

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2016
elaboradas conforme a las Normas Internacionales
de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión
Europea

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2016.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS RESUMIDOS	3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO	3
CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO	5
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO.....	6
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA	7
2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES.....	10
3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	16
4.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	17
5.- PROYECTOS CONCESIONALES	18
6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	18
7.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	19
8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	19
9.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	19
10.- GANANCIAS POR ACCIÓN.....	20
11.- DIVIDENDOS PAGADOS.....	20
12.- FONDOS PROPIOS	21
13.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO E INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO ..	22
14.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS	25
15.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	25
16.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	27
17.- RESULTADOS POR VENTAS DE INMUEBLES	28
18.- PLANTILLA MEDIA	28
19.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS	29
20.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	30
21.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	33
22.- INFORME DEL AUDITOR	34
23.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE	34
24.- HECHOS POSTERIORES	34
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO	35
FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO	40

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO

<i>Miles de euros</i>			
ACTIVO	NOTA	30-jun-16	31-dic-15
(No Auditado)			
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		1.909.100	1.920.525
I. Inmovilizado intangible	5	31.303	31.479
II. Inmovilizado material		84	-
III. Inversiones inmobiliarias	6	1.815.368	1.819.485
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	28.597	29.630
V. Activos financieros no corrientes	8	23.220	24.142
VI. Activos por impuestos diferidos		10.528	15.789
B) ACTIVOS CORRIENTES		187.031	335.162
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		119.270	118.921
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.833	16.182
- Clientes por ventas y prestación de servicios		6.074	5.881
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		9	-
- Personal		3	-
- Administraciones públicas deudoras		482	172
- Deudores varios		2.548	11.412
- Correcciones valorativas		(1.283)	(1.283)
III. Activos financieros corrientes		2.707	2.702
IV. Periodificaciones a corto plazo		-	196
III. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	57.221	197.161
TOTAL ACTIVO		2.096.131	2.255.687
<i>Miles de euros</i>			
PASIVO	NOTA	30-jun-16	31-dic-15
(No Auditado)			
A) PATRIMONIO NETO		610.340	566.205
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		610.340	566.205
I. Capital suscrito	12	30.794	30.794
II. Prima de emisión		406.765	406.765
III. Reservas		174.042	187.720
V. Resultado atribuible a la sociedad dominante		44.693	(13.074)
VI. Operaciones de cobertura		(6.081)	(5.847)
VII. Diferencias de conversión		(39.873)	(40.153)
B) PASIVOS NO CORRIENTES		1.334.078	207.845
I. Provisiones para riesgos y gastos		10.615	11.397
II. Deudas con entidades de crédito no corrientes	13	157.336	163.071
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.132.307	-
IV. Acreedores no corrientes		24.998	24.874
V. Instrumentos financieros de pasivo	13	6.081	5.264
VI. Pasivos por impuestos diferidos		2.741	3.239
C) PASIVOS CORRIENTES		151.713	1.481.637
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la v		115.488	122.205
II. Deudas con entidades de crédito corrientes	13	16.277	1.343.747
III. Acreedores corrientes		12.629	12.879
- Proveedores		8.604	8.002
- Personal		56	1.048
- Administraciones Públicas Acreedoras		3.924	3.829
- Otras cuentas a pagar		45	-
IV. Deudas corrientes con empresas asociadas		4.468	-
V. Instrumentos financieros derivados	13	-	2.532
VI. Provisiones para operaciones de tráfico		118	274
VII. Otros pasivos corrientes		2.733	-
TOTAL PASIVO		2.096.131	2.255.687

Las notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de este Estado de situación financiera resumido consolidado.

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y EL 30 DE JUNIO DE 2015.

