global | Prestación de Servicios |
| Itaceco, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España | 100,00% | 6 | Integración Global | Sin Actividad |
| Prosacyr Hoteles, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España | 100,00% | 4.287 | Integración Global | Sin Actividad |
| Bardiomar, S.L. Crt.Las Rozas-El Escorial km.0.3. Madrid. España | 50,00% | 19.713 | Método de participación | Patrimonio en Renta |
| Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España | 50,00% | 11.572 | Método de participación | Patrimonio en Renta |
| PK. Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España | 50,00% | 30 | Método de participación | Prestación de Servicios |
| Pazo de Congresos de Vigo, S.A. Avda. García Barbón, 1. Vigo. España | (a) 44,44% | 10.587 | Método de participación | Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo. |
| PK. Hoteles 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España | 32,50% | 5.688 | Método de participación | Patrimonio en Renta |
| Parking del Palau, S.A. Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España | 33,00% | 660 | Método de participación | Patrimonio en Renta |

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

El siguiente cuadro contiene la información bajo NIIF del Total de Activos, Pasivos, Ingresos Ordinarios y Resultado del ejercicio de las Sociedades incluidas en consolidación con método de participación para los ejercicios 2014 y 2013.

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

| <i>Miles de euros</i> | Ejercicio 2013 | | | | |
|---------------------------------|----------------|---------------|-------------------|---------------------|-----------|
| | Total activos | Total pasivos | Cifra de negocios | Ingresos ordinarios | Resultado |
| P.K. Hoteles 22, S.L. | 22.761 | 18.018 | 1.635 | 1.872 | 92 |
| Parking Palau, S.A. | 2.455 | 107 | 735 | 740 | 61 |
| Bardiomar, S.L. | 27.411 | 16.336 | 5.026 | 6.383 | 1.917 |
| Pazo de Congresos de Vigo, S.A. | 62.906 | 68.778 | 775 | 1.266 | (2.345) |
| Provitae, S.L. | 8.266 | 1.783 | 0 | 0 | 0 |
| P.K. Inversiones 22, S.L. | 37 | 1 | 0 | 0 | 0 |

No existen pasivos contingentes en las Sociedades asociadas mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2014 y 2013.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2014

1.- ESCENARIO MACROECONÓMICO

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

El ejercicio económico de 2014, a nivel mundial y en términos muy generales, ha estado caracterizado nuevamente por la crisis económica, aunque bien es verdad que, como también sucedió el año pasado, muchos países como Estados Unidos, Japón y la mayoría de los países de la Unión Europea, van experimentando tasas de crecimiento positivas. Gracias al mantenimiento de los estímulos monetarios, por parte de la Reserva Federal estadounidense y el Banco Central europeo, y aunque muy lentamente, parece que se van resolviendo los problemas de liquidez de años anteriores, sufridos por los estados, las empresas y las familias. Las primas de riesgo, de los países del sur de Europa, han cerrado en niveles mínimos de los últimos ejercicios y parece que los duros ajustes realizados, especialmente en políticas laborales, empiezan a dar sus frutos, pues se ha logrado incrementar, de forma muy considerable, la competitividad de dichos estados mediterráneos. La depreciación del euro, frente al dólar americano, experimentada en el último semestre del año, ha permitido que los países europeos puedan incrementar sus exportaciones, lo que está repercutiendo de forma muy positiva en las balanzas comerciales de los miembros de la Zona Euro. Destacar también la fuerte bajada experimentada durante este año del precio del petróleo, lo que ha derivado en una contención impresionante en el nivel de precios de las economías, habiéndose registrado, en muchas de ellas, tasas de ipc negativas históricas. Todavía queda mucho camino que recorrer y muchas medidas que tomar para recuperar la salud económica que había antes de la crisis, aunque parece que podemos decir que "la cosa va por buen camino".

En cuanto a las principales economías, señalar que Estados Unidos registró, en 2014, un crecimiento del 2,4% en términos de PIB, frente al 2,2% del ejercicio anterior. La fuerte creación de empleo y el abaratamiento de los productos energéticos, han posibilitado un buen comportamiento del consumo, aunque la apreciación del dólar, y la debilidad económica internacional, ha perjudicado las exportaciones. La Reserva Federal ha mantenido, durante todo el ejercicio, las medidas de estímulo adoptadas en plena recesión y parecen que continúan dando sus resultados. Desde diciembre de 2008, los tipos están fijos en la zona cero y puede que todavía permanezcan así, como mínimo, hasta finales de 2015. A lo largo de 2014, se crearon en Estados Unidos casi 3 millones de empleos, lo que implica la mayor generación de puestos de trabajo desde 1999, y el quinto ejercicio consecutivo en el que el país ha sido capaz de crear trabajo neto. Es por ello que la tasa de desempleo se encuentra en un 5,6%, frente al 6,7% del año 2013. En cuanto a la inflación, y según datos facilitados también por el propio gobierno, 2014 terminó con una subida del 0,8%, frente al 1,5% del año anterior. Tras seis años de enormes estímulos monetarios por parte de la Reserva Federal, la inflación sigue siendo débil, especialmente después del desplome experimentado en 2014 por los precios de la energía.

Respecto al comportamiento de la economía China, y según datos proporcionados por el propio gobierno, el PIB, en 2014, ha experimentado un incremento del 7,4%, el porcentaje más bajo de los últimos 24 años. Se confirma el enfriamiento gradual de la segunda economía del planeta a medida que se agota el modelo de crecimiento basado en las exportaciones al exterior, debilitadas ante la caída de la demanda, por la crisis económica global, especialmente en Europa. Las autoridades chinas han anunciado una serie de reformas en profundidad que buscan cambiar el modelo para basarlo gradualmente en la demanda interna y permitir un crecimiento estable a largo plazo.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Respecto a la Zona Euro, el comportamiento económico de los países partícipes ha continuado siendo muy dispar durante 2014. 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 crecido un 0,9% en el año, frente al 0,5% retrocedido en el ejercicio anterior. Por países, los que mayores crecimientos han experimentado han sido: Polonia (+3,2); Eslovenia (+2%); Lituania (+2,5%); Letonia (+2,1); España (+2%); Grecia (+1,7%); Alemania (+1,6%); República Checa (+1,5%) y Holanda (+1%). Mientras que, los que más han retrocedido, han sido: Chipre (-0,7%); Italia (-0,4%) y Finlandia (-0,2%). Por su parte, las primas de riesgo de todos los países periféricos europeos, han ido bajando de forma reiterada hasta situarse en niveles mínimos de los últimos ejercicios. España cerró en 107 puntos básicos (p. b.), frente a los 223 p. b. del año anterior; Italia finalizó en 134 p. b., frente a los 221 p. b. de 2013; Portugal en 215 p. b. frente a los 421 p. b. del ejercicio anterior; mientras que Grecia terminó en los 906 p. b. frente a los 663 p. b. de 2013. El Banco Central Europeo ha continuado con sus políticas activas de liquidez, 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. En cuanto a las previsiones económicas para los ejercicios futuros, la Comisión Europea prevé un crecimiento, para la Zona Euro, del 1,3% en 2015 y del 2% en 2016. La recuperación irá ganando terreno en Europa gracias al incremento de la demanda interna y a las exportaciones, por la mejora de la competitividad, especialmente en los países mediterráneos, los más afectados por la crisis, y a la depreciación de la moneda comunitaria. Por el contrario, las debilidades del Viejo Continente para los próximos ejercicios serán las dificultades de financiación y las tasas de paro, excesivamente elevadas.

La inflación interanual de la Zona Euro, según datos también proporcionados por Eurostat, se situó en el -0,2%, en 2014, frente al 0,8% del ejercicio precedente. Por primera vez, en cinco años, se ha situado en zonas negativas al verse arrastrada por el fuerte descenso en los precios de la energía, del -6,3%, derivados de la fuerte depreciación del barril de petróleo Brent, que cayó desde los 70 dólares hasta los 57 en el mes de diciembre. En cuanto a la inflación subyacente, aquella que excluye de su cálculo el precio de la energía y los alimentos frescos, se situó en el 0,6% en la Zona Euro, frente al 0,9% del ejercicio anterior. En 2015 continuará el petróleo barato, ya que la OPEP ha optado por no reducir su producción, y la demanda del mismo seguirá estancada al no consolidarse la recuperación económica. La amenaza de deflación ha comenzado a planear seriamente sobre los países del euro, por lo que el Banco Central Europeo deberá intervenir, mediante la inyección de dinero con compra masiva de deuda, para que el consumo empiece a recuperarse y permita unos niveles de precios positivos en el medio y largo plazo.

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española, medida en términos de PIB, y según datos del Banco de España, registró un avance del 1,4% durante 2014, frente a la caída del -1,2% registrada en el ejercicio anterior. Es el primer repunte económico tras seis años sin crecimiento. Por sectores, destacan la Agricultura, ganadería y pesca, con un avance del 3,3% interanual, los Servicios, con un crecimiento del 1,6% y la Industria, con un 1,5%. La Construcción, aunque ha experimentado un retroceso del -1,2% durante el ejercicio, mejora bastante respecto al 2013 cuando bajó un -7,7%. La demanda nacional, por primera vez en varios ejercicios, ha experimentado una variación positiva, del 2,2%, gracias a la contribución destacada del consumo de los hogares, la evolución favorable del mercado de trabajo y la reducción del coste de financiación de las familias. En cuanto a la Balanza Comercial, es de destacar el fuerte tirón de las importaciones durante 2014, con un incremento interanual del 7,6%. Mientras tanto, las exportaciones de bienes y servicios solo han crecido un 4,2%, destacando como destinos los Estados Unidos y Asia, gracias a la depreciación del euro frente al dólar americano. Por su parte, y según datos suministrados por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, España ha marcado en 2014, y por tercer año consecutivo, un nuevo récord de viajeros extranjeros con 64,99 millones de turistas, superando en un 7,1%, los datos de 2013. Las estimaciones apuntan a que el desembolso total realizado, por éstos visitantes, se acerca a los 63.000 millones de euros, frente a los 59.000 millones de 2013.

Las previsiones para 2015 y 2016, realizadas por la Comisión Europea para nuestro país, son bastante halagüeñas en todas las partidas clave: crecimiento del PIB, creación de empleo, tasa de paro y déficit público. Para 2015 esperan un incremento del 2,3% del PIB y un 2,5% para el 2016, debido, principalmente, al incremento de la demanda doméstica como consecuencia del crecimiento del empleo y un aumento de la renta disponible, por la caída de los precios. Las exportaciones también seguirán creciendo gracias a las mejoras de competitividad de la economía española. Respecto a la tasa de desempleo, se esperan unos niveles del 22,3% y del 20,7% para 2015 y 2016, de forma respectiva. Todas estas previsiones pueden ser cortas si continúan las caídas en los precios del petróleo y se incentivan las medidas de estímulo monetario por parte del Banco Central Europeo.

Respecto al mercado de trabajo, y según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado un incremento en la ocupación de 433.800 personas en el último año, subiendo en todos los sectores a excepción de la agricultura. La tasa de paro se ha situado en el 23,70% de la población activa, frente al 26,03% del ejercicio anterior. En cuanto a la Seguridad Social, 2014 ha terminado con una afiliación media de 16,78 millones de ocupados, lo que supone mejorar, en más de 417.000 afiliados medios, las cifras del ejercicio anterior, según datos proporcionados por la Tesorería General de la Seguridad Social. En el Régimen General, los sectores de actividad que mejor comportamiento experimentaron, durante el año, fueron: el Sistema Especial Agrario (+4,86% respecto a 2013); Comercio y Reparación de Vehículos a motor (+1,43%); Administración Pública y Defensa y Seguridad Social Obligatoria (+1,16%) y Actividades Sanitarias y Servicios Sociales (+1,04%). Por su parte, el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos experimentó una ligera mejoría, durante el ejercicio, al terminar con 3,13 millones de afiliados medios, un 0,18% de afiliados más que en 2013.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios, y según el INE, la tasa de inflación en 2014 se situó en el -1,0%, frente al 0,3% del año anterior, lo que supone batir, por segundo año consecutivo, el menor nivel registrado desde 1961 que fue cuando se comenzó a elaborar la serie histórica. Por grupos, prácticamente todos han experimentado variaciones negativas durante el ejercicio, destacando especialmente los siguientes: Transporte (-5,5%) por la fuerte bajada de los precios de los carburantes y lubricantes, consecuencia del fuerte descenso del precio del petróleo durante el año 2014; Ocio y

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Cultura (-1,2%); Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,3%), y Vivienda (-0,2%). Por su parte, la inflación subyacente, aquella que no incluye alimentos frescos ni productos energéticos para su cálculo, alcanzó el 0,0%, frente al 0,2% experimentado en el ejercicio anterior.

El principal índice bursátil español, el IBEX-35, ha vuelto a cerrar, por segundo año consecutivo, un ejercicio en positivo. En concreto, la última sesión del año terminó en 10.269,7 enteros, lo que ha supuesto una revalorización anual del 3,56%, frente al 21,41% del ejercicio anterior.

2.- EVOLUCIÓN DEL GRUPO TESTA EN 2014

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

Durante el mes de enero, Testa enajenó un edificio de viviendas en alquiler situado en la calle Conde de Xiquena, de Madrid, por un importe de 7,38 millones de euros.

En el mes de junio, Testa cedió el derecho de superficie de la Residencia de la Tercera edad localizada en la calle Rodríguez Marín, también de Madrid, por un importe de 12,89 millones de euros.

En los meses de junio y septiembre, Testa vendió la totalidad de su participación minoritaria, un 32%, en la Sociedad francesa "Preim Defense 2", compañía propietaria del edificio "Tour Adriá" situado en el barrio financiero de La Defense (París), por un importe total de 64,3 millones de euros.

El 23 de diciembre, el Consejo de Administración de Testa, acordó la convocatoria de una Junta General de Accionistas para su celebración en los días 3 y 4 de febrero de 2015, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, para la adopción, entre otras, de las siguientes propuestas:

- La reducción del capital social en un importe de 669.759.570,40 euros, de forma que quede establecido en 23.095.157,60 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones, en 5,80 euros por título. A resultas de dicha reducción, el nuevo valor nominal pasa a ser de 0,20 euros, desde los 6 euros actuales. El plazo máximo para la ejecución de este acuerdo no será más tarde del 2 de febrero de 2016 (un año desde la aprobación en Junta General de Accionistas).
- El reparto de un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros, con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por título.
- La ratificación del nombramiento por cooptación y reelección de D. Fernando Lacadena Azpeitia como Consejero de la Sociedad, con la calificación de dominical.

La ejecución del acuerdo de distribución de fondos (reducción de capital y reparto de dividendo extraordinario) queda sujeto a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado, por un efectivo mínimo de 300 millones de euros, en términos satisfactorios para Testa, de tal forma que ambas operaciones, anteriormente descritas, deberán ejecutarse de forma simultánea, o lo más cercana en el tiempo, que sea razonablemente posible.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

De no producirse dicha captación de fondos, en los términos y plazos establecidos, el acuerdo de distribución de fondos quedaría sin efecto y no se llevaría a cabo.

La tasa media total de ocupación física de todos sus inmuebles en base a metros cuadrados, se ha situado en el 95% (96,8% sin considerar un edificio de oficinas situado en el Campo de las Naciones (Madrid), que se encuentra actualmente vacío y en rehabilitación). En el caso de grado de ocupación por rentas se ha situado en el 95,9% (98,1% sin considerar el edificio de oficinas del Campo de las Naciones (Madrid)).

La cartera de ingresos por arrendamientos ha alcanzado, a 31 de diciembre, los 1.193,02 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 3.180,07 millones de euros, con unas plusvalías latentes de 1.054,5 millones de euros.

3.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante de este informe de gestión correspondiente al ejercicio 2014, se adjunta a continuación como un Anexo.

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/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 969 millones de euros a Sacyr, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr, en el cual está integrado el Grupo Testa. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad dominante del Grupo Sacyr para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

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

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

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

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

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2014 y 2013 se ha situado en el 96,8% y 93,7% en función de los metros cuadrados ocupados y del 98,1% y 96,8%, respectivamente, en función de las rentas generadas. Los porcentajes correspondientes al ejercicio 2014 no incluyen el Edificio sito en Avda. del Partenón 12 en Madrid por encontrarse en reforma.

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

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

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

5.- PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 38 y 39 días, respectivamente, ambos dentro del plazo legal.

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

El Grupo no ha desarrollado, durante los ejercicios 2014 y 2013, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Tampoco ha efectuado, durante los ejercicios 2014 y 2013, adquisiciones de acciones propias.

7. - ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Los hechos más importantes, acontecidos con posterioridad al cierre del ejercicio de 2014, y ordenados cronológicamente, han sido:

- El 3 de febrero de 2015, y en primera convocatoria, Testa Inmuebles en Renta celebró su Junta General de Accionistas, donde fueron aprobadas todas y cada una de las propuestas de acuerdos del Consejo de Administración, presentadas en relación a los diferentes puntos del día sometidos a la consideración de dicha Junta General. Entre otros:
 - La reducción del capital social en un importe de 669.759.570,40 euros, de forma que quede establecido en 23.095.157,60 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones, en 5,80 euros por título. A resultas de dicha reducción, el nuevo valor nominal pasa a ser de 0,20 euros, desde los 6 euros actuales. El plazo máximo para la ejecución de este acuerdo no será más tarde del 2 de febrero de 2016 (un año desde la aprobación en Junta General de Accionistas).
 - El reparto de un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros, con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por título.

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO**

La ejecución del acuerdo de distribución de fondos (reducción de capital y reparto de dividendo extraordinario) queda sujeto a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado, por un efectivo mínimo de 300 millones de euros, en términos satisfactorios para Testa, de tal forma que ambas operaciones, anteriormente descritas, deberán ejecutarse de forma simultánea, o lo más cercana en el tiempo, que sea razonablemente posible.

De no producirse dicha captación de fondos, en los términos y plazos establecidos, el acuerdo de distribución de fondos quedaría sin efecto y no se llevaría a cabo.

En el Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado después de la Junta General de Accionistas, se designó como Consejero Delegado a D. Fernando Lacadena Azpeitia.

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 25 de marzo de 2015 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, las Cuentas Anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuenta de resultados separada consolidada y los estados de resultados global consolidado, de flujos de efectivo consolidado y de cambios de patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada), y el Informe de Gestión del Grupo, correspondiente al ejercicio 2014, 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 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 e Informe de Gestión Consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2014, los Administradores 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 25 de marzo de dos mil quince.

D. Fernando Rodríguez Avial-Llardent
Presidente

D. Fernando Lacadena Azpeitia
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)

Informe de Auditoría Independiente

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2014

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Testa Inmuebles en Renta, S.A., que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2014, 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.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Testa Inmuebles en Renta, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Testa Inmuebles en Renta, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 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 2014. 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.



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



María Teresa Pérez Bartolomé

24 de abril de 2015

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2014**

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013
(Expresados en Miles de euros)

| Miles de euros | | | | |
|-------------------------------|---|--------------|-----------------------|-----------------------|
| ACTIVO | | Notas | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 |
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | | 3.172.307 | 3.135.834 |
| I. | Inmovilizado intangible | 5 | - | 10.081 |
| 1. | Concesiones | | - | 10.081 |
| II. | Inversiones inmobiliarias | 6 | 1.934.033 | 1.937.784 |
| 1. | Inversiones en terrenos y bienes naturales | | 266.115 | 265.801 |
| 2. | Construcciones para arrendamientos | | 1.667.918 | 1.671.983 |
| III. | Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 9 | 1.185.354 | 1.142.407 |
| 1. | Instrumentos de patrimonio | | 225.015 | 225.688 |
| 2. | Créditos a empresas | | 960.339 | 916.719 |
| IV. | Inversiones financieras a largo plazo | 8.a | 35.853 | 39.581 |
| 1. | Créditos a terceros | | 15.136 | 18.650 |
| 2. | Otros activos financieros | | 20.717 | 20.931 |
| V. | Activos por impuesto diferido | 16.b | 17.067 | 5.981 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | | 38.809 | 173.508 |
| I. | Activos no corrientes mantenidos para la venta | 11 | - | 75.005 |
| II. | Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 6.969 | 9.652 |
| 1. | Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 8.a | 5.571 | 7.701 |
| 2. | Deudores varios | 8.a | 618 | 643 |
| 3. | Clientes empresas del grupo y asociadas | 8.a y 18.b | 766 | 1.294 |
| 4. | Otros créditos con las Administraciones Públicas | 16.a | 14 | 14 |
| III. | Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | 17.900 | 22.641 |
| 1. | Créditos a empresas | 9 y 18.b | 14.209 | 10.858 |
| 2. | Otros activos financieros | 18.b | 3.691 | 11.783 |
| IV. | Periodificaciones a corto plazo | | 765 | - |
| V. | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 12 | 13.175 | 66.210 |
| 1. | Tesorería | | 5.175 | 56.210 |
| 2. | Otros activos líquidos equivalentes | | 8.000 | 10.000 |
| TOTAL ACTIVO | | | 3.211.116 | 3.309.342 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013
(Expresados en Miles de euros)

| Miles de euros | Notas | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 |
|--|---|------------------|------------------|
| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | | |
| A) PATRIMONIO NETO | | 1.248.008 | 1.246.198 |
| A-1) FONDOS PROPIOS | | 1.255.879 | 1.254.429 |
| I. | Capital | 13 | 692.855 |
| | 1. Capital escriturado | | 692.855 |
| II. | Prima de emisión | 13 | 93.781 |
| III. | Reservas | 13 | 441.231 |
| | 1. Legal y estatutarias | | 89.955 |
| | 2. Otras reservas | | 351.276 |
| IV. | Resultado del ejercicio | 3 | 48.798 |
| V. | Dividendo a cuenta | 3 | (20.786) |
| A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR | | (7.871) | (8.231) |
| I. | Operaciones de cobertura | (7.871) | (8.231) |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 1.697.403 | 1.713.550 |
| I. | Provisiones a largo plazo | 14.a | 11.198 |
| | 1. Otras provisiones | | 11.198 |
| II. | Deudas a largo plazo | 8.b | 1.544.779 |
| | 1. Deudas con entidades de crédito | | 1.513.942 |
| | 2. Derivados | | 8.335 |
| | 3. Otros pasivos financieros | | 22.502 |
| III. | Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 18.b | 137.151 |
| IV. | Pasivos por impuesto diferido | 16.b | 4.275 |
| V. | Periodificaciones a largo plazo | | - |
| | | | 3.573 |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 265.705 | 349.594 |
| I. | Provisiones a corto plazo | 14.b | 274 |
| II. | Deudas a corto plazo | 8.b | 161.881 |
| | 1. Deudas con entidades de crédito | | 159.631 |
| | 2. Derivados | | 2.250 |
| III. | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 18.b | 89.079 |
| IV. | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 14.471 |
| | 1. Proveedores | 8.b | 5.549 |
| | 2. Acreedores varios | 8.b | 166 |
| | 3. Proveedores empresas del grupo y asociadas | 8.b y 18.b | 4.784 |
| | 4. Pasivos por impuesto corriente consolidación fiscal | 16.f y 18.b | 3.678 |
| | 5. Otras deudas con las Administraciones Públicas | 16.a | 294 |
| V. | Periodificaciones a corto plazo | | - |
| | | | 148 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 3.211.116 | 3.309.342 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013
(Expresadas en Miles de euros)

| Miles de euros | Notas | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 |
|---|----------|-----------------|-----------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 17.a | 164.927 | 177.571 |
| 2. Trabajos realizados por la empresa para su activo | | 519 | 486 |
| 3. Otros ingresos de explotación | | 1.430 | 2.392 |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 1.430 | 2.392 |
| 4. Gastos de personal | 17.b | (3.370) | (3.969) |
| a) Sueldos, salarios y asimilados | | (2.795) | (3.500) |
| b) Cargas sociales | | (575) | (469) |
| 5. Otros gastos de explotación | | (42.412) | (34.627) |
| a) Servicios exteriores | 17.c | (18.208) | (18.306) |
| b) Tributos | | (14.689) | (14.213) |
| c) Pérdidas, deterioro y variac. prov. por operaciones comerciales | | (7.555) | - |
| d) Otros gastos de gestión corriente | | (1.960) | (2.108) |
| 6. Amortización del inmovilizado | 5 y 6 | (27.524) | (27.268) |
| 7. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | | 16.271 | (15.684) |
| a) Deterioros y pérdidas | 6 | 13.614 | (14.682) |
| b) Resultados por enajenaciones y otros | 5 y 6 | 2.657 | (1.002) |
| 8. Otros Resultados | | 28 | 65 |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 109.869 | 98.966 |
| 9. Ingresos financieros | 17.d | 35.603 | 33.163 |
| a) De participaciones en instrumentos de patrimonio | | 6.061 | 3.274 |
| - En empresas del grupo y asociadas | 9 y 18.a | 2.377 | 3.274 |
| - En terceros | | 3.684 | - |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 29.542 | 29.889 |
| - En empresas del grupo y asociadas | 18.a | 29.286 | 29.575 |
| - En terceros | | 256 | 314 |
| 10. Gastos financieros | 17.d | (44.284) | (51.374) |
| a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas | 18.a | (3.498) | (3.787) |
| b) Por deudas con terceros | | (40.786) | (47.587) |
| 11. Diferencias de cambio | 17.d | (17.014) | 6.366 |
| 12. Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros | 17.d | (12.489) | (8.312) |
| a) Deterioros y pérdidas | 9 | (673) | (5.930) |
| b) Resultados por enajenaciones | 11 | (11.816) | (2.382) |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO | | (38.184) | (20.157) |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 71.685 | 78.809 |
| 13. Impuestos sobre beneficios | 16.d | (22.887) | (27.166) |
| A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | 48.798 | 51.643 |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO | | 48.798 | 51.643 |