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA	NOTA	<i>Miles de euros</i>	
		30-jun-16 (No Auditado)	30-jun-15 (No Auditado)
Cifra de negocios	15	92.339	92.143
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		266	366
Otros ingresos de explotación		6	377
Beneficios por venta de inmuebles	17	5.044	-
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	15	97.655	92.886
Gastos de personal		(2.842)	(3.199)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(15.301)	(15.113)
Variación de las provisiones de tráfico		(269)	(267)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		7.556	-
Otros gastos de explotación		(20.163)	(21.210)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(31.019)	(39.789)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		66.636	53.097
RESULTADO DE ASOCIADAS	7	(459)	304
Ingresos de participaciones en capital		-	-
Otros intereses e ingresos asimilados		177	12.492
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	14	177	12.492
Gastos financieros y gastos asimilados		(17.492)	(18.553)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	14	(17.492)	(18.553)
RESULTADO FINANCIERO	14	(17.315)	(6.061)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		48.862	47.340
Impuesto sobre sociedades	16	(4.169)	(13.198)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		44.693	34.142
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	15	44.693	34.142
INTERESES MINORITARIOS		-	-
SOCIEDAD DOMINANTE		44.693	34.142
Ganancias por acción básicas (euros)	10	0,29	0,28
Ganancias por acción diluidas (euros)	10	0,29	0,28

Las notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la Cuenta de resultados resumida consolidada.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO
DE 2016 Y EL 30 DE JUNIO DE 2015**

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante					Ajustes por cambio de valor	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejerc. atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial a 31-dic-14	692.855	93.781	593.607	72.593	(20.786)	(48.932)	-	566.205
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	593.607	72.593	(20.786)	(48.932)	-	1.383.118
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	34.142	-	5.362	-	39.504
Operaciones con socios o propietarios	(662.061)	319.263	(457.168)	-	-	-	-	(799.966)
Distribución de dividendos	-	-	(23.095)	-	-	-	-	(23.095)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	51.764	(72.593)	20.786	-	-	(43)
Traspos entre partidas de patrimonio neto	-	-	51.807	(72.593)	20.786	-	-	-
Otras variaciones	-	-	(43)	-	-	-	-	(43)
Saldo final a 30-jun-15 (No auditado)	30.794	413.044	188.203	34.142	-	(43.570)	-	622.613

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante					Ajustes por cambio de valor	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejerc. atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial a 31-dic-15	30.794	406.765	187.720	(13.074)	-	(46.000)	-	566.205
Sdo inicial ajustado	30.794	406.765	187.720	(13.074)	-	(46.000)	-	566.205
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	44.693	-	46	-	44.739
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos/(Reducciones) de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(13.678)	13.074	-	-	-	(604)
Traspos entre partidas de patrimonio neto	-	-	(13.074)	13.074	-	-	-	-
Otras variaciones	-	-	(604)	-	-	-	-	(604)
Saldo final a 30-jun-16 (No auditado)	30.794	406.765	174.042	44.693	-	(45.954)	-	610.340

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL REUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A
LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y EL 30 DE
JUNIO DE 2015**

	30-jun-16 (No auditado)	30-jun-15 (No auditado)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	44.693	34.142
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto a reclasificar en un futuro a la cuenta de resultados		
Por valoración de instrumentos financieros	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Efecto impositivo	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	(2.328)	(125)
Global y proporcional	(2.328)	(168)
Efecto impositivo	-	43
Diferencias de conversión	280	4.014
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	(2.048)	3.889
Transferencias a la cuenta de resultados separada		
Por coberturas de flujos de efectivo	2.094	1.473
Global y proporcional	2.094	2.046
Efecto impositivo	-	(573)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	2.094	1.473
TOTAL RESULTADO GLOBAL	44.739	39.504
Atribuidos a la entidad dominante	44.739	39.504
Atribuidos a intereses minoritarios	-	-

Las notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado y del Estado del resultado global resumido consolidado.

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO
DE 2016 Y EL 30 DE JUNIO DE 2016**