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
 A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013
 (Expresados en Miles de euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013

| Miles de euros | Notas | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 |
|--|-------|----------------|----------------|
| A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | 48.798 | 51.643 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | | |
| I. Por cobertura de flujos de efectivo | | (3.010) | 1.063 |
| II. Efecto impositivo | 16.b | 442 | (319) |
| B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO | 8.d | (2.568) | 744 |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | |
| I. Por cobertura de flujos de efectivo | 8.d | 4.183 | 4.408 |
| II. Efecto impositivo | 16.b | (1.255) | (1.323) |
| C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | 2.928 | 3.085 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) | | 49.158 | 55.472 |

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
 A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013
 (Expresados en Miles de euros)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013

| Miles de Euros | Capital Escriturado | Prima de emisión | Reservas | Resultado del ejercicio | Dividendo a cuenta | Ajustes por cambios de valor | TOTAL |
|---|------------------------|---------------------|----------------|----------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------|
| A) SALDO A 31/12/2012 | 692.855 | 93.781 | 407.168 | 79.884 | (25.058) | (12.060) | 1.236.570 |
| B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 | 692.855 | 93.781 | 407.168 | 79.884 | (25.058) | (12.060) | 1.236.570 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | 51.643 | - | 3.829 | 55.472 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | - | - | - | (50.116) | 25.058 | - | (25.058) |
| 1. Distribución de dividendos | - | - | - | (50.116) | 25.058 | - | (25.058) |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | 29.768 | (29.768) | (20.786) | - | (20.786) |
| C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013 | 692.855 | 93.781 | 436.936 | 51.643 | (20.786) | (8.231) | 1.246.198 |
| D) SALDO A 31/12/2013 | 692.855 | 93.781 | 436.936 | 51.643 | (20.786) | (8.231) | 1.246.198 |
| E) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 | 692.855 | 93.781 | 436.936 | 51.643 | (20.786) | (8.231) | 1.246.198 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | 48.798 | - | 360 | 49.158 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | - | - | - | (41.572) | 20.786 | - | (20.786) |
| 1. Distribución de dividendos | - | - | - | (41.572) | 20.786 | - | (20.786) |
| II. Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | 4.295 | (10.071) | (20.786) | - | (26.562) |
| F) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014 | 692.855 | 93.781 | 441.231 | 48.798 | (20.786) | (7.871) | 1.248.008 |

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 A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013
(Expresados en Miles de euros)

| Miles de euros | Notas | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 |
|--|-------|------------------|------------------|
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 71.685 | 78.809 |
| 2. Ajustes al resultado: | | 56.992 | 63.016 |
| a) Amortización del inmovilizado | 5 y 6 | 27.524 | 27.268 |
| b) Correcciones valorativas por deterioro | 6 y 9 | (12.941) | 20.612 |
| c) Variación de provisiones | | 7.555 | (93) |
| d) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado | 5 y 6 | (2.657) | 1.002 |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros | 11 | 11.816 | 2.382 |
| f) Ingresos financieros | 17.d | (36.120) | (33.163) |
| g) Gastos financieros | 17.d | 44.801 | 51.374 |
| h) Diferencias de cambio | 17.d | 17.014 | (6.366) |
| 3. Cambios en el capital corriente | | (10.207) | 4.585 |
| a) Deudores y otras cuentas a cobrar | | 2.592 | 6.204 |
| b) Otros activos corrientes | | (765) | - |
| b) Acreedores y otras cuentas a pagar | | 278 | 3.388 |
| c) Otros pasivos corrientes | | (148) | (155) |
| d) Otros activos y pasivos no corrientes | | (12.164) | (4.852) |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (62.978) | (69.650) |
| a) Pagos de intereses | | (39.374) | (45.974) |
| b) Cobros de dividendos | | 6.061 | 3.274 |
| c) Cobros de intereses | | 773 | 314 |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios | | (30.438) | (27.264) |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 55.492 | 76.760 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| 6. Pagos por inversiones | | (131.823) | (490.684) |
| a) Empresas del grupo y asociadas | | (119.549) | (404.246) |
| b) Inmovilizado intangible | 5 | (2) | (2) |
| c) Inversiones inmobiliarias | 6 | (10.327) | (11.431) |
| d) Otros activos financieros | | (1.945) | - |
| e) Activos no corrientes mantenidos para la venta | 11 | - | (75.005) |
| 7. Cobros por desinversiones | | 191.703 | 812.063 |
| a) Empresas del grupo y asociadas | | 109.954 | 302.359 |
| b) Inmovilizado intangible | 5 | 12.209 | - |
| c) Inversiones inmobiliarias | 6 | 699 | 58.430 |
| d) Otros activos financieros | | 5.652 | 451.274 |
| e) Activos no corrientes mantenidos para la venta | 11 | 63.189 | - |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | 59.880 | 321.379 |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | (109.821) | (420.942) |
| a) Emisión | | 109.766 | 298.381 |
| 1. Deudas con entidades de crédito | | 2.976 | 131.063 |
| 2. Deudas con empresas del grupo y asociadas | | 106.790 | 166.014 |
| 3. Otras deudas | | - | 1.304 |
| b) Devolución y amortización de | | (219.587) | (719.323) |
| 1. Deudas con entidades de crédito | | (169.983) | (674.741) |
| 2. Deudas con empresas del grupo y asociadas | | (48.227) | (44.582) |
| 3. Otras deudas | | (1.377) | - |
| 10. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrum.patrimonio | | (41.572) | (45.844) |
| a) Dividendos | 3 | (41.572) | (45.844) |
| 11. Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | (151.393) | (466.786) |
| D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO | | | |
| | | (17.014) | 6.366 |
| E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | | |
| | | (53.035) | (62.281) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 12 | 66.210 | 128.491 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 12 | 13.175 | 66.210 |

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 cuya Sociedad dominante es Sacyr, 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 estados financieros consolidados.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Sacyr del ejercicio 2013 fueron formuladas por los Administradores de Sacyr, S.A. en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 27 de marzo de 2014, aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 12 de junio de 2014 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 consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa del ejercicio 2013 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad, en la reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 25 de marzo de 2014 y aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad participa en dos UTEs inactivas; UTE Vallain que ha sido liquidada durante este ejercicio y UTE Ciudad Expo que está en proceso de liquidación, no siendo significativos los activos y pasivos y cuentas de pérdidas y ganancias de la misma. 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 2014 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 226.896 miles de euros, habiendo registrado un valor negativo de 176.086 miles de euros al 31 de diciembre de 2013. Este fondo de maniobra negativo viene motivado fundamentalmente por la clasificación a corto plazo de las deudas que tienen su vencimiento durante el ejercicio 2015.

En lo referente al fondo de maniobra negativo correspondiente al ejercicio 2014 cabe destacar, por su cuantía, vencimientos finales por importe aproximado de 53 millones de euros, los cuales tienen vencimiento 30 de abril de 2015 y que a la fecha de la formulación de estas cuentas anuales están en proceso de refinanciación, los Administradores de la Sociedad consideran que ésta se producirá de forma satisfactoria.

El calendario detallado de los pagos a efectuar por la Sociedad para cancelar los pasivos financieros que vencen a corto plazo en el 2015 es el siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 1 - 3 meses | 3 - 6 meses | 6 - 12 meses | TOTAL |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------|
| Préstamos hipotecarios | 47.893 | 59.536 | 33.457 | 140.886 |
| Leasing, créditos y préstamos | 11.522 | 4.379 | 2.844 | 18.745 |
| TOTAL | 59.415 | 63.915 | 36.301 | 159.631 |

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad ha atendido todos los compromisos financieros incluidos en dichos desgloses.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

Dentro del fondo de maniobra negativo correspondiente al ejercicio 2013 cabía destacar por su importancia vencimientos finales de préstamos por importe aproximado de 168 millones de euros. Durante el ejercicio 2014 se refinanciaron deudas por importe de 61 millones de euros por un plazo de 3 años, mientras que la deuda de 51,5 millones, que financió la adquisición de las participaciones de la Sociedad Preim Defense 2, fue amortizada anticipadamente durante el ejercicio 2014 como consecuencia de la enajenación total de dicha participación. El resto de vencimientos ordinarios fueron atendidos con los recursos procedentes de las actividades ordinarias de la Sociedad.

Adicionalmente, los Administradores, 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 intangibles y de las inversiones inmobiliarias.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.
- Cálculo de provisiones.
- Cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales.

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 recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable 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 2014, 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.

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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

i) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

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 2013.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2014 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 | 2014 |
|--|----------------------|
| Base de reparto | 48.798.247,37 |
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias | 48.798.247,37 |
| Aplicación | 48.798.247,37 |
| A reserva legal | 4.879.824,74 |
| A reservas voluntarias | 37.623,19 |
| A dividendos | 43.880.799,44 |

La distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2013, se muestra en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Durante los ejercicios 2014 y 2013, 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-14 | | | dic-13 | | |
|------------------------|-----------------|------------------|---------|-----------------|------------------|---------|
| | % sobre nominal | Euros por acción | Importe | % sobre nominal | Euros por acción | Importe |
| Dividendos Pagados (*) | 6,00% | 0,3600 | 41.572 | 6,62% | 0,3970 | 45.844 |

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

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

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

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

El 24 de junio de 2013 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2012, de 0,217 euros/acción (25.058 miles de euros) que fue abonado el 4 de julio de 2013.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

El Consejo de Administración celebrado con fecha 29 de octubre de 2013 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2013 por importe de 0,18 euros/acción (20.786 miles de euros) que fue abonado el 7 de noviembre de 2013.

A continuación se desglosa el estado contable de liquidez previsto a efectos de la distribución del dividendo a cuenta del año 2014.

| TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | |
|--|----------------------|
| ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PREVISTO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2014, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 | |
| Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2014 | 31.941.817,64 |
| Crédito disponible al 30 de septiembre de 2014 | 6.236.193,86 |
| Cobros y pagos previstos hasta el día del acuerdo | -6.954.000,00 |
| SALDO LIQUIDO DISPONIBLE | 31.224.011,50 |
| JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE RESULTADOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2014, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 | |
| Beneficio Después de Impuestos al 30 de septiembre de 2014 | 34.563.191,52 |
| Dotación a Reserva Legal | 3.456.319,15 |
| B.D.I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS | 31.106.872,37 |
| DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA | 0,00 |
| CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR | 31.106.872,37 |
| DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2014 ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DE 2014 | |
| Acciones emitidas de la sociedad TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | 115.475.788 |
| Acciones en autocartera | 0 |
| Acciones con derecho al dividendo | 115.475.788 |
| Dividendo propuesto por acción (en Euros) | 0,1800 |
| DIVIDENDO A CUENTA ACORDADO (*) | 20.785.641,84 |
| (*) El dividendo será exigible y pagadero el día 26 de Noviembre de 2014 | |

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 distributable 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 del ejercicio 2014, 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 correcciones valorativas 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 el derecho de superficie de la Residencia de la 3ª Edad en la calle Rodríguez Marín (Madrid) se venían amortizando linealmente en el periodo del derecho 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) 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, minorando el valor inicial por las amortizaciones acumuladas y las correcciones valorativas por deterioro, si las hubiera.

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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

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.

Los costes realizados durante el ejercicio con motivo de obras y trabajos que la Sociedad realiza para sí misma y su propio inmovilizado se registran en las cuentas de gasto correspondiente por su naturaleza, mientras que al mismo tiempo se incrementa el valor del inmovilizado contra la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la empresa para sí misma.

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.

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fechas 31 de diciembre de 2014 y 2013, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa y no se han cambiado las técnicas de valoración entre los ejercicios incluidos en la memoria.

La valoración realizada por los tasadores, tal y como se incluye en la nota 6 de la memoria, se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2014) "Red Book" y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

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

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

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

| Sector | Exit Yields | | | |
|---------------------|-------------|--------|--------|--------|
| | 2014 | | 2013 | |
| | Mínimo | Máximo | Mínimo | Máximo |
| OFICINAS | 5,25% | 7,95% | 5,35% | 7,95% |
| <i>Madrid</i> | 5,25% | 7,00% | 5,35% | 7,00% |
| <i>Barcelona</i> | 5,25% | 7,95% | 5,50% | 7,95% |
| INDUSTRIAL | 7,50% | 8,00% | 7,75% | 8,00% |
| COMERCIAL | 6,00% | 6,50% | 6,15% | 7,00% |
| HOTELES | 5,50% | 9,00% | 5,60% | 9,25% |
| PARKING | 3,40% | 5,00% | 3,40% | 5,00% |
| RESIDENCIAL | 3,75% | 4,75% | 3,50% | 4,75% |
| RESIDENCIAS 3ª EDAD | 9,00% | 10,00% | 9,00% | 10,00% |

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2014 y 2013 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.

c) Deterioro del valor de los activos no financieros

Como se ha hecho mención en los epígrafes anteriores, 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.

d) 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.

e) Instrumentos financieros

e.1) Activos financieros

e.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. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

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

e.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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

e.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.

e.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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

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.

- *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.

e.2) Pasivos financieros

e.2.1) *Clasificación y valoración*

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

- *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.

e.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 de situación, 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.

e.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.

e.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.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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.

g) 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.

h) 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.

El 28 de noviembre de 2014 se publicó la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, la cual establece en su disposición transitoria trigésimo cuarta i), un tipo impositivo aplicable para el ejercicio 2015 del 28 por ciento y, en su artículo 29, un tipo impositivo aplicable para el ejercicio 2016 y posteriores, del 25 por ciento. La Sociedad ha procedido a ajustar sus activos y pasivos por diferencias temporarias.

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 de situación 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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

Sacyr, 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, S.A. con C.I.F. A-28013811.

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.

i) 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.

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 del balance de situación, 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.

j) 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 de situación 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.

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.

k) 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.

l) Negocios conjuntos

La Sociedad registra en el balance de situación 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 2014 la Sociedad participa en las Uniones Temporales de Empresas con actividad que se detallan en la Nota 10.

m) 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 transacciones:

- 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 y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran 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.

n) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se valoran con las mismas reglas indicadas en el párrafo anterior. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance de situación 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 otros activos líquidos equivalentes. El resto se clasificarán como no corrientes.

p) 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 2014

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimientos de este epígrafe de los balances de situación para los ejercicios 2014 y 2013 se muestran a continuación:

| Miles de euros | Saldo inicial 01/01/2014 | Entradas | Salidas, bajas o reducciones | Saldo final 31/12/2014 |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------|
| Coste: | | | | |
| Concesiones administrativas | 11.527 | 2 | (11.529) | - |
| Total coste | 11.527 | 2 | (11.529) | - |
| Amortización: | | | | |
| Concesiones administrativas | (1.446) | (81) | 1.527 | - |
| Total amortización | (1.446) | (81) | 1.527 | - |
| Deterioro: | | | | |
| Concesiones administrativas | - | - | - | - |
| Total deterioro | - | - | - | - |
| Total | 10.081 | (79) | (10.002) | - |

| Miles de euros | Saldo inicial 01/01/2013 | Entradas | Salidas, bajas o reducciones | Saldo final 31/12/2013 |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------|---------------------------|
| Coste: | | | | |
| Concesiones administrativas | 11.525 | 2 | - | 11.527 |
| Total coste | 11.525 | 2 | - | 11.527 |
| Amortización: | | | | |
| Concesiones administrativas | (1.284) | (162) | - | (1.446) |
| Total amortización | (1.284) | (162) | - | (1.446) |
| Deterioro: | | | | |
| Concesiones administrativas | - | - | - | - |
| Total deterioro | - | - | - | - |
| Total | 10.241 | (160) | - | 10.081 |

Las concesiones administrativas recogían a 31 de diciembre de 2013 los derechos superficie de una residencia en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2099. Con fecha 24 de junio de 2014 se cedieron los derechos de superficie mencionados. La operación generó un resultado positivo antes de impuestos de 2.206 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013 no se produjeron movimientos significativos 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 2013 ascendieron a 13.300 miles de euros.

Hasta la fecha de cesión del derecho y durante el ejercicio 2013 los ingresos derivados de rentas provenientes del inmovilizado intangible propiedad de la Sociedad ascendieron a 586 miles de euros y a 1.220 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 19 miles de euros y a 78 miles de euros, respectivamente. Ocupando una superficie de 3.600 metros cuadrados tanto en 2014 como en 2013.

No existen 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 2014

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimientos de este epígrafe de los balances de situación para los ejercicios 2014 y 2013 se muestran a continuación:

| Miles de euros | Saldo inicial 01/01/2014 | Entradas | Salidas, bajas o reducciones | Saldo final 31/12/2014 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------|
| Coste: | | | | |
| Invers.en terrenos y bienes naturales | 265.801 | 314 | - | 266.115 |
| Construcciones para arrendamiento | 2.059.934 | 10.013 | (290) | 2.069.657 |
| Total coste | 2.325.735 | 10.327 | (290) | 2.335.772 |
| Amortización: | | | | |
| Construcciones para arrendamiento | (306.776) | (27.443) | 41 | (334.178) |
| Total amortización | (306.776) | (27.443) | 41 | (334.178) |
| Deterioro: | | | | |
| Inversiones inmobiliarias | (81.175) | (429) | 14.043 | (67.561) |
| Total deterioro | (81.175) | (429) | 14.043 | (67.561) |
| Total | 1.937.784 | (17.545) | 13.794 | 1.934.033 |

| Miles de euros | Saldo inicial 01/01/2013 | Entradas | Salidas, bajas o reducciones | Saldo final 31/12/2013 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------|
| Coste: | | | | |
| Invers.en terrenos y bienes naturales | 320.666 | 4.567 | (59.432) | 265.801 |
| Construcciones para arrendamiento | 2.053.070 | 6.864 | - | 2.059.934 |
| Total coste | 2.373.736 | 11.431 | (59.432) | 2.325.735 |
| Amortización: | | | | |
| Construcciones para arrendamiento | (279.670) | (27.106) | - | (306.776) |
| Total amortización | (279.670) | (27.106) | - | (306.776) |
| Deterioro: | | | | |
| Inversiones inmobiliarias | (66.493) | (15.542) | 860 | (81.175) |
| Total deterioro | (66.493) | (15.542) | 860 | (81.175) |
| Total | 2.027.573 | (31.217) | (58.572) | 1.937.784 |

Las principales bajas o disminuciones habidas en el ejercicio 2014 corresponden principalmente a:

- La disminución habida en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el ejercicio 2014 está motivada por la venta de un local comercial sito en la calle Conde de Xiquena nº 17 en Madrid. El precio de venta del activo ascendió a 738 miles de euros y generó un beneficio de 451 miles de euros antes de impuestos.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

Las principales bajas o disminuciones habidas en el ejercicio 2013 correspondieron principalmente a:

- La disminución en el epígrafe de "Inversiones en terrenos y bienes naturales" durante el ejercicio 2013 estuvo motivada fundamentalmente por la enajenación de unas parcelas de edificabilidad para residencial en Águilas (Murcia) y en Alcorcón (Madrid). La enajenación de estos terrenos generó una pérdida neta de 1,0 millones de euros antes de impuestos.

Mientras que los incrementos en "Construcciones para arrendamiento" de los ejercicios 2014 y 2013 se deben fundamentalmente a las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación, donde cabe destacar las obras de remodelación de un edificio de oficinas situado en Campo de las Naciones (Madrid) a finales del ejercicio 2014 y las obras de implantación de Hábitat en un inmueble de oficinas en Diagonal 514 (Barcelona) durante el 2013.

La Sociedad posee construcciones para arrendamiento cuyo coste neto de amortizaciones, separando construcción y terreno, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

| Miles de euros | 2014 | 2013 |
|----------------|------------------|------------------|
| Terrenos | 770.097 | 770.222 |
| Construcciones | 965.382 | 982.936 |
| Total | 1.735.479 | 1.753.158 |

La Sociedad determina, con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes, de forma que al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha (nota 4.b).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 2.789.526 miles de euros y 2.728.706 miles de euros, respectivamente.

El importe de las pérdidas por deterioro así como sus reversiones figuran dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" y su movimiento durante los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

| Miles de euros | Saldo inicial 01/01/2014 | Entradas | Salidas, bajas o reducciones | Saldo final 31/12/2014 |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------------|---------------------------|
| Construcciones para arrendamiento | 69.048 | 429 | (12.093) | 57.384 |
| Oficinas | 13.196 | 429 | (7.244) | 6.381 |
| Hoteles | 10.559 | - | (222) | 10.337 |
| Mixto | 45.293 | - | (4.627) | 40.666 |
| Invers.en terrenos y bienes naturales | 12.127 | - | (1.950) | 10.177 |
| Correcciones valorativas | 81.175 | 429 | (14.043) | 67.561 |

| Miles de euros | Saldo inicial 01/01/2013 | Entradas | Salidas, bajas o reducciones | Saldo final 31/12/2013 |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------|
| Construcciones para arrendamiento | 61.874 | 8.014 | (840) | 69.048 |
| Oficinas | 9.101 | 4.698 | (603) | 13.196 |
| Hoteles | 10.796 | - | (237) | 10.559 |
| Mixto | 41.977 | 3.316 | - | 45.293 |
| Invers.en terrenos y bienes naturales | 4.619 | 7.528 | (20) | 12.127 |
| Correcciones valorativas | 66.493 | 15.542 | (860) | 81.175 |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

Dentro de las adiciones de las correcciones por deterioro correspondientes al ejercicio 2013 cabía destacar, por su importancia, la Torre Sacyr (3.316 miles de euros), un inmueble de oficinas situado en Campo de las Naciones (Madrid) (3.639 miles de euros) y de los terrenos situados en Navalcarnero (Madrid) y en Zaragoza (2.825 y 4.703 miles de euros respectivamente) y como retiros más importantes en el ejercicio 2014 cabe destacar la Torre Sacyr (4.627 miles de euros) y la correspondiente a un inmueble de oficinas situado en Campo de las Naciones (Madrid) (3.639 miles de euros).

Los costes brutos contables de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a 2.049.901 miles de euros y 2.039.957 miles de euros, respectivamente, siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 por 1.583.616 miles de euros y 1.675.228 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

No se han capitalizado intereses financieros en los costes contables incluidos en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios 2014 y 2013, 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.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler (Nota 7.b).

Ingresos y gastos relacionados:

En los ejercicios 2014 y 2013 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 163.971 miles de euros y a 172.128 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 32.068 miles de euros y a 31.295 miles de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 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 2014 y 2013 no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

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

La Sociedad tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 de la siguiente manera:

| | Metros cuadrados | |
|---------------|------------------|------------------|
| | 2014 | 2013 |
| Oficinas | 735.335 | 735.335 |
| Hoteles | 98.400 | 98.400 |
| Logístico | 209.616 | 209.616 |
| Aparcamientos | 46.048 | 46.048 |
| Residencias | 5.829 | 5.829 |
| Comercial | 73.690 | 73.784 |
| | 1.168.918 | 1.169.012 |

7. Arrendamientos

a) Arrendamientos financieros, actuando la Sociedad como arrendatario

El detalle de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante arrendamiento financiero para los ejercicios 2014 y 2013 se muestra a continuación:

| Sector | Inmuebles | | Coste Bruto Origen | | Amort. / Deterioro | | Coste Neto | | Precio Opción | | Vencimiento Final |
|--------------|-----------|----------|--------------------|----------------|--------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | |
| Oficinas | 4 | 4 | 302.968 | 302.965 | 45.124 | 41.323 | 257.844 | 261.642 | 105.992 | 105.992 | 16/02/2018 |
| Hotel | 1 | 1 | 61.031 | 61.007 | 12.031 | 12.007 | 49.000 | 49.000 | 21.350 | 21.350 | 23/01/2023 |
| TOTAL | 5 | 5 | 363.999 | 363.972 | 57.155 | 53.330 | 306.844 | 310.642 | 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 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Año 2014 | - | 2.272 |
| Año 2015 | 2.483 | 2.482 |
| Año 2016 | 11.696 | 11.696 |
| Año 2017 | 11.913 | 11.913 |
| Año 2018 | 125.993 | 125.993 |
| Año 2019 | 1.101 | 1.101 |
| Posteriores | 24.862 | 24.864 |
| Total neto | 178.048 | 180.321 |

Durante el año 2013 se produjo una novación que supuso una nueva distribución de los vencimientos de uno de los leasings de oficinas.

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 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 incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, hasta el vencimiento final de los contratos.

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Menos de un año | 19.081 | 19.039 |
| Entre uno y cinco años | 66.748 | 69.126 |
| Más de cinco años | 52.788 | 67.447 |
| Total | 138.617 | 155.612 |

La disminución de las cuotas de arrendamiento mínimas durante el ejercicio 2014 se debe fundamentalmente a que con los actuales vencimientos de contratos queda un ejercicio menos de facturación por rentas.

b) Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo no cancelable mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Menos de un año | 129.339 | 133.364 |
| Entre uno y cinco años | 306.243 | 319.169 |
| Más de cinco años | 305.168 | 397.443 |
| Total | 740.750 | 849.976 |

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, modificada por Ley 4/2013 de 4 junio de Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

Para uso distinto de vivienda

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

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).

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

8. 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 9 y 18, a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

| | | Miles de Euros | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Categorías | Clases | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Activos financieros a largo plazo: | | | | | |
| | Préstamos y partidas a cobrar | 35.851 | 39.558 | 35.851 | 39.558 |
| | Derivados de cobertura (nota 8.d) | 2 | 23 | 2 | 23 |
| Total activos financieros a largo plazo | | 35.853 | 39.581 | 35.853 | 39.581 |
| Activos financieros a corto plazo: | | | | | |
| | Préstamos y partidas a cobrar | 6.955 | 9.638 | 6.955 | 9.638 |
| Total activos financieros a corto plazo | | 6.955 | 9.638 | 6.955 | 9.638 |
| Total | | 42.808 | 49.219 | 42.808 | 49.219 |

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

| | | Miles de Euros | | | |
|--|---|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Partidas de balance | Clases | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Activos financieros no corrientes: | | | | | |
| | Inversiones financieras a largo plazo | 35.853 | 39.581 | 35.853 | 39.581 |
| | - Créditos a terceros | 15.136 | 18.650 | 15.136 | 18.650 |
| | - Derivados (nota 8.d) | 2 | 23 | 2 | 23 |
| | - Otros activos financieros | 20.715 | 20.908 | 20.715 | 20.908 |
| Total activos financieros no corrientes | | 35.853 | 39.581 | 35.853 | 39.581 |
| Activos financieros corrientes: | | | | | |
| | Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*) | 6.955 | 9.638 | 6.955 | 9.638 |
| Total activos financieros corrientes | | 6.955 | 9.638 | 6.955 | 9.638 |
| Total | | 42.808 | 49.219 | 42.808 | 49.219 |

(*) Excluyendo "Créditos con las Administraciones Públicas"

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

- Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|
| Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo: | | |
| Créditos a terceros | 15.136 | 18.650 |
| Fianzas entregadas y pagos anticipados | 20.715 | 20.908 |
| Total préstamos y partidas a cobrar a largo plazo | 35.851 | 39.558 |
| Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo: | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 6.955 | 9.638 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 5.571 | 7.701 |
| Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 18.b) | 766 | 1.294 |
| Deudores varios | 618 | 643 |
| Total préstamos y partidas a cobrar a corto plazo | 6.955 | 9.638 |
| Total préstamos y partidas a cobrar | 42.806 | 49.196 |

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 derechos de cobro con vencimientos superiores a doce meses.

El epígrafe de "Fianzas de arrendamiento depositadas y entregadas" 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. Mientras que claramente identificables existen reconocidos unos créditos con vencimiento 2016 por importe de 9.608 miles de euros.

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

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 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 2014 y 2013 no se han realizado transferencias de activos financieros.

a.5) Activos cedidos y aceptados en garantía

Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad no ha entregado en garantía ningún activo.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

b) Pasivos Financieros

b.1) *Categorías de pasivos financieros*

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, excluidas las deudas con empresas del grupo que se detallan en la nota 18, es la siguiente:

| Categorías | Clases | Miles de euros | | | | | |
|--|--------|---------------------------------|------------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|
| | | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | | Total | |
| | | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Pasivos financieros a largo plazo: | | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | | 1.513.942 | 1.547.080 | - | - | 1.513.942 | 1.547.080 |
| Derivados (nota 8.d) | | - | - | 8.335 | 9.147 | 8.335 | 9.147 |
| Otros pasivos financieros | | - | - | 22.502 | 23.879 | 22.502 | 23.879 |
| Total pasivos financieros a largo plazo | | 1.513.942 | 1.547.080 | 30.837 | 33.026 | 1.544.779 | 1.580.106 |
| Pasivos financieros a corto plazo: | | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | | 159.631 | 288.515 | 14.177 | 11.408 | 173.808 | 299.923 |
| Derivados (nota 8.d) | | - | - | 2.250 | 2.611 | 2.250 | 2.611 |
| Otros pasivos financieros | | - | - | - | - | - | - |
| Total pasivos financieros a corto plazo | | 159.631 | 288.515 | 16.427 | 14.019 | 176.058 | 302.534 |
| Total | | 1.673.573 | 1.835.595 | 47.264 | 47.045 | 1.720.837 | 1.882.640 |

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

| Partidas de balance | Clases | Miles de euros | | | | | |
|--|--------|---------------------------------|------------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|
| | | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | | Total | |
| | | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Pasivos financieros no corrientes: | | | | | | | |
| Deudas a largo plazo: | | 1.513.942 | 1.547.080 | 30.837 | 33.026 | 1.544.779 | 1.580.106 |
| - Deudas con entidades de crédito | | 1.513.942 | 1.547.080 | - | - | 1.513.942 | 1.547.080 |
| - Derivados (nota 8.d) | | - | - | 8.335 | 9.147 | 8.335 | 9.147 |
| - Otros pasivos financieros | | - | - | 22.502 | 23.879 | 22.502 | 23.879 |
| Total pasivos financieros no corrientes | | 1.513.942 | 1.547.080 | 30.837 | 33.026 | 1.544.779 | 1.580.106 |
| Pasivos financieros corrientes: | | | | | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*) | | - | - | 14.177 | 11.408 | 14.177 | 11.408 |
| Deudas a corto plazo: | | 159.631 | 288.515 | 2.250 | 2.611 | 161.881 | 291.126 |
| - Deudas con entidades de crédito | | 159.631 | 288.515 | - | - | 159.631 | 288.515 |
| - Derivados (Nota 8.d) | | - | - | 2.250 | 2.611 | 2.250 | 2.611 |
| Total pasivos financieros corrientes | | 159.631 | 288.515 | 16.427 | 14.019 | 176.058 | 302.534 |
| Total | | 1.673.573 | 1.835.595 | 47.264 | 47.045 | 1.720.837 | 1.882.640 |

(*) Excluyendo "Deudas con las Administraciones Públicas"

- **Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

| Miles de Euros | 2014 | 2013 |
|--|------------------|------------------|
| Deudas con entidades de crédito | | |
| A largo plazo: | | |
| Deudas con entidades de crédito | 1.338.377 | 1.369.031 |
| Acreedores por arrendamiento financiero (nota 7.a) | 175.565 | 178.049 |
| Total dudas con entidades de crédito a largo plazo | 1.513.942 | 1.547.080 |
| A corto plazo: | | |
| Deudas con entidades de crédito | 157.148 | 286.243 |
| Acreedores por arrendamiento financiero (nota 7.a) | 2.483 | 2.272 |
| Total deudas con entidades de crédito a corto plazo | 159.631 | 288.515 |
| Total deudas con entidades de crédito | 1.673.573 | 1.835.595 |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

Dentro de los préstamos y créditos a corto plazo a 31 de diciembre de 2014 y 2013, hay intereses devengados y no vencidos con entidades de crédito por 10.904 miles de euros y 8.974 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 con distintas entidades financieras por un importe de 3.453 y 1.606 miles de euros, respectivamente.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| Acreedores comerciales | 14.177 | 11.408 |
| Proveedores | 5.549 | 6.233 |
| Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 18.b) | 4.784 | 4.003 |
| Acreedores varios | 166 | 133 |
| Pasivos por impuesto corriente consolidación fiscal (nota 16.f) | 3.678 | 1.039 |
| Total acreedores comerciales | 14.177 | 11.408 |

Información relacionada con la ley 15/2010 de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004 de 29 de diciembre, de medidas de lucha contra la morosidad:

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 39 días y 41 días, respectivamente.

- Otros pasivos financieros

El detalle de otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| A largo plazo: | | |
| Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos | 22.179 | 23.483 |
| Otros pasivos financieros | 323 | 396 |
| Total a largo plazo | 22.502 | 23.879 |
| Total otros pasivos financieros | 22.502 | 23.879 |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

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:

| <i>Miles de Euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|--|------------------|------------------|
| Año 2014 | - | 288.515 |
| Año 2015 | 159.631 | 71.152 |
| Año 2016 | 137.265 | 117.302 |
| Año 2017 | 79.799 | 67.774 |
| Año 2018 | 856.638 | 876.654 |
| Año 2019 | 8.525 | 7.525 |
| Año 2020 | 352.403 | 352.786 |
| Posteriores | 79.312 | 53.887 |
| Total deudas con entidades de crédito | 1.673.573 | 1.835.595 |

Como variación significativa dentro del calendario de vencimientos de la deuda financiera de la Sociedad cabe destacar; la amortización anticipada por importe de 51,5 millones de euros, del préstamo que financiaba la adquisición de las acciones en Preim Defense 2 (amortizado anticipadamente con ocasión de la venta de la participación durante el ejercicio 2014) y la refinanciación, en un plazo de 3 años, de vencimiento finales de préstamos hipotecarios a principios del ejercicio 2014 por importe de 61 millones de euros.

Dentro de los vencimientos correspondientes al ejercicio 2015 cabe destacar por su importancia el vencimiento final, dentro del segundo trimestre y por importe de 53,2 millones de euros, asociado a hipotecas constituidas sobre activos pertenecientes al sector residencial. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el proceso de refinanciación de las mismas se encuentra en fase avanzada.

Durante el 2013 como variación significativa dentro del calendario de vencimientos de la deuda financiera de la Sociedad cabe destacar la refinanciación, en un plazo de 7 años, de la deuda financiera asociada a la Torre Sacyr cuyo vencimiento estaba establecido para finales del ejercicio 2014.

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

En las refinanciaciones mencionadas no se han producido durante los ejercicios 2013 y 2014 ninguna modificación sustancial en las condiciones del pasivo y/o resultado de la Sociedad. Así mismo es de destacar que la deuda refinanciada no tenía instrumentos derivados contratados.

El tipo de interés final medio a 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue el 1,96% y el 2,10%, respectivamente.

b.3) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

c) Otra Información

- La Sociedad al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 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.

d) 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 notacionales:

| <i>Miles de euros</i> | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Con I.R.S. | 110.200 | 118.300 |
| Con C.A.P. | 8.500 | 45.280 |
| INTRUMENTOS DE COBERTURA | 118.700 | 163.580 |

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.

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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

El detalle de los instrumentos derivados contratados por la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como su valor bruto, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

| 2014 | | | VENCIMIENTOS NOMINAL | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|---------------|--------------|---------------|----------|-------------|
| <i>Miles de euros</i> | | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Posteriores |
| TIPO DE INSTRUMENTO | Valoración | Nominales | | | | | | |
| CAP | 2 | 8.500 | 1.500 | 7.000 | - | - | - | - |
| IRS | (10.585) | 110.200 | 8.500 | 8.900 | 9.300 | 83.500 | - | - |
| TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA | (10.583) | 118.700 | 10.000 | 15.900 | 9.300 | 83.500 | - | - |

| 2013 | | | VENCIMIENTOS NOMINAL | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| <i>Miles de euros</i> | | | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Posteriores |
| TIPO DE INSTRUMENTO | Valoración | Nominales | | | | | | |
| CAP | 23 | 45.280 | 36.780 | 1.500 | 7.000 | - | - | - |
| IRS | (11.758) | 118.300 | 8.100 | 8.500 | 8.900 | 9.300 | 83.500 | - |
| TOTAL INSTR. FINANC.COBERTURA | (11.735) | 163.580 | 44.880 | 10.000 | 15.900 | 9.300 | 83.500 | 0 |

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> | 2014 | 2013 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 2014 | - | (2.611) |
| 2015 | (2.250) | (3.782) |
| 2016 | (3.516) | (2.934) |
| 2017 | (3.275) | (2.183) |
| 2018 | (1.542) | (225) |
| TOTAL | (10.583) | (11.735) |

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.

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 2014 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2013. 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 2014 y 2013 es de (2.568) miles de euros y 744 miles de euros respectivamente, ambos importes netos de impuestos. Durante los ejercicios 2014 y 2013 se ha imputado un gasto de 4.183 miles de euros y 4.408 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 2014

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad 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)

| 2014 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | TOTAL |
|---|----------|---------------|----------|---------------|
| <i>Miles de euros</i> | | | | |
| Pasivos financieros valorados a valor razonable | | | | |
| Derivados de cobertura | 0 | 10.585 | 0 | 10.585 |
| PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE | 0 | 10.585 | 0 | 10.585 |
| | | | | |
| 2013 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | TOTAL |
| <i>Miles de euros</i> | | | | |
| Pasivos financieros valorados a valor razonable | | | | |
| Derivados de cobertura | 0 | 11.758 | 0 | 11.758 |
| PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE | 0 | 11.758 | 0 | 11.758 |

Durante el ejercicio 2014 y 2013 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

9. 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 2014 y 2013 son los siguientes:

| <i>Miles de euros</i> | Saldo inicial 01/01/2014 | Altas | Bajas | Saldo final 31/12/2014 |
|---|-------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------------|
| 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 |
| Gesfitesta, S.L.U. | 6 | - | - | 6 |
| Testa American Real Estate Corporation | 70.682 | - | - | 70.682 |
| Pazo de Congresos de Vigo, S.A. | 10.587 | - | - | 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 | 232.408 | - | - | 232.408 |
| 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. | (4.178) | (106) | - | (4.284) |
| PK Hoteles 22, S.L. | (4.016) | - | 309 | (3.707) |
| Pazo de Congresos de Vigo, S.A. | (4.874) | (876) | - | (5.750) |
| Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas | (13.068) | (982) | 309 | (13.741) |
| Valor neto participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18) | 225.688 | (982) | 309 | 225.015 |
| Sacyr, S.A. | 926.537 | 167.998 | (121.044) | 973.491 |
| Gesfitesta, S.L.U. | 150 | 788 | (800) | 138 |
| Provitae Centros Asistenciales, S.L. | 890 | 31 | (2) | 919 |
| Valor neto créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18) | 927.577 | 168.817 | (121.846) | 974.548 |
| Valor neto participaciones y créditos empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas | 1.153.265 | 167.835 | (121.537) | 1.199.563 |

| <i>Miles de euros</i> | Saldo inicial 01/01/2013 | Altas | Bajas | Saldo final 31/12/2013 |
|---|-------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------------|
| 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 |
| Gesfitesta, 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. | 10.587 | - | - | 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 | 902.311 | - | (669.903) | 232.408 |
| 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. | (3.933) | (245) | - | (4.178) |
| PK Hoteles 22, S.L. | (3.205) | (811) | - | (4.016) |
| Tesfran, S.A. | (6.265) | - | 6.265 | - |
| Pazo de Congresos de Vigo, S.A. | - | (4.874) | - | (4.874) |
| Deterioro de valor de inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas | (13.403) | (5.930) | 6.265 | (13.068) |
| Valor neto participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18) | 895.256 | (5.930) | (663.638) | 225.688 |
| Sacyr, S.A. (*) | 792.426 | 409.614 | (275.503) | 926.537 |
| Trade Center Hotel, S.L.U. | 3.282 | 2.267 | (5.549) | - |
| Gesfitesta, S.L.U. (**) | - | 150 | - | 150 |
| Provitae Centros Asistenciales, S.L. | 863 | 27 | - | 890 |
| Valor neto créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (nota 18) | 796.571 | 412.058 | (281.052) | 927.577 |
| Valor neto participaciones y créditos empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas | 1.691.827 | 406.128 | (944.690) | 1.153.265 |

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

(**) Durante el ejercicio 2013 Itaceco, S.L.U. cambió su denominación social a Gesfitesta, S.L.U.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

El detalle de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

AÑO 2014

| Nombre de la Sociedad | % Participación | | Valor neto contable | PATRIMONIO NETO | | | | Dividendos recibidos |
|--|-----------------|-----------|---------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------------|----------------------|
| | Directa | Indirecta | | Capital | Reservas y otros | Resultado neto | Valor teórico contable | |
| Trade Center Hotel, S.L.U. <i>C/ Berguedá, 1. Barcelona. España</i> | 100,00% | - | 12.020 | 12.020 | 22.365 | 3.075 | 37.460 | - |
| Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 101.732 | 102.696 | 33.767 | 5.434 | 141.897 | - |
| Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 642 | 571 | 143 | 354 | 1.068 | 1.138 |
| Nisa V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España</i> | 100,00% | - | 1.134 | 1.134 | 445 | 31 | 1.610 | - |
| Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 3 | 3 | 1 | 184 | 188 | 268 |
| Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i> | 50,00% | - | 19.713 | 7.631 | 1.731 | 3.260 | 6.311 | 921 |
| PK Inversiones 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i> | 50,00% | - | 30 | 60 | (24) | - | 18 | - |
| Gesfitesta, S.L. (antes Itaceco, S.L.U.) <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 6 | 6 | 57 | 255 | 318 | - |
| Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i> | 100,00% | - | 70.682 | 73.000 * | 105.494 * | (403) * | 178.091 * | - |
| Prosacyr Hoteles, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 4.287 | 180 | 4.103 | - | 4.283 | - |
| Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i> | 50,00% | - | 7.287 | 6.314 | 169 | (17) | 3.233 | - |
| PK Hoteles 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i> | 32,50% | - | 1.982 | 5.801 | (1.209) | 49 | 1.508 | - |
| Pazo de Congresos de Vigo, S.A. <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i> | 44,44% | - | 4.838 | 16.351 | (2.443) | (3.024) | 4.837 | - |
| Parking del Palau, S.A. <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i> | 33,00% | - | 659 | 1.998 | 203 | 151 | 776 | 50 |
| Total empresas del grupo y asociadas | | | 225.015 | 154.765 | 59.308 | 9.752 | 203.507 | 2.377 |

* Importes expresados en miles de dólares y no incluidos en la suma total, el valor teórico contable a tipo de cambio de cierre asciende a 147.183 miles de Euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

AÑO 2013

| Nombre de la Sociedad | % Participación | | Valor neto contable | PATRIMONIO NETO | | | | Dividendos recibidos |
|--|-----------------|-----------|---------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------------|----------------------|
| | Directa | Indirecta | | Capital | Reservas y otros | Resultado neto | Valor teórico contable | |
| Trade Center Hotel, S.L.U. <i>C/ Berguedá, 1. Barcelona. España</i> | 100,00% | - | 12.020 | 12.020 | 19.407 | 2.960 | 34.387 | - |
| Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 101.732 | 102.696 | 35.155 | (1.333) | 136.518 | - |
| Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 642 | 571 | 143 | 1.138 | 1.852 | 1.594 |
| Nisa V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 514. Barcelona. España</i> | 100,00% | - | 1.134 | 1.134 | 412 | 33 | 1.579 | - |
| Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 3 | 3 | 1 | 268 | 272 | 312 |
| Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i> | 50,00% | - | 19.713 | 7.631 | 1.526 | 1.917 | 5.537 | 1.289 |
| PK Inversiones 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i> | 50,00% | - | 30 | 60 | (24) | - | 18 | - |
| Gesfitesta, S.L. (antes Itaceco, S.L.U.) <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 6 | 6 | (2) | 59 | 63 | - |
| Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i> | 100,00% | - | 70.682 | 73.000 * | 62.171 * | 43.324 * | 178.495 * | - |
| Prosacyr Hoteles, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i> | 100,00% | - | 4.287 | 180 | 4.104 | - | 4.284 | - |
| Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i> | 50,00% | - | 7.394 | 6.314 | 185 | (16) | 3.242 | - |
| PK Hoteles 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i> | 32,50% | - | 1.672 | 5.801 | (1.520) | 91 | 1.421 | - |
| Pazo de Congresos de Vigo, S.A. <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i> | 44,44% | - | 5.714 | 16.351 | (1.060) | (2.345) | 5.753 | - |
| Parking del Palau, S.A. <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i> | 33,00% | - | 659 | 1.998 | 289 | 61 | 775 | 79 |
| Total empresas del grupo y asociadas | | | 225.688 | 154.765 | 58.616 | 2.833 | 195.700 | 3.274 |

* Importes expresados en miles de dólares y no incluidos en la suma total, el valor teórico contable a tipo de cambio de cierre asciende a 129.447 miles de Euros.

Durante el ejercicio 2014 no se han producido movimientos significativos dentro del epígrafe de las participaciones financieras.

Durante el ejercicio 2013, el movimiento más significativo fue que en el mes de julio la Sociedad, de acuerdo con la estrategia marcada de centrarse en el mercado español, enajenó, a favor de una Sociedad francesa de nueva creación, Preim Defense 2, la participación del 99,99% que ostentaba en Tesfran, S.A., generando un resultado negativo de 2.382 miles de euros. A su vez y debido a la dimensión de la operación, tuvo que suscribir, en una primera fase, un 32,3% de la Sociedad Preim Defense 2, participación que se clasificó como activos no corrientes mantenidos para la venta.

Las Sociedades Trade Center Hotel, S.L., Testa Residencial, S.L., y Pazo de Congresos de Vigo, S.A. son auditadas por Ernst & Young para los ejercicios 2014 y 2013, la Sociedad Testa American Real Estate Corp. que es auditada por Kaufman Rossin & Co para los ejercicios 2014 y 2013 y la Sociedad Bardiomar, S.L. que está auditada para los ejercicios 2014 y 2013 por la compañía Deloitte.

Para el cálculo del valor recuperable de las participaciones se han tenido en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio.

El importe de las pérdidas por deterioro así como sus reversiones figuran dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

Ninguna de las Sociedades cotiza en mercados de valores organizados a excepción de Tesfrán, S.A. que cotizaba en el mercado Euronext de París.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

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 | C/ Berguedá, 1. 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 |
| Gesfitesta, S.L. | Servicios Técnicos de Ingeniería | Pº Castellana 83-85. Madrid. España |
| Testa American Real Estate Corporation | Patrimonio en Renta | 1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU |
| Prosacyr Hoteles, S.A. | Sin Actividad | Pº Castellana, 83-85. Madrid. España |
| Proviae Centros Asistenciales, S.L. | Patrimonio en Renta | C/ Francisco de Rojas, 8. 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 |

10. Negocios conjuntos

El detalle a 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 |

11. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad, basando su estrategia de centrarse en activos que tengan asociada una estructura de financiación a largo plazo y en base a la situación de los mercados financieros decidió cambiar su estrategia respecto a la participación en la Sociedad Tesfran, S.A. pasando de una negociación para refinanciar la deuda financiera asociada a dicha participación a una basada en la búsqueda de un comprador para la misma.

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

Conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad, la participación que la Sociedad ostentaba en "Preim Defense 2" a 31 de diciembre de 2013, se clasificó como activos no corrientes mantenidos para la venta, ya que se estimaba que el valor de dicha participación se recuperaría a través de una operación de venta. La normativa considera cumplida esta condición cuando la venta es altamente probable y los activos están disponibles para la venta inmediata en su estado actual esta operación se considera una operación no discontinuada.

Conforme a las normas de valoración del Plan General de Contabilidad, la participación que la Sociedad ostentaba a 31 de diciembre de 2013 en "Preim Defense 2", clasificada como activo no corriente mantenido para la venta, se encontraba registrada a su valor razonable.

Con fecha 30 de junio y 30 de septiembre de 2014 la Sociedad ha enajenado las 14.601 acciones, representativas del 32,3% que mantenía como participación en "Preim Defense 2". El importe conjunto de las ventas de las participaciones ha ascendido a 64,3 millones de euros y ha generado una pérdida antes de impuestos de 11,8 millones de euros. La Sociedad, después de las ventas mencionada, no mantiene participación en dicha compañía.

12. Efectivo y equivalentes al efectivo

El detalle de esta rúbrica de los balances de situación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

| Miles de euros | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Efectivo | 5.175 | 56.210 |
| Equivalentes al efectivo | 8.000 | 10.000 |
| Total | 13.175 | 66.210 |

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 0,659 % anual en el ejercicio 2014 (3,28 % anual en el ejercicio 2013).