<i>Miles de euros</i>	30-jun-16	30-jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas	48.862	47.340
Amortizaciones	15.301	15.113
Deterioros y Provisiones	(7.287)	267
Resultado de sdades. contab. por participación	459	(304)
Resultado financiero	17.315	6.061
Resultado por venta de activos	(5.044)	-
Fondos Generados por las Operaciones	69.606	68.477
Capital Circulante	708	21.763
Variación del Capital Circulante Neto	708	21.763
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación	70.314	90.240
Inversión neta en inmovilizado	3.440	980.233
Inversiones en inmovilizado material e intangible	(379)	-
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(8.740)	(8.033)
Inversiones en proyectos concesionales	-	-
Inversiones en cuenta a cobrar de proyectos concesionales	-	(11)
Inversiones en inmovilizado financiero	(344)	(17.824)
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	11.465	-
Desinversiones en proyectos concesionales	-	-
Desinversiones en inmovilizado financiero	1.264	993.609
Desinversiones en activos mantenidos para la venta	-	-
Intereses cobrados	174	12.492
Dividendos recibidos	-	-
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	3.440	980.233
Incremento el endeudamiento financiero	1.193.939	5.728
Amortización endeudamiento financiero	(1.387.427)	(60.250)
Intereses pagados	(19.537)	(18.300)
Variación del Endeudamiento Financiero	(213.025)	(72.822)
Ampliación de capital	-	430.839
Reducción de capital	-	(669.760)
Dividendos pagados	-	(527.724)
Variación de la Financiación Propia	-	(766.645)
Otras Fuentes de Financiación	(669)	(29.828)
Otras Fuentes de Financiación	(669)	(29.828)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	(213.694)	(869.295)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	(139.940)	201.178
Saldo al inicio del periodo	197.161	21.932
Saldo al final del periodo	57.221	223.110

Las notas 1 a 24 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de este Estado de flujos de efectivo resumido consolidado.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016
TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO TESTA)**

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

El Grupo Testa está constituido por la Sociedad dominante Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y sus Sociedades dependientes y asociadas (Grupo Testa).

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

Durante el periodo la Sociedad dominante ha trasladado su domicilio de Paseo de la Castellana, 83-85 a Paseo de la Castellana 42.

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa Española y en el mercado de Madrid y Barcelona.

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

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2.- Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación

2.1.- Bases de presentación

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. del ejercicio 2015, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 4 de abril de 2016.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 21 de septiembre de 2016, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2016 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2016.

2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2016 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2016

Durante el primer semestre de 2016 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014).	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Mejoras a la NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27	Se permitirá la puesta en	1 de enero de 2016

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto 2014)	equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	
Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa desgloses (publicada en diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc)	1 de enero de 2016

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2016

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2016, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de inversión (publicada en diciembre de 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión.	1 de enero de 2016 (1)
Modificación a la NIC 7 iniciativa de desgloses	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación.	1 de enero de 2017 (1)
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017 (1)
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014).	Nueva norma de reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
	cambios en el perfil de ingresos.	
NIIF 9 Instrumentos financieros	<p>Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y ya está completa (Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro).</p> <p>El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas.</p>	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basado en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIIF 16 Arrendamientos	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar a los actuales arrendamientos financieros.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (1)
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente había una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio,	Diferida indefinidamente su adopción en UE y su aplicación según el IASB

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
	habrá un resultado total, si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial.	

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos. En relación con NIIF 16, que modifica la norma de arrendamientos, en la medida que la contabilidad del arrendador no experimenta cambios relevantes, la Sociedad Dominante no estima impactos significativos en sus cuentas anuales consolidadas.

2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2015 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocio.
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2016.
3. El deterioro de valor del fondo de comercio.
4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
5. La evaluación de las provisiones y contingencias.

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

6. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
7. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
8. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.
9. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2016 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

2.6 Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivo contingentes del Grupo.

2.7 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2015.

2.8 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

2.10 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

2.11 Principio de empresa en funcionamiento.

A 30 de junio de 2016 el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo de 35.318 miles de euros, habiendo registrado un valor negativo de 1.146.475 miles de euros a 31 de diciembre de 2015. Este fondo de maniobra negativo venía motivado fundamentalmente porque la Sociedad Dominante tenía suscritos a 31 de diciembre de 2015 determinados contratos de financiación con varias entidades financieras cuyas cláusulas preveían, como es habitual en el mercado financiero, supuestos de modificación o de vencimiento de los mismos en el caso de que se produjera una modificación de su actual composición accionarial, siempre que ello supusiese una pérdida de control. Como consecuencia de estas cláusulas se produjo la reclasificación a corto plazo de las mismas, hecho que motivaba el fondo de maniobra negativo. Con fecha 8 de enero de 2016 se cancelan las mencionadas deudas y coincidiendo con esa cancelación la Sociedad Dominante recibió un préstamo de su accionista de referencia por importe de 1.189 millones de euros para cancelarlas, cuyas condiciones y vencimientos se desglosan en la Nota 13. La amortización ordinaria de dichos préstamos, producida el 4 de enero de 2016, ascendió a 50 millones de euros aproximadamente.