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 2014 y 2013 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 2014 y 2013 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, S.A. con una participación del 99,5 %.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

b) Reservas de la Sociedad:

El detalle de las reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

| Miles de euros | 31-dic-14 | 31-dic-13 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Reserva legal | 89.955 | 84.791 |
| Reservas voluntarias | 351.276 | 352.145 |
| Total | 441.231 | 436.936 |

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 2014 y 2013, la reserva legal asciende al 12,98 % y 12,24 % 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 2014 y 2013, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

| <i>Miles de euros</i> | Saldo inicial 01/01/14 | Dotaciones | Aplicaciones | Saldo final 31/12/14 |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|
| Provisión pago impuestos | 655 | 7.776 | - | 8.431 |
| Otras provisiones | 2.767 | - | - | 2.767 |
| Total a largo plazo | 3.422 | 7.776 | - | 11.198 |

| <i>Miles de euros</i> | Saldo inicial 01/01/13 | Dotaciones | Aplicaciones | Saldo final 31/12/13 |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|
| Provisión pago impuestos | 1.068 | 413 | (826) | 655 |
| Otras provisiones | 7.767 | - | (5.000) | 2.767 |
| Total a largo plazo | 8.835 | 413 | (5.826) | 3.422 |

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

En el epígrafe de provisiones para impuestos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

b) Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo de los balances de situación al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

| <i>Miles de euros</i> | Saldo inicial 01/01/14 | Altas | Bajas | Saldo final 31/12/14 |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| Provisión para cierre de obra | 274 | - | - | 274 |
| Total a corto plazo | 274 | - | - | 274 |

| <i>Miles de euros</i> | Saldo inicial 01/01/13 | Altas | Bajas | Saldo final 31/12/13 |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| Provisión para cierre de obra | 274 | - | - | 274 |
| Total a corto plazo | 274 | - | - | 274 |

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

c) Contingencias, avales y garantías

En la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013, existían garantías técnicas prestadas a terceros por importe de 1.303 miles de euros y 1.306 miles de euros, respectivamente, y garantías financieras prestadas por importe de 226 y 1.213 miles de euros, para ambos ejercicios.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad ha prestado garantía solidaria junto con otras empresas del Grupo Sacyr en la constitución de líneas de crédito con límite de 259.630 miles de euros y 266.831 miles de euros, respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre del ejercicio 2014 es de 175.788 miles de euros, mientras que a cierre del ejercicio 2013 era de 231.799 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por un importe conjunto de 164.976 miles de euros y 287.540 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad ha prestado garantía personal, a la entidad prestamista de Pazo de Congresos de Vigo en el mismo porcentaje de participación en dicha compañía (44,44%), lo que supone un importe de 17,3 millones de euros.

No se espera que surjan pasivos diferentes a los anteriormente mencionados en los distintos apartados de esta nota, que puedan suponer una salida de recursos para la Sociedad.

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 situación de cierre de los ejercicios 2014 y 2013.

| Miles de Euros | 2014 | 2013 |
|---|-----------|-----------|
| Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA) | 4.604 | 6.364 |
| Cifra de Negocios | 164.927 | 177.571 |
| Periodo medio de cobro (Nº días) | 10 | 13 |

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 2014 y 2013 la Sociedad tiene concedido un préstamo por importe de 969 millones de euros y 926 millones de euros, respectivamente, a Sacyr, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr, 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

Testa Inmuebles en Renta, S.A.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

del Grupo Sacyr para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores 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, 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 2015 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 2015, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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 2014 y 2013, en función de los metros cuadrados ocupados, se ha situado en el 95,1% y 94,6%, y en función de las rentas se ha situado en el 95,7% y 97% 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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | | 2013 | |
|----------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Importe | % | Importe | % |
| Deuda a tipo de interés fijo | 118.700 | 7,09% | 163.580 | 8,91% |
| Deuda a tipo de interés variable | 1.554.873 | 92,91% | 1.672.015 | 91,09% |
| TOTAL DEUDA FINANCIERA | 1.673.573 | 100,00% | 1.835.595 | 100,00% |

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. Teniendo en cuenta los nocionales de los instrumentos contratados, el 93% corresponden a dos IRS tratados como coberturas eficaces. El 7% restante lo aporta el nocional de un CAP no contabilizado como cobertura. Sin embargo desde el punto de vista de las valoraciones de mercado contabilizadas, el 99,9% corresponden a coberturas. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 7% por el efecto de los mismos.

De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

| <i>Miles de euros</i> | 2014 | | 2013 | |
|---|----------|---------|----------|---------|
| Gasto financiero al tipo medio actual (Co)* | 33.298 | | 38.426 | |
| | (Co)+1% | (Co)-1% | (Co)+1% | (Co)-1% |
| Gasto financiero al coste medio +100 pb / -100 pb | 48.985 | - | 55.929 | - |
| Variación en Resultado: | (10.957) | - | (12.217) | - |
| Variación en Patrimonio: | (8.877) | - | (9.177) | - |

* El resultado es una estimación sobre la deuda al tipo de interés medio que presenta a 31 de diciembre. No es un dato real de la cuenta de resultados.

Se ha descartado la hipótesis de calcular el impacto que en resultados tendría la bajada de un punto en los tipos de referencia, por la improbabilidad de que la curva euribor al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 admitiera un descuento de esa magnitud.

- **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 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | 2013 |
|--|------------------|------------------|
| DEUDA FINANCIERA | 1.673.573 | 1.835.595 |
| INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO | 10.585 | 11.758 |
| DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR | 278.950 | 215.791 |
| INVERSIONES FINANCIERAS A C/P | (17.900) | (22.641) |
| EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES | (13.175) | (66.210) |
| TOTAL DEUDA NETA | 1.932.033 | 1.974.293 |
| PATRIMONIO NETO | 1.248.008 | 1.246.198 |
| PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA | 3.180.041 | 3.220.491 |
| RATIO DE APALANCAMIENTO | 60,75% | 61,30% |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

- **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.

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 2014 y 2013 es el siguiente:

- **Saldos deudores:**

| <i>Miles de euros</i> | 2014 | 2013 |
|---|-------------|-------------|
| H.P. por retenciones pendientes de liquidar | 14 | 14 |
| Total | 14 | 14 |

- **Saldos acreedores:**

| <i>Miles de euros</i> | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|
| H.P. acreedora por conceptos fiscales | 250 | 299 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 44 | 39 |
| Total | 294 | 338 |

b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

| Ejercicio 2014 | Variaciones reflejadas en | | | | |
|--|-------------------------------------|-----------------|---|------------------------|-----------------------------------|
| | Saldo inicial 31/12/2013 | Traspaso | Cuenta de pérdidas y ganancias | Patrimonio Neto | Saldo final 31/12/2014 |
| <i>Miles de euros</i> | | | | | |
| Activos por impuesto diferido | | | | | |
| Diferencia de amortización contable | 2.454 | - | 2.455 | - | 4.909 |
| Cobertura de flujos de efectivo | 3.527 | - | - | (813) | 2.714 |
| Deducciones pendientes | - | 9.444 | - | - | 9.444 |
| Total Activos por impuesto diferido | 5.981 | 9.444 | 2.455 | (813) | 17.067 |
| Pasivos por impuesto diferido | | | | | |
| Diferimiento arrendamiento financiero | 6.045 | - | (1.770) | - | 4.275 |
| Total Pasivos por impuesto diferido | 6.045 | - | (1.770) | - | 4.275 |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

| Ejercicio 2013 | Variaciones reflejadas en | | | | |
|--|-----------------------------|----------|--------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| | Saldo inicial 31/12/2012 | Traspaso | Cuenta de pérdidas y ganancias | Patrimonio Neto | Saldo final 31/12/2013 |
| <i>Miles de euros</i> | | | | | |
| Activos por impuesto diferido | | | | | |
| Diferencia de amortización contable | - | - | 2.454 | - | 2.454 |
| Cobertura de flujos de efectivo | 5.169 | - | - | (1.642) | 3.527 |
| Total Activos por impuesto diferido | 5.169 | - | 2.454 | (1.642) | 5.981 |
| Pasivos por impuesto diferido | | | | | |
| Diferimiento arrendamiento financiero | 11.618 | - | (5.573) | - | 6.045 |
| Total Pasivos por impuesto diferido | 11.618 | - | (5.573) | - | 6.045 |

Con fecha 28 de noviembre de 2014, se ha publicado la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, la cual establece una modificación de los tipos impositivos, siendo éstos del 28% para 2015 y del 25% para 2016 en adelante. A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad ha procedido a valorar los activos y pasivos por impuesto diferido según el tipo de gravamen esperado en la fecha de su reversión. El efecto de esta valoración ha supuesto un menor gasto por impuesto diferido en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 722 miles de euros y un mayor gasto por impuesto diferido imputado directamente a patrimonio neto por importe de 462 miles de euros.

Los activos por impuesto diferido derivados de la de aplicación de la limitación a las amortizaciones establecida en el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, tendrán derecho a una deducción en la cuota íntegra del 5 por ciento (2 por ciento en los períodos impositivos que se inicien en 2015) de las cantidades que integren en la base imponible, derivadas de las amortizaciones no deducidas en los períodos impositivos que se hayan iniciado en 2013 y 2014, por lo que la Sociedad no ha realizado ningún ajuste derivado de la variación del tipo impositivo por este motivo.

En 2014 y 2013 se incorporan las diferencias temporales originadas por la limitación a la deducibilidad de las amortizaciones de los activos, según se recoge en la normativa fiscal vigente a la fecha de cierre del ejercicio.

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha reconocido en la partida de Activos por impuesto diferido aquellos activos fiscales (deducciones pendientes) cuyo plazo de recuperación o reversión ha estimado superior al año, traspasando en consecuencia su importe desde la cuenta corriente con el Grupo Fiscal.

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.

Su composición es como sigue:

| Concepto | Ejercicio de generación | Activo Impuesto diferido (Miles de Euros) |
|--|-------------------------|--|
| Deducción por reinversión | 2007 | 144 |
| Deducción formación | 2007 | 1 |
| Deducción innovación | 2007 | 5 |
| Complementaria IS 2007 | 2007 | 144 |
| Deducción por reinversión | 2008 | 1.597 |
| Complementaria IS 2008 | 2008 | 637 |
| Deducción formación | 2008 | 7 |
| Deducción por reinversión | 2009 | 5.417 |
| Deducción por doble imposición de dividendos | 2010 | 317 |
| Deducción por doble imposición de dividendos | 2011 | 404 |
| Deducción por doble imposición de dividendos | 2012 | 361 |
| Deducción por doble imposición de dividendos | 2013 | 410 |
| | | 9.444 |

La reforma fiscal, anteriormente mencionada, elimina los límites temporales para la compensación de la deducción por doble imposición, fijando a su vez un límite temporal de 15 años a contar desde el ejercicio 2015 para las restantes deducciones, con excepción de la innovación, cuyo plazo es de 18 años.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

Los impuestos reconocidos en los ejercicios 2014 y 2013 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 8, y se desglosa en el estado de ingresos y gastos reconocidos.

c) 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 2014 y 2013 es la siguiente:

| <i>Miles de euros</i> | Cuenta de pérdidas y ganancias 2014 | |
|--|--|----------------------|
| | Aumentos | Disminuciones |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | 48.798 | |
| Impuesto sobre sociedades | 22.887 | - |
| Diferencias permanentes | 13.382 | 6.371 |
| Diferencias temporarias | 11.998 | 320 |
| - con origen en el ejercicio | 8.257 | 74 |
| - con origen en ejercicios anteriores | 3.741 | 246 |
| Total Aumentos/Disminuciones | 48.267 | 6.691 |
| Base imponible (resultado fiscal) | 90.374 | |

| <i>Miles de euros</i> | Cuenta de pérdidas y ganancias 2013 | |
|--|--|----------------------|
| | Aumentos | Disminuciones |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | 51.643 | |
| Impuesto sobre sociedades | 27.166 | - |
| Diferencias permanentes | 18.745 | 9.256 |
| Diferencias temporarias | 26.999 | 245 |
| - con origen en el ejercicio | 8.180 | - |
| - con origen en ejercicios anteriores | 18.819 | 245 |
| Total Aumentos/Disminuciones | 72.910 | 9.501 |
| Base imponible (resultado fiscal) | 115.052 | |

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 2014 y 2013 es la siguiente:

| <i>Miles de euros</i> | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| Saldo cuenta PyG antes de impuestos | 71.685 | 78.809 |
| Impacto diferencias permanentes | 7.011 | 9.489 |
| Cuota al 30% | 23.609 | 26.489 |
| Ajustes a la imposición sobre beneficios | (722) | 677 |
| Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias | 22.887 | 27.166 |
| Total impuesto corriente | 27.112 | 34.516 |
| Total impuesto diferido | (4.225) | (8.027) |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

e) 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.

Con fecha 10 de junio de 2013 la Delegación de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de Grandes Contribuyentes comunicó a Sacyr, S.A. inicio de actuaciones inspectoras por:

- Impuesto de Sociedades por los ejercicios 2007 a 2010, como Sociedad dominante del Grupo Fiscal 20/02.
- IVA por los periodos del 5/2009 a 12/2010, como entidad dominante del Grupo de IVA 410/2008.

Además de los ejercicios que actualmente se encuentran en periodo de inspección, el Grupo tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2011 a 2014 para todos los impuestos que le son de aplicación.

En relación con las actas firmadas en disconformidad por Sacyr, S.A. como entidad dominante del Grupo Fiscal 20/02 se levantaron actas por el Impuesto sobre Sociedades para los periodos 2004 a 2007, se informa que actualmente están impugnadas ante la Audiencia Nacional. Dichas actas fueron incoadas a Sacyr, S.A. e incluían acuerdos de liquidación e imposición de sanciones, y se corresponden en su totalidad a Sociedades dependientes del Grupo Fiscal. De esta cifra corresponde a la Sociedad 1.217 miles de euros.

En opinión de la dirección de la Sociedad y de sus asesores fiscales, no se estima que el resultado final de las actuaciones inspectoras en curso y de los recursos presentados tenga un impacto significativo en los estados financieros, diferente al ya registrado, a cierre del ejercicio 2014.

f) Otras informaciones de carácter fiscal

La Sociedad se encuentra acogida al REGE (Régimen Especial de Grupo de Entidades) para la liquidación del IVA. La Sociedad dominante del grupo de IVA es Sacyr, S.A., con C.I.F. A-28013811. El número de identificación del grupo de entidades es IVA 0410/08.

A 31 de diciembre de 2014 el saldo acreedor que la Sociedad mantenía con Sacyr, S.A., por este concepto, era de 2.150 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 el saldo acreedor que la Sociedad mantenía, por este concepto, con Sacyr era de 2.720 miles de euros.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen de consolidación fiscal, en el cual la Sociedad dominante del grupo es Sacyr, S.A., con C.I.F. A-28013811.

A 31 de diciembre de 2014 el saldo acreedor que la Sociedad mantenía con Sacyr, por este concepto, era de 3.678 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 el saldo deudor que la Sociedad mantenía, por este concepto, con Sacyr, S.A. era de 1.039 miles de euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos es la siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | 2013 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | Actividades | Actividades |
| Ingresos por arrendamientos | 162.842 | 173.348 |
| Prestación de servicios | 2.085 | 4.223 |
| Total | 164.927 | 177.571 |

| <i>Miles de Euros</i> | Mercados | Mercados |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | España | 164.927 |
| Total | 164.927 | 177.571 |

b) Gastos de personal

El detalle del epígrafe, Gastos de personal, de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre del 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | 2013 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Sueldos, salarios y asimilados | 2.795 | 3.500 |
| Cargas sociales | 575 | 469 |
| Total | 3.370 | 3.969 |

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 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| Arrendamientos y cánones | 195 | 193 |
| Reparaciones y conservación | 8.190 | 8.079 |
| Servicios de profesionales independientes | 837 | 1.049 |
| Primas de seguros | 711 | 772 |
| Servicios bancarios y similares | 18 | 18 |
| Publicidad, propagandas y RRPP | 82 | 73 |
| Suministros | 3.202 | 3.129 |
| Otros servicios | 4.973 | 4.993 |
| Total servicios exteriores | 18.208 | 18.306 |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

d) Ingresos y gastos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

| <i>Miles de Euros</i> | 2014 | 2013 |
|---|-----------------|-----------------|
| Gastos financieros hipotecas | (29.150) | (30.136) |
| Gastos financieros préstamos mercantiles | (1.538) | (6.074) |
| Gastos financieros leasing | (1.782) | (1.943) |
| Gastos financ. derivados, lin. crédito y gtos. asimilados | (8.316) | (9.434) |
| Gastos financieros y gastos asimilados | (40.786) | (47.587) |
| Gastos financieros empresas grupo y asociadas (nota 18) | (3.498) | (3.787) |
| Diferencias negativas de cambio | (17.014) | - |
| Variación de provisiones y resultados por ventas | (12.489) | (8.312) |
| GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS | (73.787) | (59.686) |
| Ingresos financieros de participaciones emp. grupo (nota 18) | 2.377 | 3.274 |
| Ingresos financieros empresas grupo y asociadas (nota 18) | 29.286 | 29.575 |
| Otros intereses e ingresos | 3.940 | 314 |
| Diferencias positivas de cambio | - | 6.366 |
| TOTAL INGRESOS | 35.603 | 39.529 |
| RESULTADO FINANCIERO | (38.184) | (20.157) |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

| 2014 | Entidad dominante | Otras empresas del grupo | Empresas asociadas | Otras partes vinculadas | TOTAL |
|---|-------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|------------------|
| INGRESOS | | | | | |
| Arrendamientos operativos | 1.841 | 3.742 | - | - | 5.583 |
| SACYR, S.A. | 1.841 | - | - | - | 1.841 |
| SACYR CONCESIONES S.L. | - | 314 | - | - | 314 |
| VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U. | - | 121 | - | - | 121 |
| GESFONTESTA, S.A. | - | 177 | - | - | 177 |
| GESCENTESTA, S.L.U. | - | 25 | - | - | 25 |
| GESFITESTA, S.L. | - | 64 | - | - | 64 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | - | 480 | - | - | 480 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. | - | 319 | - | - | 319 |
| S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT | - | 248 | - | - | 248 |
| VALORIZA GESTION, S.A. | - | 390 | - | - | 390 |
| SACYR CONSTRUCCION, S.A.U. | - | 1.214 | - | - | 1.214 |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | - | 390 | - | - | 390 |
| Contratos de gestión o colaboración | - | 105 | - | - | 105 |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 105 | - | - | 105 |
| Intereses (nota 17.d) | 29.265 | 21 | - | - | 29.286 |
| SACYR, S.A. | 29.265 | - | - | - | 29.265 |
| BARDIOMAR, S.L. | - | 5 | - | - | 5 |
| GESFITESTA, S.L.U. | - | 8 | - | - | 8 |
| PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L. | - | 8 | - | - | 8 |
| Dividendos recibidos (nota 9 y 17.d) | - | 2.327 | 50 | - | 2.377 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | 1.138 | - | - | 1.138 |
| GESCENTESTA, S.L.U. | - | 268 | - | - | 268 |
| BARDIOMAR, S.L. | - | 921 | - | - | 921 |
| PARKING DEL PALAU, S.A. | - | - | 50 | - | 50 |
| Otros ingresos | 1.430 | - | - | - | 1.430 |
| SACYR, S.A. | 1.430 | - | - | - | 1.430 |
| TOTAL INGRESOS | 32.536 | 6.195 | 50 | - | 38.781 |
| GASTOS | | | | | |
| Arrendamientos operativos | 42 | - | - | - | 42 |
| SACYR, S.A. | 42 | - | - | - | 42 |
| Recepción de servicios | 46 | 8.061 | 12 | - | 8.119 |
| SACYR, S.A. | 46 | - | - | - | 46 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A.U. | - | 8.061 | - | - | 8.061 |
| PARKING DEL PALAU | - | - | 12 | - | 12 |
| Contratos de gestión o colaboración | 1.878 | - | - | - | 1.878 |
| SACYR, S.A. | 1.878 | - | - | - | 1.878 |
| Intereses (nota 17.d) | - | 3.498 | - | - | 3.498 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | 37 | - | - | 37 |
| GESCENTESTA, S.L.U. | - | 4 | - | - | 4 |
| NISA VALLEHERMOSO, S.A.U. | - | 51 | - | - | 51 |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 1.387 | - | - | 1.387 |
| TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION | - | 1.917 | - | - | 1.917 |
| TRADE CENTER HOTEL, S.L.U. | - | 102 | - | - | 102 |
| Gastos por servicios diversos | 555 | 40 | - | - | 595 |
| SACYR, S.A. | 555 | - | - | - | 555 |
| VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U. | - | 40 | - | - | 40 |
| TOTAL GASTOS | 2.521 | 11.599 | 12 | - | 14.132 |
| OTRAS OPERACIONES | | | | | |
| Garantías y avales prestados | (104.520) | (25.245) | - | - | (129.765) |
| SACYR, S.A. | (104.520) | - | - | - | (104.520) |
| VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U. | - | (25.245) | - | - | (25.245) |
| Dividendos entregados (nota 3) | 41.362 | - | - | - | 41.362 |
| SACYR, S.A. | 41.362 | - | - | - | 41.362 |
| TOTAL OTRAS OPERACIONES | (63.158) | (25.245) | - | - | (88.403) |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

| 2013 | Entidad dominante | Otras empresas del grupo | Empresas asociadas | Otras partes vinculadas | TOTAL |
|---|-------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|
| INGRESOS | | | | | |
| Arrendamientos operativos | 1.875 | 3.507 | - | - | 5.382 |
| SACYR, S.A. (*) | 1.875 | - | - | - | 1.875 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | - | 1.158 | - | - | 1.158 |
| VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U. | - | 405 | - | - | 405 |
| SACYR CONCESIONES S.L. | - | 252 | - | - | 252 |
| VALORIZA GESTION, S.A. | - | 386 | - | - | 386 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. | - | 236 | - | - | 236 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A. | - | 391 | - | - | 391 |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | - | 434 | - | - | 434 |
| S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT | - | 245 | - | - | 245 |
| Contratos de gestión o colaboración | - | 262 | - | - | 262 |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 112 | - | - | 112 |
| TESFRAN | - | 150 | - | - | 150 |
| Intereses (nota 17.d) | 29.528 | 47 | - | - | 29.575 |
| SACYR, S.A. (*) | 29.528 | - | - | - | 29.528 |
| TRADE CENTER HOTEL, S.L.U. | - | 39 | - | - | 39 |
| PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L. | - | 8 | - | - | 8 |
| Dividendos recibidos (nota 9 y 17.d) | - | 3.195 | 79 | - | 3.274 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | 1.594 | - | - | 1.594 |
| GESCENTESTA, S.L.U. | - | 312 | - | - | 312 |
| BARDIOMAR, S.L. | - | 1.289 | - | - | 1.289 |
| PARKING DEL PALAU, S.A. | - | - | 79 | - | 79 |
| Otros ingresos | 2.392 | 38.219 | - | - | 40.611 |
| SACYR, S.A. (*) | 2.392 | - | - | - | 2.392 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 38.219 | - | - | 38.219 |
| TOTAL INGRESOS | 33.795 | 45.230 | 79 | - | 79.104 |
| GASTOS | | | | | |
| Arrendamientos operativos | 41 | - | - | - | 41 |
| SACYR, S.A. (*) | 41 | - | - | - | 41 |
| Recepción de servicios | 10 | 7.934 | - | - | 7.944 |
| SACYR, S.A. (*) | 10 | - | - | - | 10 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A.U. | - | 7.932 | - | - | 7.932 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | 1 | - | - | 1 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | - | 1 | - | - | 1 |
| Contratos de gestión o colaboración | 2.201 | - | - | - | 2.201 |
| SACYR, S.A. (*) | 2.201 | - | - | - | 2.201 |
| Intereses (nota 17.d) | - | 3.787 | - | - | 3.787 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | 61 | - | - | 61 |
| GESCENTESTA, S.L.U. | - | 6 | - | - | 6 |
| NISA VALLEHERMOSO, S.A.U. | - | 49 | - | - | 49 |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 1.055 | - | - | 1.055 |
| TESFRAN | - | 1.008 | - | - | 1.008 |
| TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION | - | 1.601 | - | - | 1.601 |
| TRADE CENTER HOTEL, S.L.U. | - | 7 | - | - | 7 |
| Gastos por servicios diversos | 622 | 40 | - | - | 662 |
| SACYR, S.A. (*) | 622 | - | - | - | 622 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 40 | - | - | 40 |
| TOTAL GASTOS | 2.874 | 11.761 | - | - | 14.635 |
| OTRAS OPERACIONES | | | | | |
| Venta de Inmovilizado Material | - | 19.430 | - | - | 19.430 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 19.430 | - | - | 19.430 |
| Garantías y avales prestados | (79.380) | 6.537 | - | - | (72.843) |
| SACYR, S.A. (*) | (79.380) | - | - | - | (79.380) |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 6.537 | - | - | 6.537 |
| Dividendos entregados (nota 3) | 45.613 | - | - | - | 45.613 |
| SACYR VALLEHERMOSO, S.A. | 45.613 | - | - | - | 45.613 |
| TOTAL OTRAS OPERACIONES | (33.767) | 25.967 | - | - | (7.800) |

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

(**) Durante el ejercicio 2013 Itaceco, S.L.U. cambió su denominación social a Gesfitesta, S.L.U.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance de situación con vinculadas a final de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

| 2014 | Entidad dominante | Otras empresas del grupo | Empresas asociadas | Otras partes vinculadas | TOTAL |
|--|-------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|------------------|
| SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO | | | | | |
| Instrumentos de patrimonio (nota 9) | - | 222.374 | 2.641 | - | 225.015 |
| Créditos a empresas (nota 9) | 960.339 | - | - | - | 960.339 |
| SACYR, S.A. | 960.339 | - | - | - | 960.339 |
| TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO | 960.339 | 222.374 | 2.641 | - | 1.185.354 |
| SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO | | | | | |
| Deudores comerciales (nota 8.a) | 576 | 180 | 10 | - | 766 |
| SACYR, S.A. | 576 | - | - | - | 576 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 10 | - | - | 10 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A.U. | - | 40 | - | - | 40 |
| SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT | - | 45 | - | - | 45 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | - | 64 | - | - | 64 |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 21 | - | - | 21 |
| PARKING PALAU, S.L. | - | - | 10 | - | 10 |
| Créditos a empresas (nota 9) | 13.152 | 1.057 | - | - | 14.209 |
| SACYR, S.A. | 13.152 | - | - | - | 13.152 |
| GESFITESTA, S.L.U. | - | 138 | - | - | 138 |
| PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L. | - | 919 | - | - | 919 |
| Otros activos financieros | - | 1.556 | 114 | 2.021 | 3.691 |
| BARDIOMAR, S.L. | - | 1.556 | - | - | 1.556 |
| PK HOTELES 22, S.L. | - | - | 114 | - | 114 |
| U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR | - | - | - | 17 | 17 |
| U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS | - | - | - | 1.851 | 1.851 |
| II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR | - | - | - | 153 | 153 |
| TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO | 13.728 | 2.793 | 124 | 2.021 | 18.666 |
| SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | | | |
| Deudas a largo plazo: | - | 136.363 | - | - | 136.363 |
| TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION | - | 136.363 | - | - | 136.363 |
| Fianzas de arrendamiento recibidas | 270 | 518 | - | - | 788 |
| SACYR, S.A. | 270 | - | - | - | 270 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | - | 164 | - | - | 164 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | 24 | - | - | 24 |
| GESCENTESTA, S.L.U. | - | 4 | - | - | 4 |
| GESFITESTA, S.L.U. | - | 9 | - | - | 9 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 13 | - | - | 13 |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | - | 52 | - | - | 52 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A.U. | - | 54 | - | - | 54 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A.U. | - | 73 | - | - | 73 |
| SACYR CONCESIONES, S.L. | - | 43 | - | - | 43 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. | - | 50 | - | - | 50 |
| SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT | - | 32 | - | - | 32 |
| TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO | 270 | 136.881 | - | - | 137.151 |
| SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | | | |
| Deudas a corto plazo | - | 87.072 | - | - | 87.072 |
| TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION | - | 2.237 | - | - | 2.237 |
| PROSACYR HOTELES, S.A.U. | - | 4.292 | - | - | 4.292 |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 72.753 | - | - | 72.753 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | 971 | - | - | 971 |
| GESCENTESTA, S.A.U. | - | 57 | - | - | 57 |
| NISA VH, S.A.U. | - | 1.609 | - | - | 1.609 |
| TRADE CENTER HOTEL, S.L.U. | - | 5.153 | - | - | 5.153 |
| Otras deudas a corto plazo | 1.929 | 78 | - | - | 2.007 |
| SACYR, S.A. | 1.929 | - | - | - | 1.929 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 2 | - | - | 2 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | (7) | - | - | (7) |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 96 | - | - | 96 |
| GESFITESTA, S.L. | - | (2) | - | - | (2) |
| GESCENTESTA, S.A.U. | - | (11) | - | - | (11) |
| Pasivos por impuesto corriente Consolidación fiscal (nota 16.f) | 3.678 | - | - | - | 3.678 |
| SACYR, S.A. | 3.678 | - | - | - | 3.678 |
| Proveedores/ acreedores comerciales (nota 8.b) | 408 | 4.376 | - | - | 4.784 |
| SACYR, S.A. | 408 | - | - | - | 408 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 363 | - | - | 363 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A.U. | - | 3.840 | - | - | 3.840 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | - | 173 | - | - | 173 |
| TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO | 6.015 | 91.526 | - | - | 97.541 |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

| 2013 | Entidad dominante | Otras empresas del grupo | Empresas asociadas | Otras partes vinculadas | TOTAL |
|--|-------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|------------------|
| SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO | | | | | |
| Instrumentos de patrimonio (nota 9) | - | 223.356 | 2.332 | - | 225.688 |
| Créditos a empresas (nota 9) | 916.719 | - | - | - | 916.719 |
| SACYR, S.A. (*) | 916.719 | - | - | - | 916.719 |
| TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO | 916.719 | 223.356 | 2.332 | - | 1.142.407 |
| SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO | | | | | |
| Deudores comerciales (nota 8.a) | 1.086 | 200 | 8 | - | 1.294 |
| SACYR, S.A. (*) | 1.086 | - | - | - | 1.086 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 39 | - | - | 39 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A.U. | - | 40 | - | - | 40 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | - | 95 | - | - | 95 |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 26 | - | - | 26 |
| PARKING PALAU, S.L. | - | - | 8 | - | 8 |
| Créditos a empresas (nota 9) | 9.818 | 1.040 | - | - | 10.858 |
| SACYR, S.A. (*) | 9.818 | - | - | - | 9.818 |
| GESFITESTA, S.L.U. (**) | - | 150 | - | - | 150 |
| PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L. | - | 890 | - | - | 890 |
| Otros activos financieros | 9.033 | 630 | 114 | 2.006 | 11.783 |
| SACYR, S.A. (*) | 9.033 | - | - | - | 9.033 |
| 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 | - | - | - | 153 | 153 |
| TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO | 19.937 | 1.870 | 122 | 2.006 | 23.935 |
| SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | | | |
| Deudas a largo plazo: | - | 119.661 | - | - | 119.661 |
| TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION | - | 119.661 | - | - | 119.661 |
| Fianzas de arrendamiento recibidas | 265 | 478 | - | - | 743 |
| SACYR, S.A. (*) | 265 | - | - | - | 265 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | - | 157 | - | - | 157 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 47 | - | - | 47 |
| VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A. | - | 49 | - | - | 49 |
| VALORIZA GESTIÓN, S.A.U. | - | 70 | - | - | 70 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A.U. | - | 48 | - | - | 48 |
| SACYR CONCESIONES, S.L. | - | 35 | - | - | 35 |
| SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. | - | 40 | - | - | 40 |
| SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT | - | 32 | - | - | 32 |
| TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO | 265 | 120.139 | - | - | 120.404 |
| SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | | | |
| Deudas a corto plazo | - | 44.664 | - | - | 44.664 |
| TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION | - | 827 | - | - | 827 |
| PROSACYR HOTELES, S.A.U. | - | 4.292 | - | - | 4.292 |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 35.012 | - | - | 35.012 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | 1.592 | - | - | 1.592 |
| GESCENTESTA, S.A.U. | - | 111 | - | - | 111 |
| NISA VH, S.A.U. | - | 1.574 | - | - | 1.574 |
| TRADE CENTER HOTEL, S.L.U. | - | 1.256 | - | - | 1.256 |
| Otras deudas a corto plazo | (895) | 15 | - | 2.516 | 1.636 |
| SACYR, S.A. (*) | (895) | - | - | - | (895) |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 2 | - | - | 2 |
| GESFONTESTA, S.A.U. | - | (3) | - | - | (3) |
| TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. | - | 19 | - | - | 19 |
| GESCENTESTA, S.A.U. | - | (3) | - | - | (3) |
| U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR | - | - | - | 21 | 21 |
| U.T.E. TESTA-VDP PARACUELLOS | - | - | - | 2.294 | 2.294 |
| II U.T.E. TESTA -VDP MOSTOLES SUR | - | - | - | 201 | 201 |
| Pasivos por impuesto corriente Consolidación fiscal (nota 16.f) | 1.039 | - | - | - | 1.039 |
| SACYR, S.A. (*) | 1.039 | - | - | - | 1.039 |
| Proveedores/ acreedores comerciales (nota 8.b) | 216 | 3.787 | - | - | 4.003 |
| SACYR, S.A. (*) | 216 | - | - | - | 216 |
| VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U. | - | 126 | - | - | 126 |
| VALORIZA FACILITIES, S.A.U. | - | 2.821 | - | - | 2.821 |
| SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. | - | 840 | - | - | 840 |
| TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO | 360 | 48.466 | - | 2.516 | 51.342 |

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

(**) Durante el ejercicio 2013 Itaceco, S.L.U. cambió su denominación social a Gesfitesta, S.L.U.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

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.

Durante el ejercicio 2014 no se han producido operaciones significativas entre Sociedades del Grupo.

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

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 2014 y 2013, es el Euribor más el 3,00% para ambos ejercicios.

Como consecuencia de la tesorería generada por la venta del activo denominado Sabadell Financial Center sito en el 1111 Brickell Avenue de Miami por la Sociedad Americana 1111 BOLLC y con el ánimo de optimizar y gestionar centralizadamente la tesorería del Grupo Testa, la Sociedad matriz del mismo, Testa Inmuebles en Renta, S.A., constituyó un nuevo préstamo entre ambas Sociedades, que a fecha de 31 de diciembre de 2013 ascendía a 101.530 miles de euros y devenga un tipo de interés del 1,09%.

Los créditos con Sacyr, S.A. devengan intereses a un tipo variable referenciado al EURIBOR + entre el 2,5% y el 3,00%, con vencimientos; uno en 2020, después de la novación realizada a finales del ejercicio 2013, por un importe de 352 millones de euros y otro en 2018 con prórrogas tácitas por periodos sucesivos de tres años por importe de 617 millones de euros.

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 2014 y 2013 por los miembros del Consejo de Administración, es el siguiente, (expresado en euros):

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

| 2013 | Retribuciones Salariales a Consejeros | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | FIJO | VARIABLE | TOTAL |
| Euros | | | |
| Fernando Rodríguez Avial Llardent | 281.928,04 | 121.845,67 | 403.773,71 |
| Daniel Loureda López | 182.500,00 | 98.473,94 | 280.973,94 |
| TOTAL | 464.428,04 | 220.319,61 | 684.747,65 |

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

| 2014 | Atención Estatutarias a Consejeros | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | Consejo | Comisión Auditoría | Comisión Nomb. y | Total |
| Euros | | | | |
| Fernando Rodríguez-Avial Llardent | 20.000,00 | - | - | 20.000,00 |
| Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| Miguel Corsini Freese | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| Luis Carlos Croissier Batista | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| TOTAL | 138.800,00 | 12.150,00 | 12.150,00 | 163.100,00 |

| 2013 | Atención Estatutarias a Consejeros | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | Consejo | Comisión Auditoría | Comisión Nomb. y | Total |
| Euros | | | | |
| Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| Miguel Corsini Freese | 39.600,00 | 4.050,00 | 4.050,00 | 47.700,00 |
| Luis Carlos Croissier Batista | 39.600,00 | 3.150,00 | 3.150,00 | 45.900,00 |
| TOTAL | 118.800,00 | 11.250,00 | 11.250,00 | 141.300,00 |

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 537,36 euros y 772,68 euros en los ejercicios 2014 y 2013 respectivamente.

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

La Sociedad no tiene concedidos préstamos a ningún miembro del Consejo de Administración de la misma.

La remuneración al personal directivo, no consejero, del Grupo Testa durante el ejercicio 2014 y 2013 ha ascendido a 320 y 429 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2013 la extinción de la relación laboral de un directivo generó una indemnización de 259 miles de euros.

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

Durante el ejercicio 2014 y hasta la formulación de las presentes cuentas anuales, se han producido las siguientes modificaciones en el Consejo de Administración:

(i) han dimitido como Consejero Delegado Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent, continuando como Presidente del Consejo de Administración y como Consejero externo y, Don Daniel Loureda López de su cargo como Consejero y Consejero Delegado de la Sociedad;

(ii) se ha nombrado como Consejero por cooptación, así como Consejero Delegado a Don Fernando Lacadena Azpeitia y;

(iii) fueron reelegidos como consejeros a Don Miguel Corsini Freese y Don Estanislao Rodríguez Ponga y Salamanca.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

d) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores y personas vinculadas.

A efectos de lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, en base a los datos que nos constan por la información recibida y, en su caso, por la que consta en nuestros archivos, adjuntamos la siguiente información sobre las participaciones, actividades, cargos, funciones y eventuales situaciones de conflicto de interés (especialmente derivadas de su participación en el grupo de la sociedad matriz, en cuanto a los consejeros dominicales):

- Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent, informa que dentro del Grupo Testa, es miembro del Consejo de Administración de Pazo Congresos de Vigo (representante, persona física del Presidente Testa Inmuebles en Renta, S.A.) y de las sociedades Parking Palau, S.A. (Vicepresidente) y P.K. Hoteles 22, S.L. (Consejero), hasta junio de 2014. Además es Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L.
- Don Manuel Manrique Cecilia, informa que fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr, S.A. (Presidente y Consejero Delegado); Somague SGPS, S.A. (Vicepresidente); Sacyr Construcción, S.A. (Presidente); Valoriza Gestión, S.A.U. (Consejero); Sacyr Concesiones, S.L. (Presidente); Inchisacyr, S.A. (Presidente); representante persona física de Sacyr, S.A., Administrador Único de la sociedad Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L. y representante persona física de Sacyr, S.A., Administrador Único de la sociedad Sacyr Gestión de Activos, S.L.

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

- Don José Manuel Loureda Mantiñán, informa que fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Sacyr Construcción, S.A.U. (Consejero); Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente); Somague SGPS, S.A. (Vicepresidente) y representante persona física de Prilou, S.L., Consejero de la sociedad Sacyr S.A. Además, fuera del Grupo Sacyr, S.A., es Consejero de Repsol, S.A.
- Don Miguel Corsini Freese, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa.
- Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades del Grupo Testa y de que fuera del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Ason Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (Consejero) y de la sociedad Izaro Films, S.A. (Consejero).
- Don Luis Carlos Croissier Batista, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa. Asimismo ha informado que no conoce que haya personas vinculadas a él con participación, cargo o función, respecto de sociedades ajenas o pertenecientes al Grupo Testa.
Además, fuera del Grupo Sacyr, S.A., es Consejero de Repsol, S.A.
- Don Fernando Lacadena Azpeitia, informa que no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades, ni dentro ni fuera del Grupo Testa. Asimismo ha informado que no conoce que haya personas vinculadas a él con participación, cargo o función, respecto de sociedades ajenas o pertenecientes al Grupo Testa.
- Don Daniel Loureda López, informa que dentro del Grupo Testa, es miembro de los Consejos de Administración de Testa American Real Estate Corporation (Presidente); Pazo Congresos de Vigo, S.A. (representante, persona física del Consejero Testa Residencial, S.L.), P.K. Hoteles 22, S.L. (representante, persona física del Consejero Testa Inmuebles en Renta, S.A.) y Parking del Palau, S.A. (representante, persona física del Consejero Testa Residencial, S.L., desde junio de 2014 y de la sociedad

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

Preim Defense 2, (representante, persona física del Consejero Testa Inmuebles en Renta, S.A.) hasta septiembre de 2014.

Fuera del Grupo Testa, ha sido representante, persona física del Administrador Único, Sacyr Gestión de Activos, S.A.U. en la sociedad Vallehermoso División Promoción, S.A., hasta septiembre de 2014.

Los Administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante los ejercicios 2014 y 2013, ni por sí mismos ni por personas que actúen por cuenta de ellos, operaciones con Testa Inmuebles en Renta, S.A. que sean o no ajenas al tráfico de la Sociedad o realizadas fuera de las condiciones normales de mercado.

19. Información sobre medio ambiente

Durante los ejercicios 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

| | 2014 | 2013 |
|--|-----------|-----------|
| Dtores. generales y presidentes ejecutivos | 3 | 4 |
| Resto de directores y gerentes | 2 | 1 |
| Técnicos y profesionales de apoyo | 24 | 27 |
| Empleados contables, advos y de oficina | 12 | 14 |
| PLANTILLA MEDIA | 41 | 46 |

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2014 y 2013, detallado por categorías, es la siguiente:

| Categorías | 2014 | | 2013 | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Consejeros | 1 | - | 2 | - |
| Dtores. generales y Presidentes ejecutivos (no consejeros) | 2 | - | 2 | - |
| Resto de directores y gerentes | 2 | - | 1 | - |
| Técnicos y profesionales de apoyo | 18 | 9 | 18 | 5 |
| Empleados contables, advos y de oficina | 2 | 9 | 2 | 10 |
| PLANTILLA FINAL | 25 | 18 | 25 | 15 |

| Categorías | 2014 | | 2013 | |
|--------------|----------|----------|----------|----------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Consejeros | 7 | - | 7 | - |
| Total | 7 | - | 7 | - |

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2014 y 2013, 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 39 miles de euros y 39 miles de euros, respectivamente.

Los auditores de la Sociedad han realizado trabajos distintos de los propios de auditoría por importe de 311 y 12 miles de euros, para ambos ejercicios 2014 y 2013 respectivamente.

21. Hechos posteriores

Los hechos más importantes, acontecidos con posterioridad al cierre del ejercicio de 2014, y ordenados cronológicamente, han sido:

- El 3 de febrero de 2015, y en primera convocatoria, Testa Inmuebles en Renta celebró su Junta General de Accionistas, donde fueron aprobadas todas y cada una de las propuestas de acuerdos del Consejo de Administración, presentadas en relación a los diferentes puntos del día sometidos a la consideración de dicha Junta General. Entre otros:
 - La reducción del capital social en un importe de 669.759.570,40 euros, de forma que quede establecido en 23.095.157,60 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones, en 5,80 euros por título. A resultas de dicha reducción, el nuevo valor nominal pasa a ser de 0,20 euros, desde los 6 euros actuales. El plazo máximo para la ejecución de este acuerdo no será más tarde del 2 de febrero de 2016 (un año desde la aprobación en Junta General de Accionistas).
 - El reparto de un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros, con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por título.

La ejecución del acuerdo de distribución de fondos (reducción de capital y reparto de dividendo extraordinario) queda sujeto a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado, por un efectivo mínimo de 300 millones de euros, en términos satisfactorios para Testa, de tal forma que ambas operaciones, anteriormente descritas, deberán ejecutarse de forma simultánea, o lo más cercana en el tiempo, que sea razonablemente posible.

De no producirse dicha captación de fondos, en los términos y plazos establecidos, el acuerdo de distribución de fondos quedaría sin efecto y no se llevaría a cabo.

En el Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado después de la Junta General de Accionistas, se designó como Consejero Delegado a D. Fernando Lacadena Azpeitia.

1. ESCENARIO MACROECONÓMICO.

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

El ejercicio económico de 2014, a nivel mundial y en términos muy generales, ha estado caracterizado nuevamente por la crisis económica, aunque bien es verdad que, como también sucedió el año pasado, muchos países como Estados Unidos, Japón y la mayoría de los países de la Unión Europea, van experimentando tasas de crecimiento positivas. Gracias al mantenimiento de los estímulos monetarios, por parte de la Reserva Federal estadounidense y el Banco Central europeo, y aunque muy lentamente, parece que se van resolviendo los problemas de liquidez de años anteriores, sufridos por los estados, las empresas y las familias. Las primas de riesgo, de los países del sur de Europa, han cerrado en niveles mínimos de los últimos ejercicios y parece que los duros ajustes realizados, especialmente en políticas laborales, empiezan a dar sus frutos, pues se ha logrado incrementar, de forma muy considerable, la competitividad de dichos estados mediterráneos. La depreciación del euro, frente al dólar americano, experimentada en el último semestre del año, ha permitido que los países europeos puedan incrementar sus exportaciones, lo que está repercutiendo de forma muy positiva en las balanzas comerciales de los miembros de la Zona Euro. Destacar también la fuerte bajada experimentada durante este año del precio del petróleo, lo que ha derivado en una contención impresionante en el nivel de precios de las economías, habiéndose registrado, en muchas de ellas, tasas de ipc negativas históricas. Todavía queda mucho camino que recorrer y muchas medidas que tomar para recuperar la salud económica que había antes de la crisis, aunque parece que podemos decir que "la cosa va por buen camino".

En cuanto a las principales economías, señalar que Estados Unidos registró, en 2014, un crecimiento del 2,4% en términos de PIB, frente al 2,2% del ejercicio anterior. La fuerte creación de empleo y el abaratamiento de los productos energéticos, han posibilitado un buen comportamiento del consumo, aunque la apreciación del dólar, y la debilidad económica internacional, ha perjudicado las exportaciones. La Reserva Federal ha mantenido, durante todo el ejercicio, las medidas de estímulo adoptadas en plena recesión y parecen que continúan dando sus resultados. Desde diciembre de 2008, los tipos están fijos en la zona cero y puede que todavía permanezcan así, como mínimo, hasta finales de 2015. A lo largo de 2014, se crearon en Estados Unidos casi 3 millones de empleos, lo que implica la mayor generación de puestos de trabajo desde 1999, y el quinto ejercicio consecutivo en el que el país ha sido capaz de crear trabajo neto. Es por ello que la tasa de desempleo se encuentra en un 5,6%, frente al 6,7% del año 2013. En cuanto a la inflación, y según datos facilitados también por el propio gobierno, 2014 terminó con una subida del 0,8%, frente al 1,5% del año anterior. Tras seis años de enormes estímulos monetarios por parte de la Reserva Federal, la inflación sigue siendo débil, especialmente después del desplome experimentado en 2014 por los precios de la energía.

Respecto al comportamiento de la economía China, y según datos proporcionados por el propio gobierno, el PIB, en 2014, ha experimentado un incremento del 7,4%, el porcentaje más bajo de los últimos 24 años. Se confirma el enfriamiento gradual de la segunda economía del planeta a medida que se agota el modelo de crecimiento basado en las exportaciones al exterior, debilitadas ante la caída de la demanda, por la crisis económica global, especialmente en Europa. Las autoridades chinas han anunciado una serie de reformas en profundidad que buscan cambiar el modelo para basarlo gradualmente en la demanda interna y permitir un crecimiento estable a largo plazo.

Respecto a la Zona Euro, el comportamiento económico de los países partícipes ha continuado siendo muy dispar durante 2014. 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 crecido un 0,9% en el año, frente al 0,5% retrocedido en el ejercicio anterior. Por países, los que mayores crecimientos han experimentado han sido: Polonia (+3,2); Eslovenia (+2%); Lituania (+2,5%); Letonia (+2,1); España (+2%); Grecia (+1,7%); Alemania (+1,6%); República Checa (+1,5%) y Holanda (+1%). Mientras que, los que más han retrocedido, han sido: Chipre (-0,7%); Italia (-0,4%) y Finlandia (-0,2%). Por su parte, las primas de riesgo de todos los países periféricos europeos, han ido

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2014

bajando de forma reiterada hasta situarse en niveles mínimos de los últimos ejercicios. España cerró en 107 puntos básicos (p. b.), frente a los 223 p. b. del año anterior; Italia finalizó en 134 p. b., frente a los 221 p. b. de 2013; Portugal en 215 p. b. frente a los 421 p. b. del ejercicio anterior; mientras que Grecia terminó en los 906 p. b. frente a los 663 p. b. de 2013. El Banco Central Europeo ha continuado con sus políticas activas de liquidez, 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. En cuanto a las previsiones económicas para los ejercicios futuros, la Comisión Europea prevé un crecimiento, para la Zona Euro, del 1,3% en 2015 y del 2% en 2016. La recuperación irá ganando terreno en Europa gracias al incremento de la demanda interna y a las exportaciones, por la mejora de la competitividad, especialmente en los países mediterráneos, los más afectados por la crisis, y a la depreciación de la moneda comunitaria. Por el contrario, las debilidades del Viejo Continente para los próximos ejercicios serán las dificultades de financiación y las tasas de paro, excesivamente elevadas.

La inflación interanual de la Zona Euro, según datos también proporcionados por Eurostat, se situó en el -0,2%, en 2014, frente al 0,8% del ejercicio precedente. Por primera vez, en cinco años, se ha situado en zonas negativas al verse arrastrada por el fuerte descenso en los precios de la energía, del -6,3%, derivados de la fuerte depreciación del barril de petróleo Brent, que cayó desde los 70 dólares hasta los 57 en el mes de diciembre. En cuanto a la inflación subyacente, aquella que excluye de su cálculo el precio de la energía y los alimentos frescos, se situó en el 0,6% en la Zona Euro, frente al 0,9% del ejercicio anterior. En 2015 continuará el petróleo barato, ya que la OPEP ha optado por no reducir su producción, y la demanda del mismo seguirá estancada al no consolidarse la recuperación económica. La amenaza de deflación ha comenzado a planear seriamente sobre los países del euro, por lo que el Banco Central Europeo deberá intervenir, mediante la inyección de dinero con compra masiva de deuda, para que el consumo empiece a recuperarse y permita unos niveles de precios positivos en el medio y largo plazo.

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española, medida en términos de PIB, y según datos del Banco de España, registró un avance del 1,4% durante 2014, frente a la caída del -1,2% registrada en el ejercicio anterior. Es el primer repunte económico tras seis años sin crecimiento. Por sectores, destacan la Agricultura, ganadería y pesca, con un avance del 3,3% interanual, los Servicios, con un crecimiento del 1,6% y la Industria, con un 1,5%. La Construcción, aunque ha experimentado un retroceso del -1,2% durante el ejercicio, mejora bastante respecto al 2013 cuando bajó un -7,7%. La demanda nacional, por primera vez en varios ejercicios, ha experimentado una variación positiva, del 2,2%, gracias a la contribución destacada del consumo de los hogares, la evolución favorable del mercado de trabajo y la reducción del coste de financiación de las familias. En cuanto a la Balanza Comercial, es de destacar el fuerte tirón de las importaciones durante 2014, con un incremento interanual del 7,6%. Mientras tanto, las exportaciones de bienes y servicios solo han crecido un 4,2%, destacando como destinos los Estados Unidos y Asia, gracias a la depreciación del euro frente al dólar americano. Por su parte, y según datos suministrados por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, España ha marcado en 2014, y por tercer año consecutivo, un nuevo récord de viajeros extranjeros con 64,99 millones de turistas, superando en un 7,1%, los datos de 2013. Las estimaciones apuntan a que el desembolso total realizado, por éstos visitantes, se acerca a los 63.000 millones de euros, frente a los 59.000 millones de 2013.

Las previsiones para 2015 y 2016, realizadas por la Comisión Europea para nuestro país, son bastante halagüeñas en todas las partidas clave: crecimiento del PIB, creación de empleo, tasa de paro y déficit público. Para 2015 esperan un incremento del 2,3% del PIB y un 2,5% para el 2016, debido, principalmente, al incremento de la demanda doméstica como consecuencia del crecimiento del empleo y un aumento de la renta disponible, por la caída de los precios. Las exportaciones también seguirán creciendo gracias a las mejoras de competitividad de la economía española. Respecto a la tasa de desempleo, se esperan

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2014

unos niveles del 22,3% y del 20,7% para 2015 y 2016, de forma respectiva. Todas estas previsiones pueden ser cortas si continúan las caídas en los precios del petróleo y se incentivan las medidas de estímulo monetario por parte del Banco Central Europeo.

Respecto al mercado de trabajo, y según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado un incremento en la ocupación de 433.800 personas en el último año, subiendo en todos los sectores a excepción de la agricultura. La tasa de paro se ha situado en el 23,70% de la población activa, frente al 26,03% del ejercicio anterior. En cuanto a la Seguridad Social, 2014 ha terminado con una afiliación media de 16,78 millones de ocupados, lo que supone mejorar, en más de 417.000 afiliados medios, las cifras del ejercicio anterior, según datos proporcionados por la Tesorería General de la Seguridad Social. En el Régimen General, los sectores de actividad que mejor comportamiento experimentaron, durante el año, fueron: el Sistema Especial Agrario (+4,86% respecto a 2013); Comercio y Reparación de Vehículos a motor (+1,43%); Administración Pública y Defensa y Seguridad Social Obligatoria (+1,16%) y Actividades Sanitarias y Servicios Sociales (+1,04%). Por su parte, el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos experimentó una ligera mejoría, durante el ejercicio, al terminar con 3,13 millones de afiliados medios, un 0,18% de afiliados más que en 2013.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios, y según el INE, la tasa de inflación en 2014 se situó en el -1,0%, frente al 0,3% del año anterior, lo que supone batir, por segundo año consecutivo, el menor nivel registrado desde 1961 que fue cuando se comenzó a elaborar la serie histórica. Por grupos, prácticamente todos han experimentado variaciones negativas durante el ejercicio, destacando especialmente los siguientes: Transporte (-5,5%) por la fuerte bajada de los precios de los carburantes y lubricantes, consecuencia del fuerte descenso del precio del petróleo durante el año 2014; Ocio y Cultura (-1,2%); Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,3%), y Vivienda (-0,2%). Por su parte, la inflación subyacente, aquella que no incluye alimentos frescos ni productos energéticos para su cálculo, alcanzó el 0,0%, frente al 0,2% experimentado en el ejercicio anterior.

El principal índice bursátil español, el IBEX-35, ha vuelto a cerrar, por segundo año consecutivo, un ejercicio en positivo. En concreto, la última sesión del año terminó en 10.269,7 enteros, lo que ha supuesto una revalorización anual del 3,56%, frente al 21,41% del ejercicio anterior.

2.- TESTA INMUEBLES EN RENTA EN 2014.

La Sociedad ha cerrado un ejercicio económico positivo.

Durante el mes de enero, la Sociedad enajenó un local comercial situado en la calle Conde de Xiquena, de Madrid, por un importe de 738 miles de euros.

En el mes de junio, la Sociedad cedió el derecho de superficie de la Residencia de la Tercera edad localizada en la calle Rodríguez Marín, también de Madrid, por un importe de 12.885 miles de euros.

En los meses de junio y septiembre, se vendió la totalidad de la participación minoritaria, un 32%, en la Sociedad francesa "Preim Defense 2", compañía propietaria del edificio "Tour Adriá" situado en el barrio financiero de La Defense (París), por un importe total de 64.311 miles de euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2014

El 23 de diciembre, el Consejo de Administración de Testa, acordó la convocatoria de una Junta General de Accionistas para su celebración en los días 3 y 4 de febrero de 2015, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, para la adopción, entre otras, de las siguientes propuestas:

- La reducción del capital social en un importe de 669.759.570,40 euros, de forma que quede establecido en 23.095.157,60 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones, en 5,80 euros por título. A resultas de dicha reducción, el nuevo valor nominal pasa a ser de 0,20 euros, desde los 6 euros actuales. El plazo máximo para la ejecución de este acuerdo no será más tarde del 2 de febrero de 2016 (un año desde la aprobación en Junta General de Accionistas).
- El reparto de un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros, con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por título.
- La ratificación del nombramiento por cooptación y reelección de D. Fernando Lacadena Azpeitia como Consejero de la Sociedad, con la calificación de dominical.

La ejecución del acuerdo de distribución de fondos (reducción de capital y reparto de dividendo extraordinario) queda sujeto a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado, por un efectivo mínimo de 300 millones de euros, en términos satisfactorios para Testa, de tal forma que ambas operaciones, anteriormente descritas, deberán ejecutarse de forma simultánea, o lo más cercana en el tiempo, que sea razonablemente posible.

De no producirse dicha captación de fondos, en los términos y plazos establecidos, el acuerdo de distribución de fondos quedaría sin efecto y no se llevaría a cabo.

A cierre de 2014, la Sociedad tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.168.918 metros cuadrados sobre rasante que le han proporcionado, durante este ejercicio, un total de 164.823 miles de euros de facturación por rentas. Del total de estos ingresos en concepto de alquileres, un 66,8% corresponden a oficinas (110.065 miles de euros), un 9,7% a hoteles (16.061 miles de euros), un 16,6% a uso comercial (27.278 miles de euros), y otro 6,9% (11.419 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 95,07%.

La cartera de ingresos por arrendamientos ha alcanzado, a 31 de diciembre, los 879 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 2.790 millones de euros, un 1,75% más que en 2013.

3.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante de este informe de gestión correspondiente al ejercicio 2014, 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 969 millones de euros a Sacyr, S.A., Sociedad dominante del Grupo Sacyr, 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 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.

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

A la fecha de formulación de cuentas anuales 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 2014, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2014

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 2014 y 2013, en función de los metros cuadrados ocupados, se ha situado en el 95,1% y 94,6%, y en función de las rentas se ha situado en el 95,7% y 97% respectivamente.

- **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 90%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

5.- PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 39 días y 41 días, respectivamente, situándose en ambos periodos dentro del plazo legal de 60 días.

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

La Sociedad no ha desarrollado, durante los ejercicios 2014 y 2013, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Tampoco ha efectuado, durante los ejercicios 2014 y 2013, adquisiciones de acciones propias.

7.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Los hechos más importantes, acontecidos con posterioridad al cierre del ejercicio de 2014, y ordenados cronológicamente, han sido:

- El 3 de febrero de 2015, y en primera convocatoria, Testa Inmuebles en Renta celebró su Junta General de Accionistas, donde fueron aprobadas todas y cada una de las propuestas de acuerdos del Consejo de Administración, presentadas en relación a los diferentes puntos del día sometidos a la consideración de dicha Junta General. Entre otros:
 - La reducción del capital social en un importe de 669.759.570,40 euros, de forma que quede establecido en 23.095.157,60 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones, en 5,80 euros por título. A resultas de dicha reducción, el nuevo valor nominal pasa a ser de 0,20 euros, desde los 6 euros actuales. El plazo máximo para la ejecución de este acuerdo no será más tarde del 2 de febrero de 2016 (un año desde la aprobación en Junta General de Accionistas).
 - El reparto de un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros, con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por título.

La ejecución del acuerdo de distribución de fondos (reducción de capital y reparto de dividendo extraordinario) queda sujeto a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado, por un efectivo mínimo de 300 millones de euros, en términos satisfactorios para Testa, de tal forma que ambas operaciones, anteriormente descritas, deberán ejecutarse de forma simultánea, o lo más cercana en el tiempo, que sea razonablemente posible. De no producirse dicha captación de fondos, en los términos y plazos establecidos, el acuerdo de distribución de fondos quedaría sin efecto y no se llevaría a cabo.

En el Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado después de la Junta General de Accionistas, se designó como Consejero Delegado a D. Fernando Lacadena Azpeitia.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

DILIGENCIA DE IDENTIFICACIÓN DE FIRMAS DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIOAMBIENTAL.

DILIGENCIA DE FIRMAS:

Para hacer constar que el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., en su sesión del día 25 de marzo de 2015 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 de situación, 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 2014, 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 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 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 2014, los Administradores 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 25 de marzo de dos mil quince.

D. Fernando Rodríguez-Avial Llardent
Presidente no ejecutivo

D. Fernando Lacadena Azpeitia
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)

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

| | |
|--|------------|
| FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA | 31/12/2014 |
|--|------------|

| | |
|---------------|-----------|
| C.I.F. | A08356727 |
|---------------|-----------|

DENOMINACIÓN SOCIAL

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

PASEO DE LA CASTELLANA, 83,85 -4ª, MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

| Fecha de última modificación | Capital social (€) | Número de acciones | Número de derechos de voto |
|------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| 23/01/2001 | 692.854.728,00 | 115.475.788 | 115.475.788 |

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

Sí No

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

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

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

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social del Consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA | 50 | 0 | 0,00% |
| DON MANUEL MANRIQUE CECILIA | 100 | 114.894.179 | 99,50% |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto |
|--|---|----------------------------|
| DON MANUEL MANRIQUE CECILIA | SACYR, S.A. | 114.894.179 |

| | |
|--|--------|
| % total de derechos de voto en poder del consejo de administración | 99,50% |
|--|--------|

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Prestación de servicios.

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Prestación de servicios.

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contratos de arrendamiento operativo.

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Contratos de arrendamiento operativo.

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contratos de prestación de garantías.

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Contratos de prestación de garantías.

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

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

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

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

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

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

Sí No

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

-

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

| Nombre o denominación social |
|------------------------------|
| SACYR, S.A. |

| Observaciones |
|---------------|
|---------------|

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

| Número de acciones directas | Número de acciones indirectas (*) | % total sobre capital social |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 0 | 0 | 0,00% |

(*) A través de:

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

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

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

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

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

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

Por otro lado, en la Junta General de Accionistas de fecha 2 de junio de 2014, el acuerdo séptimo, octavo, noveno y décimo del orden del día guarda relación con el contenido de este apartado, dejando sin efecto los acuerdos otorgados el día 14 de junio de 2011:

Punto séptimo del orden del día: "Autorizar al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente."

Punto octavo del orden del día: "A) Reducción del capital social en un importe de 623.569.255,20 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en 5,40 euros por acción y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales. B) Reparto de un dividendo extraordinario por importe de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,49 euros brutos por acción, sujeto a la condición suspensiva del buen fin de una operación de captación de fondos propios mediante la emisión de nuevas acciones por al menos 300 millones de euros."

Punto noveno del orden del día: "Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad, hasta un máximo de 600.000.000 de euros, o su equivalencia en cualquier otra divisa, y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su grupo. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y atribución, con facultades de sustitución, al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria, así como reexcluir el derecho de suscripción preferente en la emisión de dichos valores."

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

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

Sí

No

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

Sí

No

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

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

Sí

No

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

B JUNTA GENERAL

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

Sí

No

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

Sí

No

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

| Fecha junta general | Datos de asistencia | | | | Total |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|
| | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 24/06/2013 | 99,53% | 0,02% | 0,00% | 0,00% | 99,55% |
| 02/06/2014 | 99,50% | 0,02% | 0,00% | 0,00% | 99,52% |

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad (“filialización”, compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

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

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

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

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

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

| | |
|-----------------------------|----|
| Número máximo de consejeros | 12 |
| Número mínimo de consejeros | 3 |

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

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | F Primer nombram | F Último nombram | Procedimiento de elección |
|--|---------------|---------------------|------------------|------------------|--------------------------------------|
| DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN | | CONSEJERO | 30/06/2003 | 24/06/2013 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA | | CONSEJERO | 26/07/2005 | 29/06/2010 | COOPTACION |
| DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT | | PRESIDENTE | 30/11/2000 | 29/06/2010 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON MANUEL MANRIQUE CECILIA | | CONSEJERO | 30/11/2004 | 29/06/2010 | COOPTACION |
| DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA | | CONSEJERO | 29/06/2004 | 02/06/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON MIGUEL CORSINI FREESE | | CONSEJERO | 29/06/2004 | 02/06/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON FERNANDO LACADENA AZPEITIA | | CONSEJERO DELEGADO | 19/12/2014 | 19/12/2014 | COOPTACION |

| | |
|----------------------------|---|
| Número total de consejeros | 7 |
|----------------------------|---|

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

| Nombre o denominación social del consejero | Condición del consejero en el momento de cese | Fecha de baja |
|--|---|---------------|
| DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ | Ejecutivo | 19/12/2014 |

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

| Nombre o denominación social del consejero | Comisión que ha informado su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|--|---|--|
| DON FERNANDO LACADENA AZPEITIA | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | CONSEJERO DELEGADO |

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 1 |
| % sobre el total del consejo | 14,29% |

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

| Nombre o denominación social del consejero | Comisión que ha informado su nombramiento | Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento |
|--|---|--|
| DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | SACYR, S.A. |
| DON MANUEL MANRIQUE CECILIA | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | SACYR, S.A. |

| | |
|--|--------|
| Número total de consejeros dominicales | 2 |
| % sobre el total del consejo | 28,57% |

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA

Perfil:

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

Nombre o denominación del consejero:

DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA

Perfil:

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

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

Nombre o denominación del consejero:

DON MIGUEL CORSINI FREESE

Perfil:

Licenciado en Derecho por la Universidad de Santiago de Compostela. Programa de Alta Dirección en el IESE de la Universidad de Navarra.

Su trayectoria profesional comenzó en Ferrocarril Español de Vía Estrecha (FEVE) como Director de Asesoría Jurídica y posteriormente en Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE) como Director de Área de Personal, habiendo ostentado diversos puestos de responsabilidad hasta que fue designado Presidente, cargo que ocupó hasta el año 2004. Actualmente es Vicepresidente de CEIM, miembro de la Junta Directiva de CEOE y Vicepresidente primero de la Cámara de Comercio.

| | |
|--|--------|
| Número total de consejeros independientes | 3 |
| % total del consejo | 42,86% |

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

No.

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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento |
|--|--|
| DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES |

| | |
|--|--------|
| Número total de otros consejeros externos | 1 |
| % total del consejo | 14,29% |

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

Nombre o denominación social del consejero:

DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Motivos:

No es consejero dominical por no representar a Sacyr, S.A., como accionista significativo y no es independiente por haber estado vinculado a la Sociedad Testa Inmuebles en Renta, S.A., como consejero ejecutivo, en los últimos años.

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

| Nombre o denominación social del consejero | Fecha del cambio | Condición anterior | Condición actual |
|---|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT | 22/07/2014 | Ejecutivo | Otro Externo |

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

| | Número de consejeras | | | | % sobre el total de consejeros de cada tipología | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|--|----------------|----------------|----------------|
| | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 | Ejercicio 2011 | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 | Ejercicio 2011 |
| Ejecutiva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Dominical | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Independiente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Otras Externas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Total: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

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

Explicación de las medidas

En Testa Inmuebles en Renta, S.A., su accionista significativo y matriz de la sociedad, Sacyr, S.A., ha mantenido conversaciones con el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad para la suscripción voluntaria de acuerdos de promoción de la mujer en al alta dirección y el Consejo de Administración de las sociedad, condicionado esto último al alcance de los criterios que, de hecho, la CNMV en su revisión de la normativa de gobierno corporativo ha aprobado con posterioridad al cierre del ejercicio 2014. Se está trabajando en la modificación del Reglamento del Consejo para mejorar su tenor literal en diversas materias incluida la diversidad de género, estando igualmente pendiente este último aspecto del criterio final de la CNMV al respecto, para adaptarse a las recientes modificaciones de la LSC y recomendaciones del CUGC de la CNMV.

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

Explicación de las medidas

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

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

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

Explicación de los motivos

Con motivo de la única vacante producida durante el ejercicio, se ha tenido en cuenta la presentación de candidato por la Sociedad matriz y su claro valor añadido para Testa.

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

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

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

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ

Motivo del cese:

Por carta de dimisión.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON FERNANDO LACADENA AZPEITIA

Breve descripción:

Todas las facultades del Consejo de Administración legal y estatutariamente delegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social de la entidad del grupo | Cargo |
|--|---|---|
| DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT | PAZO DE CONGRESOS DE VIGO. S.A. | REPRESENTANTE, PERSONA FÍSICA DEL PRESIDENTE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. |
| DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT | PARKING PALAU. S.A. | VICEPRESIDENTE (hasta junio de 2014) |
| DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT | PK HOTELES 22. S.L. | CONSEJERO (hasta junio de 2014) |
| DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT | PK INVERSIONES. S.L. | ADMINISTRADOR MANCOMUNADO |

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social de la entidad del grupo | Cargo |
|--|---|-------------------------------|
| DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN | SACYR, S.A. | CONSEJERO |
| DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN | REPSOL, S.A. | CONSEJERO |
| DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA | ADOLFO DOMÍNGUEZ, S.A. | CONSEJERO |
| DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA | REPSOL, S.A. | CONSEJERO |
| DON MANUEL MANRIQUE CECILIA | SACYR, S.A. | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO |
| DON MANUEL MANRIQUE CECILIA | REPSOL, S.A. | VICEPRESIDENTE 2º |

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

| | Sí | No |
|--|----|----|
| La política de inversiones y financiación | X | |
| La definición de la estructura del grupo de sociedades | X | |
| La política de gobierno corporativo | X | |
| La política de responsabilidad social corporativa | X | |
| El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales | X | |
| La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos | X | |
| La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control | X | |
| La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites | X | |

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

| | |
|---|-----|
| Remuneración del consejo de administración (miles de euros) | 699 |
| Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros) | 1 |
| Remuneración global del consejo de administración (miles de euros) | 700 |

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social | Cargo |
|--------------------------------|------------------|
| DON JAVIER ZARRABEITIA UNZUETA | DIRECTOR GENERAL |
| DON ALEJANDRO COBA CRESPO | DIRECTOR GENERAL |

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social del accionista significativo | Cargo |
|--|--|--------------------------------------|
| DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN | SACYR, S.A. | CONSEJERO |
| DON MANUEL MANRIQUE CECILIA | SACYR, S.A. | PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO |

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

SACYR, S.A.

Descripción relación:

ACCIONISTA INDIRECTO.

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MANUEL MANRIQUE CECILIA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

SACYR, S.A.

Descripción relación:

ACCIONISTA INDIRECTO.

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Nombramiento de consejeros:

El artículo 41 de los Estatutos Sociales señala que, el Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

Corresponde a la Junta General la determinación del número de componentes del Consejo de Administración. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior.

De acuerdo con el artículo 19 del Reglamento del Consejo, los consejeros serán designados por la Junta general de accionistas o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley y en las normas de gobierno de la Sociedad.

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General de accionistas y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta (en el caso de los Consejeros independientes) o informe (en los restantes casos) de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración. Cuando el Consejo de Administración se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

Reelección de consejeros:

El artículo 53 de los Estatutos Sociales señala, que los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco años y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

El Reglamento del Consejo en su artículo 21 señala, que las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte un informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Evaluación de consejeros:

El artículo 20 del Reglamento del Consejo señala que, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procuraran que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia.

Remoción de consejeros:

El artículo 22 del Reglamento del Consejo señala que, los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General de accionistas en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento.

El consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo, no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

| Descripción modificaciones |
|----------------------------|
|----------------------------|

El Consejo ha autoevaluado su actividad durante el ejercicio 2014 conforme al artículo 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital, apreciando de forma adecuada la calidad y eficiencia de su funcionamiento.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Conforme al artículo 54 de los Estatutos Sociales, los consejeros cesarán en su cargo cuando lo decida la Junta General, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad o cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados. En este último caso, el cese será efectivo cuando, vencido el plazo, se reúna la primera Junta General o haya transcurrido el plazo para la celebración de la Junta General que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: (a) cuando alcancen la edad de 65 años, en el supuesto de consejeros ejecutivos, pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo; (b) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero; (c) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; (d) cuando resulten amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido, con carácter grave o muy grave, sus obligaciones como consejeros y, en particular, las obligaciones impuestas en el Reglamento Interno de Conducta; (e) cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma, y así se informe por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, o (f) en caso de consejeros dominicales, cuando el accionista

a quien representen vnda íntegramente su participación en la Sociedad o, haciéndolo parcialmente, alcance un nivel que conlleve la obligación de reducción de sus consejeros dominicales.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí No

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

Sí No

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

En su caso, describa las diferencias.

| Descripción de las diferencias |
|--------------------------------|
|--------------------------------|

La modificación del Reglamento del Consejo de Administración requerirá para su validez el voto favorable de al menos dos tercios de los consejeros presentes o representados en la reunión de que se trate.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

| Materias en las que existe voto de calidad |
|--|
|--|

Conforme al artículo 9.2 y 3 del Reglamento del Consejo, corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo de Administración e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten tres consejeros. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

Asimismo, el artículo 18.3 del Reglamento del Consejo, señala que salvo en los casos en que específicamente se hayan establecido otros quorums de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes, presentes y representados. En caso de empate, el voto del Presidente será dirimente.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

Edad límite presidente:

Edad límite consejero delegado: 65 años.

Edad límite consejero:

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Conforme al artículo 51.1 de los Estatutos Sociales y 18.1 del Reglamento del Consejo, los consejeros harán todo lo posible por acudir a las sesiones del Consejo de Administración y, cuando no puedan hacerlo personalmente, procurarán conferir la representación a favor de otro miembro del Consejo de Administración.

La representación habrá de impartirse por escrito y con carácter especial para cada sesión, procurando incluir instrucciones de voto.

No se establece un número máximo de delegaciones ni la obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología, pudiéndose basarse las delegaciones en la confianza.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

| | |
|---|---|
| Número de reuniones del consejo | 8 |
| Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente | 0 |

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

| Comisión | Nº de Reuniones |
|---|------------------------|
| COMISIÓN DE AUDITORÍA | 7 |
| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | 4 |

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

| | |
|--|---------|
| Asistencias de los consejeros | 56 |
| % de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio | 100,00% |

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

| Nombre | Cargo |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| DON FRANCISCO SUÁREZ RIOBO | RESPONSABLE DE ADMINISTRACIÓN |
| DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT | PRESIDENTE |
| DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ | CONSEJERO DELEGADO (baja 19/12/2014) |

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

Conforme al artículo 59.3 de los Estatutos Sociales y 45.4 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo de Administración estime que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

Asimismo, el artículo 60 de los Estatutos Sociales señala que las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad, así como las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, deberán ser revisados por el Auditor de Cuentas en los términos previstos por la normativa de aplicación.

También para evitar salvedades en el informe de auditoría, la Comisión de Auditoría cuenta entre las responsabilidades básicas recogidas en el artículo 48.3 de los Estatutos, las siguientes:

La Comisión de Auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes competencias:

- Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, la designación, reelección o sustitución del auditor de cuentas, de acuerdo con la normativa de aplicación.
- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Mantener las relaciones con el auditor de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente del auditor de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por el citado auditor, o por las personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre auditoría de cuentas.
- Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior.
- Informar en relación con las transacciones con Consejeros que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses, cuando el Consejo de Administración lo estime necesario, u operaciones vinculadas que el Reglamento del Consejo indique deben ser conocidas por la Comisión Ejecutiva o el Consejo de Administración.
- Cualesquiera otras que le atribuyan los presentes Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración.

Asimismo, el artículo 44.4 del Reglamento del Consejo, señala que el Consejo de Administración, partiendo de las cuentas certificadas, contando con los informes de la Comisión de Auditoría y realizadas las consultas que considere necesarias al auditor externo, habiendo dispuesto de toda la información necesaria, formulará en términos claros y precisos, que faciliten la adecuada comprensión de su contenido, las cuentas anuales y el informe de gestión.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

| Procedimiento de nombramiento y cese |
|---|
|---|

El nombramiento de Secretario del Consejo, ha sido realizado mediante acuerdo del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

| | Sí | No |
|---|----|----|
| ¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento? | X | |
| ¿La comisión de nombramientos informa del cese? | X | |
| ¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento? | X | |
| ¿El consejo en pleno aprueba el cese? | X | |

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

Sí

No

| Observaciones |
|----------------------|
|----------------------|

El artículo 12 del Reglamento del Consejo, establece entre las funciones del Secretario del Consejo la de cuidar por la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo, así como las que le atribuya el Reglamento Interno de Conducta, cuyo Reglamento le otorga al Secretario la función de Presidente de su Comisión de Seguimiento.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, el art. 48.3 de los Estatutos Sociales señala que, la Comisión de Auditoría tendrá, entre otras responsabilidades, que mantener las relaciones con el auditor de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente del auditor de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por el citado auditor, o por las personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre auditoría de cuentas.

También debe emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior.

Asimismo, el art.45 del Reglamento del Consejo, pone de manifiesto que el Consejo de Administración velará por la independencia del auditor de cuentas y se abstendrán de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerles por servicios de auditoría y distintos de auditoría, constituyan un porcentaje indebidamente elevado del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas, considerando la media de los últimos cinco años. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la compañía a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría.

El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo de Administración considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias

De la misma forma, la Comisión de Auditoría deberá autorizar los contratos entre la sociedad y el Auditor de Cuentas ajenos a la propia actividad de auditoría de cuentas. Dicha autorización no será concedida si la Comisión de Auditoría entiende que dichos contratos pueden razonablemente comprometer la independencia del Auditor de Cuentas en la realización de la auditoría de cuentas. El Consejo de Administración incluirá en la memoria anual información sobre (i) los servicios distintos de la auditoría de cuentas prestados a la Sociedad por el Auditor de Cuentas o por cualquier firma con la que éste tenga una relación significativa y (ii) los honorarios globales satisfechos por dichos servicios. (art. 60.3 de los Estatutos Sociales).

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

| | Sociedad | Grupo | Total |
|---|----------|-------|--------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros) | 310 | 1 | 311 |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %) | 81,98% | 5,27% | 78,54% |

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|--------|
| Número de ejercicios ininterrumpidos | 12 | 12 |
| Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %) | 30,77% | 30,77% |

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento

De conformidad con el artículo 18.2 del Reglamento del Consejo, el Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los consejeros en las deliberaciones del órgano y asegurándose de que el órgano se halla debidamente informado. A tal efecto podrá invitar a participar en la sesión, con voz y sin voto, a directivos y técnicos de la empresa y a los expertos externos que considere oportuno.

Por otro lado conforme el artículo 25 del Reglamento del Consejo, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

La decisión de contratar ha de ser comunicada al Presidente del Consejo de Administración y puede ser vetada por el Consejo de Administración si acredita:

- que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros externos;
- que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad; o
- que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

Asimismo, el artículo 28.2.a) del Reglamento del Consejo señala que el consejero queda obligado a dedicar con continuidad el tiempo y esfuerzo necesarios para seguir de forma regular con las cuestiones que plantea la administración de la Sociedad, recabando información suficiente para ello y la colaboración y asistencia que considere oportuna.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

El artículo 54.2 de los Estatutos Sociales, establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; cuando resulten amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido, con carácter grave o muy grave, sus obligaciones como consejeros y, en particular, las obligaciones impuestas en el Reglamento Interno de Conducta; cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma, y así se informe por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, o en caso de consejeros dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación en la Sociedad o, haciéndolo parcialmente, alcance un nivel que conlleve la obligación de reducción de sus consejeros dominicales.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No

Explique las reglas

El artículo 54.2 de los Estatutos Sociales establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; cuando resulten amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido, con carácter grave o muy grave, sus obligaciones como consejeros y, en particular, las obligaciones impuestas en el Reglamento Interno de Conducta; cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma, y así se informe por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, o en caso de consejeros dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación en la Sociedad o, haciéndolo parcialmente, alcance un nivel que conlleve la obligación de reducción de sus consejeros dominicales.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Testa Inmuebles en Renta, S.A., no tiene suscritos acuerdos que entren en vigor, deban modificarse o venzan anticipadamente, en caso de un cambio de control de la sociedad derivado de una oferta pública o de la apreciación de circunstancias que la hagan necesaria; no obstante, tiene suscrito determinados contratos de financiación con varias entidades financieras cuyas cláusulas prevén, como es habitual en el mercado financiero, supuestos de modificación o de vencimiento de los mismos en el caso de que se produzca una modificación de su actual composición accionarial, siempre que ello suponga una pérdida de control.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

-

Descripción del Acuerdo:

-

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

| | Consejo de administración | Junta general |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Órgano que autoriza las cláusulas | No | No |

| | Sí | No |
|---|----|----|
| ¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas? | X | |

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORÍA

| Nombre | Cargo | Tipología |
|--|------------|---------------|
| DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA | PRESIDENTE | Independiente |
| DON MIGUEL CORSINI FREESE | VOCAL | Independiente |
| DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA | VOCAL | Independiente |

| | |
|-----------------------------|-------|
| % de consejeros ejecutivos | 0,00% |
| % de consejeros dominicales | 0,00% |

| | |
|--------------------------------|---------|
| % de consejeros independientes | 100,00% |
| % de otros externos | 0,00% |

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre | Cargo | Tipología |
|--|------------|---------------|
| DON MIGUEL CORSINI FREESE | PRESIDENTE | Independiente |
| DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA | VOCAL | Independiente |
| DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA | VOCAL | Independiente |

| | |
|--------------------------------|---------|
| % de consejeros ejecutivos | 0,00% |
| % de consejeros dominicales | 0,00% |
| % de consejeros independientes | 100,00% |
| % de otros externos | 0,00% |

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

| | Número de consejeras | | | | | | | |
|---|----------------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|
| | Ejercicio 2014 | | Ejercicio 2013 | | Ejercicio 2012 | | Ejercicio 2011 | |
| | Número | % | Número | % | Número | % | Número | % |
| COMISIÓN DE AUDITORÍA | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

| | Sí | No |
|--|----|----|
| Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables | X | |
| Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente | X | |
| Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes | X | |
| Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa | X | |
| Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación | X | |
| Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones | X | |
| Asegurar la independencia del auditor externo | X | |

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

En el seno del Consejo de Administración, se constituirá una Comisión de Nombramientos y Retribuciones formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros designados por el Consejo de Administración. La mayoría de los integrantes de dicha Comisión deberán ser consejeros no ejecutivos.

El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será designado, por el propio Consejo de Administración, de entre los Consejeros no ejecutivos que sean miembros de la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones contará asimismo con un Secretario, que será el del Consejo de Administración, el cual tendrá voz pero no voto. Caso de ausencia, imposibilidad o indisposición del Secretario, le sustituirá en el desempeño de sus funciones el Vicesecretario del Consejo de Administración, que igualmente tendrá voz pero no voto. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que el Consejo de Administración o su Presidente soliciten la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida con la asistencia directa o por medio de representación de más de la mitad de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los asistentes, presentes o representados. En caso de empate, el voto del Presidente será dirimente. Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones son consultivas y de propuesta al Consejo de Administración.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

En todo lo no previsto en los Estatutos o en el Reglamento del Consejo, la Comisión regulará su propio funcionamiento, aplicándose, en su defecto, las normas de funcionamiento establecidas en relación con el Consejo de Administración, siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza y función de esta Comisión.

Responsabilidades: Apartado H.

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

En el seno del Consejo de Administración se constituirá una Comisión de Auditoría, formada por un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros designados por el Consejo de Administración. La mayoría de los integrantes de dicha Comisión deberán ser consejeros no ejecutivos. Al menos uno de ellos deberá ser Consejero independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

El Presidente de la Comisión de Auditoría será designado, por el propio Consejo de Administración, de entre los Consejeros no ejecutivos y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese.

La Comisión de Auditoría contará asimismo con un Secretario, que será el del Consejo de Administración, el cual tendrá voz pero no voto. Caso de ausencia, imposibilidad o indisposición del Secretario, le sustituirá en el desempeño de sus funciones el Vicesecretario del Consejo de Administración, que igualmente tendrá voz pero no voto.

La Comisión se reunirá, al menos, una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros o, en su caso, de la Comisión Ejecutiva. La Comisión de Auditoría quedará válidamente constituida con la asistencia directa o por medio de representación de, al menos, más de la mitad de sus miembros; y adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los asistentes, presentes o representados. En caso de empate, el voto del Presidente será dirimente. Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Auditoría son consultivas y de propuesta al Consejo de Administración.

Los miembros de la Comisión de Auditoría serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Compañía que fuese requerido a tal fin. También podrá requerir la Comisión la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

En todo lo no previsto en los Estatutos o en el Reglamento del Consejo, la Comisión de Auditoría regulará su propio funcionamiento, aplicándose, en su defecto, las normas de funcionamiento establecidas en relación con el Consejo de Administración, siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza y función de esta Comisión.

Responsabilidades: Apartado H.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

El artículo 49 de los Estatutos así como el artículo 16 del Reglamento del Consejo, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de la Comisión, estando disponible su texto en la página web de la Sociedad, de la misma manera dicha página se encuentra en un apartado denominado Información para Accionistas e Inversiones, apareciendo a su vez el sub apartado Gobierno Corporativo, accediendo a las Comisiones delegadas del Consejo, donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones evalúa todos los años su actividad, así como, la de los dos principales ejecutivos hasta la vigencia de su mandato, todo lo cual es posteriormente sometido a la aprobación del Consejo.

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

El artículo 48 de los Estatutos así como el artículo 15 del Reglamento del Consejo, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de la Comisión, estando disponible su texto en la página web de la Sociedad, de la misma manera dicha página se encuentra en un apartado denominado Información para Accionistas e Inversiones, apareciendo a su vez el sub apartado Gobierno Corporativo, accediendo a las Comisiones delegadas del Consejo, donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos.

La Comisión de Auditoría evalúa todos los años su actividad, la cual es posteriormente sometida a la aprobación del Consejo.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

No aplicable.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

Conforme al artículo 37 del Reglamento de Consejo, el Consejo de Administración conocerá y, podrá en su caso someter a su autorización previa, aquellas transacciones de la Sociedad con consejeros y accionistas significativos que sean relevantes por su cuantía o por ser ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad y no realizarse en condiciones normales de mercado.

Cuando el Consejo de Administración o, en su caso, la Comisión Ejecutiva lo considere necesario, podrá pedir un informe ala Comisión de Auditoría en los términos establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

Asimismo el artículo 48.3.h) de los Estatutos Sociales, señala que la Comisión de Auditoría informará en relación con las transacciones con consejeros que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses, cuando el Consejo de Administración lo estime necesario, u operaciones vinculadas que el Reglamento del Consejo indique deben ser conocidas por la Comisión Ejecutiva o el Consejo de Administración.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

No.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| SACYR, S.A. | TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | Contractual | Acuerdos de financiación: préstamos | 46.954 |

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|---------------------------|--|--------------------------|
| SACYR, S.A. | TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | Contractual | Contratos de arrendamiento operativo | 1.841 |
| SACYR, S.A. | TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | Contractual | Intereses abonados | 25.113 |
| SACYR, S.A. | TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | Contractual | Intereses devengados pero no cobrados | 4.152 |
| SACYR, S.A. | TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | Comercial | Recepción de servicios | 601 |
| SACYR, S.A. | TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | Societaria | Dividendos y otros beneficios distribuidos | 41.362 |
| SACYR, S.A. | TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. | Comercial | Otras | 1.430 |
| SACYR, S.A. | TESTA RESIDENCIAL, S.L. | Comercial | Recepción de servicios | 36 |

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Conforme al artículo 38.3.h) de los Estatutos Sociales, el Consejo ejercerá directamente la responsabilidad conocer de situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener un Consejero con el interés de la sociedad, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo el artículo 32 del Reglamento del Consejo, señala que el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener, con el interés de la Sociedad. En caso de conflicto, el administrador afectado se abstendrá de intervenir y votar en las deliberaciones sobre la operación a que el conflicto se refiera. En todo caso las situaciones de conflicto de intereses en que se encuentren los administradores de la Sociedad serán objeto de información en el presente informe. Por otro lado, la Comisión de Auditoría tiene como responsabilidad básica informar en relación con las transacciones con Consejeros de la Sociedad que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando la Comisión Ejecutiva lo considere necesario. (15.7.m) del Reglamento del Consejo.

El Reglamento del Consejo de Administración desarrollará las obligaciones específicas de los consejeros, derivadas de los deberes de confidencialidad, no competencia y lealtad, prestando particular atención a las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y establecerá los oportunos procedimientos y garantías para su autorización o dispensa de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación (artículo 56.4 de los Estatutos Sociales). El artículo 37 del Reglamento del Consejo, señala que el Consejo de Administración conocerá y, podrá, en su caso, someter a su autorización previa aquellas operaciones de la Sociedad con consejeros y accionistas significativos que sean relevantes por su cuantía o por ser ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad y no realizarse en condiciones normales de mercado. Cuando el Consejo de Administración o, en su caso, la Comisión Ejecutiva lo considere necesario, podrá pedir un informe a la Comisión de Auditoría en los términos establecidos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento.

Por último, en cuanto a la representación de los accionistas en la Junta general, el artículo 27 de los Estatutos Sociales, señala que en el caso de que los administradores u otra persona, por cuenta o en interés de cualquier de ellos, hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador que la obtenga, además de cualesquiera otros deberes de información al representado y abstención que le impone la normativa de aplicación, no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, salvo que hubiese recibido del representado instrucciones de voto precisas para cada uno de los puntos en los términos legalmente establecidos. En todo caso, se entenderá que el administrador se encuentra en conflicto de intereses respecto de las decisiones relativas a (i) su nombramiento, reelección, ratificación, destitución, separación o cese como administrador, (ii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él y (iii) la aprobación o

ratificación de operaciones de la Sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

El artículo 42.3 del Reglamento en relación a este apartado señala que las solicitudes públicas de delegación de voto realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deberán justificar de manera detallada el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones y, cuando proceda, revelar la existencia de conflictos de intereses.

Asimismo el artículo 6 del Reglamento Interno de Conducta, regula las actuaciones en caso de conflicto de interés, indicando que las personas sujetas procederán a (i) actuar con lealtad a la sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos (ii) se abstendrán de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre asuntos afectados por el conflicto (iii) se abstendrán de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto y (iv) cualquier situación de conflicto de interés será comunicada al Consejo de Administración.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Testa ha establecido una política sólida para identificar, evaluar y gestionar los riesgos de un modo eficaz, cuyo fin último es garantizar la obtención de un grado razonable de seguridad acerca de la consecución de los objetivos de eficacia y eficiencia en las operaciones, fiabilidad de la información y cumplimiento de la legislación.

Según se establece en la Política de Control y Gestión de Riesgos de Testa, el proceso comienza con una identificación y evaluación preliminar de los riesgos que, dada la naturaleza cambiante del entorno en que la organización opera, debe actualizarse periódicamente.

El resultado de esta primera etapa son los mapas y perfiles de riesgos, que incluyen los principales riesgos estratégicos y operativos agrupados en diferentes categorías (entorno de negocio, regulación, imagen y reputación, recursos humanos, operaciones, financieros, información para la toma de decisiones, tecnología y sistemas de información y buen gobierno), junto con una evaluación de su posible impacto y probabilidad de ocurrencia

Tras la identificación de los riesgos, se analiza el conocimiento de los mismos que tiene la dirección y la idoneidad y efectividad de las decisiones adoptadas para mitigarlos. Con esta información, la Dirección de cada negocio, con la supervisión de Auditoría Interna establece sus prioridades de actuación en materia de riesgos y determina las medidas a poner en marcha, tomando en consideración su viabilidad operativa, sus posibles efectos, así como la relación coste - beneficio de su implantación.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El Consejo de Administración ha asumido la competencia de aprobar formalmente la política de control y gestión de riesgos del Grupo, así como el seguimiento periódico de los sistemas de información y control. El ejercicio de esta función garantiza la implicación del

Consejo de Administración en la supervisión del proceso de identificación de riesgos y de la implantación y seguimiento de los sistemas de control e información adecuados.

Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna, con dependencia directa del Presidente del Grupo Sacyr y bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría, tiene como objetivo general realizar una evaluación sistemática de la eficiencia en los procesos de identificación, control y gestión de los riesgos. Para ello elabora anualmente un Plan de Auditoría Interna, que se somete a la aprobación de la Comisión de Auditoría, y en el que se establecen las prioridades anuales y la previsión de trabajos a realizar para alcanzarlas.

Reforzando esta estructura, las diferentes áreas de negocio del Grupo cuentan con sus propios responsables de control y gestión, que efectúan el seguimiento de la consecución de los objetivos previstos por cada área de negocio o sociedad en el marco de la planificación estratégica vigente en cada momento.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

En ese epígrafe se analiza la gestión que el Grupo Testa hace de algunos riesgos, encuadrados dentro de los riesgos de cumplimiento regulatorio, cuya relevancia o especificidades aconsejan una explicación detallada.

Riesgos de cumplimiento regulatorio

El Código de Conducta de Testa establece el respeto a la legalidad como uno de los principios básicos que deben regir la conducta del Grupo y de sus empleados, y sentencia que “el Grupo Testa se compromete a cumplir fiel y respetuosamente con todas las obligaciones legales a las que está sujeto en cualquier país donde desarrolle su actividad”.

La supervisión del cumplimiento de las diferentes disposiciones legales se lleva a cabo fundamentalmente por la Dirección General de Asesoría Jurídica y por la Dirección de Auditoría Interna que, desde 2008, cuenta con un departamento específico de Cumplimiento Regulatorio. Adicionalmente, otras áreas organizativas, como el Departamento de Calidad y Medio Ambiente o el Servicio de Prevención de Riesgos Laborales, contribuyen a garantizar el cumplimiento de la legislación en sus respectivos ámbitos de actividad.

El alto volumen de actividades del Grupo, su diversidad y complejidad, producen eventualmente reclamaciones que pueden derivarse del suministro y uso de productos y servicios o de otras causas distintas derivadas de los diversos ámbitos normativos y reglamentaciones sectoriales aplicables a las distintas filiales de Sacyr. Estas reclamaciones son atendidas puntualmente, mediante acuerdo u oposición, y no representan magnitudes significativas en relación al volumen de actividad del Grupo.

Corrupción y soborno

El Código de Conducta del Grupo prohíbe de forma tajante cualquier comportamiento por parte de sus empleados que pudiera considerarse relacionado con la corrupción o el soborno.

En 2011, el Grupo Sacyr, en el cual está integrado el Grupo Testa, creó el “Órgano de Control del Código de Conducta” (OCCC), formado por miembros de la Alta Dirección del Grupo. Este Órgano, además de gestionar la línea de denuncias del Grupo, es el encargado de velar por el estricto cumplimiento del Código de Conducta.

El Código de Conducta, entre otras disposiciones, establece explícitamente que los empleados del Testa no podrán ofrecer pagos de ninguna naturaleza destinados a obtener beneficios de forma ilícita, y se les prohíbe aceptar regalos o cualquier otra clase de prestaciones que pudieran afectar a su objetividad o influir en una relación comercial, profesional o administrativa.

Es responsabilidad de la Dirección de Auditoría Interna del Grupo establecer los mecanismos necesarios para prevenir comportamientos de corrupción, así como para detectar dichos comportamientos si los hubiera. Dicha Dirección cuenta con un software específico de detección de fraude, con el apoyo de expertos externos cuando lo precisa y con personal especializado para realizar dicho trabajo, tanto preventivo como detectivo.

Los indicios de corrupción son analizados en detalle y, en cada caso, dependiendo de que existan indicios o evidencias, se obra en consecuencia. En todos los casos se revisa el procedimiento de negocio vigente que no ha evitado la existencia de dicha práctica corrupta y se buscan mejoras al mismo.

Otros riesgos

Además de los riesgos de cumplimiento regulatorio descritos, dentro de la Política de Control y Gestión de Riesgos del Grupo también se establecen mecanismos de control y comunicación para otros muchos, de los cuales queremos destacar los siguientes:

- Riesgo de inadecuada adaptación al entorno o mercado en el que se opera.
- Riesgo de inadecuada gestión de los aspectos relativos a la responsabilidad social y sostenibilidad, así como de la imagen corporativa.
- Riesgos relacionados con el capital humano: posicionamiento, capacitación, flexibilidad, dependencia de personal clave, clima laboral, etc.
- Riesgos financieros: de crédito, de tipo de interés, de tipo de cambio y de liquidez.
- Riesgo de una inadecuada información para la toma de decisiones.
- Riesgos relacionados con el área de tecnología y sistemas de información: gestión de redes, seguridad física y lógica, integridad de la información.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Como política general, el riesgo aceptable para el Grupo Testa puede considerarse cualitativamente de nivel medio, con excepción de los riesgos financieros con un riesgo aceptable alto y los riesgos de regulación y de imagen y reputación en los que el Grupo reduce su tolerancia al riesgo a niveles mínimos.

Dependiendo de cada operación concreta, se considera el riesgo desde un punto de vista cualitativo (alto, medio, bajo), o con un enfoque cuantitativo, que refleje los objetivos de crecimiento y rendimiento y los equilibre con los riesgos.

En los riesgos concretos asociados a objetivos medibles, la tolerancia al riesgo del Grupo Testa, se mide con las mismas unidades que los objetivos correspondientes.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

El riesgo mayoritario al que el Grupo Testa está expuesto es el riesgo de tipo de interés, derivado de la deuda con entidades financieras.

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

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

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

En los últimos cuatro ejercicios, debido a la crisis internacional, la importancia y probabilidad de ocurrencia de los diferentes riesgos sufrieron cambios muy significativos. Por este motivo, nuestros esfuerzos durante 2014 han estado enfocados en la actualización de los mapas existentes.

Adicionalmente se han actualizado mapas de riesgos de alto nivel, independientes de los mapas de riesgos de los diferentes negocios, que nos sirven como herramientas para gestionar los riesgos de nuevas regulaciones; la supervisión del Control Interno de la Información Financiera por parte de la Comisión de Auditoría y el impacto para nuestra organización del nuevo Código Penal Español en lo relativo a la consideración de las personas jurídicas como penalmente responsables de los delitos cometidos.

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

El Grupo Testa ha adoptado políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamientos que se negocian con los clientes, consiguiendo que el porcentaje de ocupación se mantenga por encima del 90% mitigando de esta manera riesgo de mercado.

Estas políticas de captación y selección de clientes, junto con la diversificación de los productos en los que invierte el Grupo Testa, hace que el riesgo de crédito también sea bajo.

Con relación al riesgo de tipo de interés, a fin de minimizar la exposición del Grupo Testa, se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Los Estatutos de la sociedad Testa Inmuebles en Renta, S.A., en su artículo 38, apartado 3.e y 3.f establecen que el Consejo de Administración ejercerá directamente la responsabilidad de supervisión de la identificación de los principales riesgos de

la sociedad y de la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, así como la supervisión de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública.

Según el artículo 47 el Consejo de Administración deberá crear una Comisión de Auditoría con las atribuciones que el propio Consejo de Administración determine.

En el artículo 48 de los Estatutos en el apartado 3 se encuentran recogidas las competencias mínimas de la comisión de auditoría, entre las que están la de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

La Dirección de Auditoría Interna, tiene entre sus funciones i) la supervisión de la existencia, idoneidad y mantenimiento del control interno y la calidad y fiabilidad de la información financiera y de gestión, colaborando en su mejora continua, ii) revisión y actualización del mapa de riesgos en colaboración con los diferentes profesionales del Grupo Sacyr iii) participar activamente en la política de control y gestión de riesgos del Grupo.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Grupo Testa se encuentra integrado en el Grupo Sacyr y por este motivo, y con respecto a este punto, el Grupo Testa utiliza los medios del Grupo Sacyr, que dispone de una estructura organizativa que tiene desarrolladas las líneas de responsabilidad y autoridad en los diferentes procesos, para cada unidad de negocio y para cada una de las áreas geográficas relevantes del Grupo.

La dirección de Organización, Recursos Humanos y los negocios participan en su diseño y revisión.

También se dispone de una política de poderes definida.

El Grupo Sacyr ha creado un grupo de trabajo para adaptar el proceso de supervisión de la información financiera que ya existía, a los requerimientos de la CNMV. Esto ha supuesto redefinir funciones y responsabilidades así como modificar procedimientos, fase en la que nos encontramos actualmente.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El Grupo Testa dispone de un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración, en su reunión del 30 de noviembre de 2010, el cual se encuentra disponible tanto en la Intranet corporativa como en la Web externa.

En cuanto al registro de operaciones y elaboración de la información financiera, el Grupo Testa considera la transparencia en la información como un principio básico que debe regir su actuación. Por ello se garantiza que la información que se comunique a los accionistas, a los mercados en los que coticen sus acciones y a los entes reguladores de dichos mercados sea veraz y completa, refleje adecuadamente su situación financiera, así como el resultado de sus operaciones y sea comunicada cumpliendo los plazos y demás requisitos establecidos en las normas aplicables y principios generales de funcionamiento de los mercados y de buen gobierno que la sociedad tenga asumidos.

El Grupo Testa al estar integrado en el Grupo Sacyr dispone de un Órgano de Cumplimiento del Código de Conducta para el seguimiento de las cuestiones relativas al Código de Conducta, compuesto por ejecutivos de primer nivel del Grupo que reporta al Consejo de Administración de Sacyr a sus comisiones. Está especialmente, dotado de autoridad y medios necesarios para implantar y hacer cumplir las medidas de control interno adecuadas, desarrolla una adecuada valoración de los riesgos, establece los pertinentes planes de prevención y mantenerlos debidamente actualizados, procediendo a su difusión entre el personal y a la formación continuada del mismo.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

La Línea de Asesoramiento y Denuncia (testa.codigodeconducta@gruposyv.com), es una herramienta corporativa para facilitar la formulación segura de cualquier consulta sobre el alcance y aplicabilidad del Código de Conducta, así como para informar o denunciar situaciones de incumplimiento o de riesgo de las conductas reguladas en el mismo.

La Línea de Asesoramiento y Denuncia garantiza la confidencialidad en el tratamiento de las denuncias que se tramiten, así como un análisis exhaustivo de un posible incumplimiento del Código de Conducta y el máximo respeto a los derechos de las personas presuntamente implicadas en el mismo.

El Órgano de Cumplimiento del Código de Conducta es responsable del funcionamiento de la Línea de Asesoramiento y Denuncia, así como del análisis exhaustivo de las denuncias recibidas y de su traslado fundamentado al Consejo de Administración de Testa o a sus Comisiones.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Por lo que respecta a los programas de formación y actualización, en el ejercicio 2014 el personal de Testa involucrado en la preparación de la información financiera, ha recibido formación junto al resto del personal del Grupo Sacyr en las áreas que se detallan.

Se han realizado varios programas de formación relacionados con normas contables, fiscales, de auditoría y mercantiles, tanto sobre nueva normativa aplicable al ejercicio 2014, entre los que destacan “Consultas publicadas por el ICAC y Novedades NIIF”, “Elaboración de Cuentas Anuales”, como sobre temas específicos de contabilidad y normas existentes que aplican a distintas Sociedades del Grupo; a modo de ejemplo están las jornadas sobre “Aplicación de la exención fiscal”, “Curso monográfico sobre consolidación de estados financieros”, “Modelización financiera de inversiones” y “Ley de contratos con el sector público” entre otros. La formación en esta área se ha impartido a la práctica totalidad de las sociedades del Grupo y los departamentos a los que se ha dirigido han sido Administración y Contabilidad, Control de Gestión, Fiscal, Consolidación, Tesorería Operativa y Financiera, Auditoría Interna, Control Contable y Asesoría Jurídica. El personal al que se ha formado abarca desde personal directivo y responsables de área o departamento hasta técnicos y personal de apoyo.

Respecto al área de Control interno y gestión de riesgos, igualmente se han realizado acciones formativas como las jornadas sobre “Control de costes y plazos”, “Controller: control de gestión de la empresa” y “Programa ejecutivo de control de gestión”. En esta área la formación se ha dirigido a los departamentos cuyas funciones son el control y la gestión de riesgos; el personal formado abarca desde la Dirección del Grupo a responsables de departamento, así como administrativos y técnicos.

La formación en todas las áreas ha sido tanto interna como externa.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos comienza con una identificación preliminar, pasando a realizarse una estimación de los mismos en función de la probabilidad de ocurrencia y gravedad del potencial impacto. Con esta valoración se priorizan los riesgos, revisando los criterios de gestión para los más críticos, analizando la necesidad de establecer posibles mejoras y procediendo a su implantación. Todo este proceso queda documentado.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

El proceso de identificación de riesgos cubre todos los objetivos de la información financiera y se actualiza anualmente.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El perímetro de consolidación se encuentra claramente identificado y se actualiza de forma mensual, lo que permite conocer las sociedades relevantes para el Grupo Testa en cada momento. En el punto 3.1 se hace mayor detalle de dicho proceso.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

La política de gestión de riesgos general tiene en cuenta otras tipologías de riesgos como el entorno de negocio, la regulación, imagen y reputación, los recursos humanos, las operaciones, los financieros, la información para la toma de decisiones, los tecnológicos y los sistemas de información, gobierno y dirección.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Consejo de Administración delega en la Comisión de Auditoría la supervisión el proceso de identificación de riesgos. Para ejercer dicha responsabilidad, la Comisión de Auditoría se apoya en la Dirección de Auditoría Interna.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Las actividades de control de los riesgos derivados de la información financiera se han descrito en el Grupo Testa. Existe un control de riesgo específico de cumplimiento regulatorio del nuevo Código Penal.

Esto se materializa en mapas de riesgos y matrices de controles para cada línea de negocio analizado y son actualizados periódicamente. Dentro de estos mapas de riesgos, existe una categoría específica "riesgos de reporting" que cubre todos los riesgos relativos a las diferentes transacciones que puedan afectar a los estados financieros.

Asimismo, el Grupo Testa tiene procedimientos definidos sobre los procesos de cierre, que incluyen el proceso de consolidación. En este proceso se han incluido procedimientos para asegurar la correcta identificación del perímetro de consolidación.

Mensualmente, los responsables de administración de las divisiones, informarán a los responsables de división del departamento de Consolidación, del Grupo Sacyr, de las variaciones societarias producidas en el Grupo Testa. Estos solicitarán a cada área la documentación soporte de las variaciones societarias en el caso de que existan.

Una vez al año desde la Dirección General de Administración y Operaciones se analiza y establece el grado de materialidad de las distintas partidas que forman los Estados Financieros consolidados del Grupo Testa y de las sociedades que lo integran. En base a este análisis se están estableciendo los distintos tipos de transacciones que afectan de manera material a los estados financieros consolidados para desarrollar y/o actualizar los procesos y procedimientos claves asociados a las mismas.

Actualmente existe un Manual de Procedimientos Administrativos (MAP) de aplicación a todo el Grupo Sacyr y de cuya actualización se encarga la Dirección General de Administración y Operaciones del Grupo Sacyr, que contempla los flujos de las actividades y sus controles, con transcendencia económica e incidencia directa en la información Financiera. Entre los procedimientos desarrollados relacionados con el cierre contable están el procedimiento de reporting de la información financiera, mediante el cual todas las sociedades del grupo reportan toda la información financiera necesaria para realizar el proceso de consolidación, así como el procedimiento de consolidación de la información financiera de todo el Grupo Sacyr, al estar integrado el Grupo Testa en el grupo Sacyr, son de aplicación los mismos procedimientos. También existe información descriptiva de procedimientos de estimación contable, entre los que se encuentran los procesos de valoración del inmovilizado y los fondos de comercio, así como el proceso de valoración de las cuentas a cobrar y el proceso de estimación de provisiones para riesgos y gastos y otras operaciones de tráfico.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo Testa aplica las mismas políticas y procedimientos de Control Interno sobre los sistemas de información que soportan los procesos relevantes en relación con la elaboración y publicación de la información financiera, que tiene el Grupo Sacyr.

Se llevan a cabo actuaciones para mitigar los riesgos de seguridad en los distintos sistemas de información y plataformas y en particular sobre continuidad operativa se dispone de las copias de seguridad de la información que realiza un proveedor externo periódicamente.

Cualquier cambio o desarrollo de las aplicaciones se gestiona a través de las Direcciones de Organización y Sistemas, quienes establecen los procesos a seguir para que la solución tomada cumpla con los requerimientos solicitados por el usuario y el nivel de calidad cumpla con los estándares de fiabilidad, eficacia y mantenibilidad exigidos.

La Dirección de Sistemas del Grupo Sacyr, tiene establecidas políticas para cubrir la seguridad con respecto a los accesos mediante la definición de políticas de segregación de funciones.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Las áreas de actividad relevantes subcontratadas a terceros que puedan afectar a la información financiera, son las relativas a valoraciones de inmuebles. Existen procedimientos de selección de las actividades realizadas por los Tasadores de Inmuebles y del análisis de la independencia de los auditores, que cumplen con las recomendaciones de la CNMV en estas materias y la Comisión de Auditoría supervisa su cumplimiento.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Grupo Testa dispone de una función específica encargada de definir y mantener actualizada las políticas contables, así como de resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación. Quien asume esta responsabilidad y mantiene una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, es la Dirección General de Administración del Grupo Sacyr no siendo esta su función exclusiva.

El Grupo está trabajando en la elaboración de un documento formal que aglutine todas las políticas contables aplicables. Actualmente el Grupo Testa, que se encuentra incluido en el Grupo Sacyr, dispone de diversas normas que determinan los criterios contables a aplicar para determinadas operaciones y las políticas contables básicas y son conocidas por el personal que las tiene que aplicar. Además existe un Manual de Procedimientos administrativos que recopila los procedimientos más relevantes para el Grupo y que se actualiza cuando se detecta que se ha producido algún cambio.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Para la elaboración de las cuentas consolidadas, el Grupo Testa dispone de un único mecanismo de captura de la información financiera con un formato homogéneo que es de aplicación y utilización por todas las unidades del Grupo Sacyr. Dicho mecanismo es un fichero de reporting que incluye los estados financieros principales e información relativa a las notas.

También se realizan una serie de controles implementados para asegurar la fiabilidad y el correcto tratamiento de la información recibida de las unidades de negocio, como son, entre otras, los análisis de las variaciones de todas las partidas patrimoniales y de resultados.

Además, el Grupo Testa dispone de un único mecanismo que agrega y consolida la información reportada por todas las unidades del Grupo. Dicho mecanismo es una plataforma informática específica testada denominada Hyperion Financial Management (HFM), que es utilizada por el Grupo Sacyr.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Grupo testa cuenta con la Dirección de Auditoría Interna, del Grupo Sacyr, la cual reporta a la Comisión de Auditoría. En el artículo 48 de los Estatutos del Grupo Sacyr, en el apartado 3 se encuentran recogidas las competencias mínimas de la Comisión de Auditoría, entre las que están la de supervisar la eficacia del control interno del Grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como la supervisión del proceso de elaboración y presentación de la información financiera consolidada regulada.

La Comisión de Auditoría i) aprueba los planes de auditoría; (ii) la determinación de quiénes han de ejecutarlos; (iii) la evaluación de la suficiencia de los trabajos realizados; (iv) la revisión y evaluación de los resultados y la consideración de su efecto en la información financiera o (v) la priorización y seguimiento de las acciones correctoras.

La Dirección de Auditoría Interna, tiene entre sus funciones i) la supervisión de la existencia e idoneidad del Control Interno y la calidad y fiabilidad de la información financiera y de gestión, colaborando en su mejora continua, ii) revisar y actualizar el mapa de riesgos iii) participar activamente en la política de control y gestión de riesgos del Grupo.

Adicionalmente es la Dirección de Auditoría Interna quien reporta las materias del sistema de Control de la Información Financiera (SCIIF) a la Comisión de Auditoría, formando parte activa del Grupo de Trabajo que el Grupo Sacyr tiene para esta materia.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría se reúne, al menos una vez al trimestre y todas las veces que resulten oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de tres de sus miembros o de la Comisión Ejecutiva.

En dichas reuniones revisan las Cuentas Anuales consolidadas, la información semestral consolidada y las declaraciones intermedias trimestrales consolidadas del Grupo, así como el resto de información puesta a disposición del mercado.

Para ello la Comisión de Auditoría supervisa la eficacia del control interno del Grupo, la Auditoría Interna y los sistemas de gestión, así como contrasta con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, con el objeto de velar por la correcta aplicación de las normas contables vigentes y la fiabilidad de la información financiera. También se encarga de evaluar eventuales debilidades en el SCIIF que se hayan identificado y las propuestas para su corrección y el estado de las acciones implementadas.

Por este motivo y con una periodicidad anual, la Comisión de Auditoría revisa y aprueba los planes de acción propuestos por la Dirección de Auditoría Interna a los efectos de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Por su parte el auditor de cuentas tiene acceso directo con la Alta Dirección (Presidente y/o Consejero Delegado) manteniendo reuniones periódicas tanto para obtener información necesaria para el desarrollo de su trabajo, como para comunicar las debilidades detectadas.

F.6 Otra información relevante

Ninguna.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo Sacyr no ha sometido a revisión por el auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera correspondiente al ejercicio 2014 por encontrarse en el periodo de implantación de las medidas correctoras acordadas por el Grupo.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La sociedad ha venido cumpliendo en cada caso la normativa vigente.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple

Explique

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y

buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple

Explique

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explique

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

Cuando se han tenido vacantes en el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha tenido en cuenta en su proceso de selección, la conveniencia de contar con diversidad de tipologías y de género en su seno, evitando para ello que en los procesos de selección de candidatos existan sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeros por circunstancias personales, especialmente de género. Es relevante además el nivel de influencia del accionista principal en la elección de los dos consejeros dominicales basada en la confianza del accionista que propone el nombramiento.

15. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente.

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

18. Que el consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;

b) Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple

Explique

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple

Explique

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La información que se pone a disposición de los consejeros es adecuada para el cumplimiento de sus funciones: memorias, informes y normativa interna de la compañía. Asimismo, toda la alta dirección de la compañía se pone a disposición de cada nuevo consejero para solucionar sus dudas y/o preguntas.

25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

En Testa Inmuebles en Renta, S.A., no se estima conveniente limitar el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros así como no hay límites en cuanto a las obligaciones profesionales de cada uno de ellos, debido a que los consejeros de Testa, obran con la diligencia de un ordenado empresario en el desempeño de sus funciones, quedando obligados a dedicar con continuidad el tiempo y esfuerzo necesarios para seguir de forma regular las cuestiones que plantea la administración de la sociedad, recabando la información suficiente para ello y la colaboración y asistencia que considere oportuna como así dispone el artículo 28 del Reglamento del Consejo.

Ese deber de lealtad, obliga a los consejeros de Testa a anteponer los intereses de la sociedad a los suyos propios y específicamente al deber de diligencia, deber de fidelidad y deber de secreto.

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple Explique No aplicable

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple Explique No aplicable

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

Cumple Explique No aplicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.

c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Explique

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

Explique

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.

b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Explique

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) **Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.**
- b) **Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.**
- c) **Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.**
- d) **Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.**

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

La Comisión de Nombramientos sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, tiene como responsabilidades básicas, elevar al Consejo propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los consejeros independientes; informar las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los restantes consejeros; proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección; revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos; velar por la transparencia de las retribuciones, así como la de informar al Consejo de Administración de aquellos casos en que se concluya que la permanencia de uno o varios de los consejeros como miembros de dicho órgano pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma pero no se contempla la de informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género.

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración:

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

Apartado A.3.:

Cabe señalar, que el 99,496% del capital es propiedad de la entidad matriz Sacyr, S.A., y que Don Manuel Manrique Cecilia en su calidad de Presidente del Consejo de Sacyr, S.A., junto con los demás consejeros de Testa que lo son también de Sacyr, S.A., representan de modo efectivo a las acciones de Sacyr en Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Apartado C.1.2:

Hay que destacar que en Consejo de Administración de fecha 22 de julio de 2014 se acepta con efectos al día 1 de agosto de 2014, la dimisión presentada por Fernando Rodríguez- Avial Llardent al cargo de Consejero Delegado y a la consiguiente renuncia a las facultades delegadas del Consejo de Administración. Asimismo se acepta que siga continuando como Presidente del Consejo de Administración, si bien con carácter de no ejecutivo.

En cuanto al procedimiento de elección de los miembros del consejo, hay que señalar lo siguiente:

En la Junta General de Accionistas de fecha 27 de septiembre de 2005 se ratifica el nombramiento de Luis Carlos Croissier Batistas como consejero nombrado por cooptación en el Consejo de Administración de fecha 26 de julio de 2005.

En Junta General de Accionistas de fecha 31 de mayo de 2005, se ratifica el nombramiento de Manuel Manrique Cecilia, como consejero nombrado por cooptación en el Consejo de Administración de fecha 30 de noviembre de 2004.

En Consejo de Administración de fecha 19 de diciembre de 2014 se nombra por cooptación a D. Fernando Lacadena Azpeitia, como consejero y Consejero Delegado. En Junta General de Accionistas de fecha 02 de febrero de 2015, se ratifica su nombramiento como consejero y a continuación, el Consejo de Administración le designa Consejero Delegado.

Apartado C.1.11:

En relación a los miembros del Consejo que asumen cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada, hay que señalar lo siguiente:

Daniel Loureda López (baja durante el ejercicio): es miembro de los Consejos de Administración de Testa American Real Estate Corporation (Presidente); Pazo Congresos de Vigo, S.A. (representante, persona física del Consejero Testa Residencial, S.L.), P.K. Hoteles 22, S.L. (representante, persona física del Consejero Testa Inmuebles en Renta, S.A.) y Parking del Palau, S.A. (representante, persona física del Consejero Testa Residencial, S.L., desde junio de 2014 y de la sociedad Preim Defense 2, (representante, persona física del Consejero Testa Inmuebles en Renta, S.A.) hasta septiembre de 2014.

Apartado C.1.15

Testa sigue una política de transparencia en la publicación de las retribuciones del Consejo. A continuación, se transcribe la parte de las cuentas anuales de Testa en que se hace constar de forma desglosada las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración:

a) Consejeros Ejecutivos:

Retribución total salarial de los consejeros ejecutivos hasta la fecha de su baja:

Don Fernando Rodríguez –Avial Llardent: 239.266 euros.

Don Daniel Loureda López: 285.792 euros.

Total: 525.058 euros (incluye fijo, variable y seguro de vida).

Hay que aclarar que el total del seguro de vida son 520 euros (no llega a 1 miles de euros).

Retribución total salarial del consejero ejecutivo desde la fecha de su alta.

Don Fernando Lacadena Azpeitia: 11.421 euros (incluye fijo, variable y seguro de vida).

b) Consejeros Independientes:

1. Por Consejo de Administración:

Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 39.600 euros.

Don Miguel Corsini Freese: 39.600 euros

Don Luis Carlos Croissier Batista: 39.600 euros

Total: 118.800 euros.

2. Por Comisión de Auditoría:

Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.050 euros.

Don Miguel Corsini Freese: 4.050 euros.

Don Luis Carlos Croissier Batista : 4.050 euros.

Total: 12.150 euros.

3. Por Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.050 euros.

Don Miguel Corsini Freese: 4.050 euros.

Don Luis Carlos Croissier Batista : 4.050 euros.

Total: 12.150 euros.

c) Consejeros externos:

1. Por Consejo de Administración:

Don Fernando Rodríguez -Avial Llardent: 20.000 euros

Apartado C.1.16

En el total de la remuneración de los miembros de alta dirección se han incluido los siguientes conceptos: fijo, variable y seguro de vida.

Para una mayor información, la sociedad define alta dirección, aquellos directivos ejecutivos que tengan dependencia directa del consejo o del primer ejecutivo de la compañía (entendiendo por tales, los Directores Generales, los Consejeros Delegados y los Presidentes de las filiales directas de la matriz).

Esta definición es a los efectos informativos que se solicitan, no es una interpretación de la clasificación a efectos de la normativa aplicable a la Sociedad (como la contenida en el Real Decreto 1382/1985), ni tiene por efecto la creación, reconocimiento, modificación o extinción de derechos u obligaciones legales o contractuales. Por ejemplo, los miembros del Comité de Dirección, en tanto no tengan acordado expresamente un contrato escrito a efectos de lo establecido en el Real Decreto 1382/1985, se considerará que están sujetos plenamente y a todos los efectos a una relación laboral común.

Apartado C.1.26:

Conforme al artículo 54.2.a) de los Estatutos Sociales y 23.2.a) del Reglamento del Consejo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo consideran conveniente, la correspondiente dimisión cuando alcancen la edad de 65 años, en el supuesto de consejeros ejecutivos, pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo.

Apartado C.1.30:

El número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio 2014 con la asistencia de todos sus miembros, se ha calculado teniendo en cuenta las no asistencias no representadas.

Apartado C.1.45:

Hay que aclarar, que si hubiera información sobre las cláusulas se transmitiría a la Junta, al darle traslado del IAGC.

Apartado C.2.4:

En cuanto a las responsabilidades, la Comisión de Auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes competencias:

- a) informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión de Auditoría.
- b) proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la designación del auditor de cuentas, de conformidad con la normativa aplicable, así como las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- c) revisar las cuentas de la Sociedad, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;
- d) supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos y revisar la designación y sustitución de sus responsables, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- e) servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- f) mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría; en todo caso, la Comisión de Auditoría deberá recibir anualmente del auditor de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por el citado auditor, o por las personas o entidades vinculados a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre auditoría de cuentas;
- g) emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior;
- h) supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada;
- i) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- j) supervisar la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo de Administración a los mercados y sus órganos de supervisión;
- k) recibir información sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta, del presente Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora; en particular, corresponde a la Comisión de Auditoría recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros del alto equipo directivo de la Sociedad;
- l) supervisar los servicios de auditoría interna de la Sociedad, sin perjuicio de la dependencia jerárquica de los mismos, ejerciendo las siguientes competencias: (i) supervisión de los sistemas de selección y contratación del personal de auditoría interna, (ii) aprobación del plan anual de auditoría interna, (iii) aprobación del presupuesto anual del departamento, (iv) relaciones con el responsable del departamento de auditoría interna, para recibir informe sobre las conclusiones de la auditoría interna y el cumplimiento del plan anual, y (v) en general, supervisión de cuantas materias correspondan al ámbito de competencia de los mencionados servicios de auditoría interna,
- m) Informar en relación con las transacciones con consejeros de la Sociedad que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando la Comisión Ejecutiva lo considere necesario.

Asimismo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes competencias:

- a) elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los consejeros independientes;
- b) informar las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los restantes consejeros;
- c) proponer al Consejo de Administración los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones;
- d) proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección;
- e) revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos;
- f) velar por la transparencia de las retribuciones;

Apartado D.2. (Operaciones Vinculadas):

Hay que señalar que en el apartado correspondiente falta por incluir las siguientes operaciones vinculadas entre el accionista significativo Sacyr, S.A. y la sociedad Testa Inmuebles en Renta, S.A., por ser importes negativos, que son las siguientes:

Naturaleza de la relación: Contractual
Tipo de Operación: Garantías y avales
Importe: -104.520 miles de euros.

Naturaleza de la relación: Comercial.
Tipo de Operación: Contratos de gestión.
Importe: - 1878 miles de euros.

Naturaleza de la relación: Comercial.
Tipo de Operación: Contratos de arrendamiento operativo.
Importe: - 50 miles de euros.

Asimismo, para una mayor información, se detallan las operaciones vinculadas que constan en la memoria anual consolidada del Grupo Testa en miles de euros:

Diciembre 2014

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

Gastos e Ingresos de actividades continuadas

1. Gastos financieros: Total: 4

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 4

2. Contratos de gestión o colaboración: Total: 1.878

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 1.878

3. Arrendamientos: Total: 57

Accionista significativo: 50

SACYR, S.A.: 50

Personas, soc. o entidades del grupo:

SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.: 7

4. Recepción de servicios: Total: 9.222

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 101

Personas, soc. o entidades del grupo: 9.121

VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 9.116

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN: 5

5. Otros gastos: Total: 577

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 536

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 41

Total Gastos: 11.738

Accionistas significativos: 2.565

Personas, soc. o entidades del grupo: 9.173

6. Ingresos financieros: Total: 29.265

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 29.265

7. Arrendamientos: Total: 5.317

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 1.841

Personas, soc. o entidades del grupo: Total 3.476

SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U.: 1.214

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 121

VALORIZA FACILITIES, S.A.: 480

SACYR CONCESIONES, S.L.: 314

SACYR INDUSTRIAL, S.L.: 319

SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO: 248

VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.: 390

VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.: 390

8. Otros ingresos: Total: 1.430

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 1.430

Total Ingresos: 36.012

Accionistas significativos: 32.536

Personas, soc. o entidades del grupo: 3.476

OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS:

Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital (prestamista): Total: 46.954

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 46.954

Garantías y avales prestados: Total: 86.561

Accionista significativo:

SACYR, S.A.: 86.561

Compromisos/Garantías cancelados: 216.326

Accionistas significativos:

SACYR, S.A.: 191.081

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 25.245

Dividendos y otros beneficios distribuidos: 41.362

Accionistas significativos:

SACYR, S.A.: 41.362

Otras operaciones: Total: 7

Accionistas significativos:

SACYR, S.A.: 5

Personas, soc. o entidades del grupo:

VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: (33)

SACYR CONCESIONES, S.L.: 8

SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U.: 6

SACYR INDUSTRIAL, S.L.: 10

VALORIZA GESTIÓN, S.A.: (17)

VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.: 3

VALORIZA FACILITIES, S.A.: 25

Por último, afirmar que la sociedad no está sometida a legislación diferente a la española.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25/03/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No