3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO

3.1.- Combinaciones de negocios u otras adquisiciones o aumentos de participación en entidades dependientes, negocios conjuntos y/o inversiones en asociadas

No se han producido cambios en la composición del Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2016 ni durante el primer semestre del ejercicio 2015.

3.2.- Disminución de participaciones en entidades dependientes, negocios conjuntos y/o inversiones en asociadas u otras operaciones de naturaleza similar

No se han producido cambios en la composición del Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2016. Durante el primer trimestre de 2015 salió del perímetro de consolidación la sociedad Nisa VH, S.A., por liquidación de la misma sin que el efecto de la misma fuese significativo.

4.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El Grupo Testa, reclasificó a "Activos mantenidos para la venta" todos aquellos activos pertenecientes al sector residencial por considerar que el valor de estos serán recuperados a través de una operación de venta y no a través del uso continuado de los mismos tal y como menciona la NIIF 5. La normativa internacional considera cumplida esta condición cuando la venta es altamente probable y los activos están disponibles para la venta inmediata en su estado actual.

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

Los activos residenciales incluidos dentro de este epígrafe son los siguientes:

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

La Sociedad que aglutina el sector residencial dentro del Grupo Testa se denomina Testa Residencial, S.A.. Durante este primer semestre dicha sociedad ha sido reestructurada y red denominada con la finalidad de acoger el patrimonio residencial de Metrovacesa, S.A. en virtud del acuerdo de integración suscrito, con fecha 21 de junio de 2016, entre esta última sociedad y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (accionista de referencia de la Sociedad Matriz).

En virtud de dicho acuerdo y sujeta a las aprobaciones de las respectivas Juntas de Accionistas y las autorizaciones de defensa de la competencia, Metrovacesa, S.A., escindirá en favor de Testa Residencial, S.A., la totalidad de la unidad de negocio residencial, consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso residencial destinado a su explotación en arrendamiento (incluyendo 10 empleados de Metrovacesa y en general los activos y pasivo asociados al patrimonio residencial, además de los 250 millones de euros de deuda no traspasados en la escisión patrimonial). Como contraprestación por el negocio residencial, Testa Residencial, S.A. llevará a cabo una ampliación de capital social por un importe estimado de 441.785 miles de euros (capital más prima) equivalente a la valoración atribuida a los activos patrimoniales de naturaleza residencial de Metrovacesa, S.A. que será suscrita por sus accionistas. Como resultado de esta transacción, los accionistas de Metrovacesa adquirirán el 65,76% del capital social de Testa Residencial, S.A..

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

5.- PROYECTOS CONCESIONALES

El detalle de los proyectos concesionales a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 30-jun-16	Saldo 31-dic-15
	(No Auditado)	
Proyectos concesionales en explotación	44.037	44.037
Aplicaciones informáticas	296	0
Coste	44.333	44.037
Correcciones valorativas por deterioro	-	-
Correcciones valorativas por deterioro	-	-
Amortizaciones	(13.030)	(12.558)
Amortiz. Acumulada	(13.030)	(12.558)
TOTAL	31.303	31.479

No cabe destacar movimientos significativos en el epígrafe salvo las amortizaciones ordinarias de los activos incluidos en el epígrafe.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 30-jun-16	Saldo 31-dic-15
	(No Auditado)	
Terrenos	266.028	266.028
Obras en curso	87	87
Construcciones para arrendamiento	2.072.208	2.070.722
Coste	2.338.323	2.336.837
Correcciones valorativas por deterioro	(150.359)	(157.915)
Correcciones valorativas por deterioro	(150.359)	(157.915)
Construcciones para arrendamiento	(372.596)	(359.437)
Amortiz. Acumulada	(372.596)	(359.437)
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.815.368	1.819.485

Dentro del epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el primer semestre del ejercicio 2016 cabe destacar:

- La adquisición de dos locales comerciales en los Centros Comerciales de Porto Pi (Mallorca) y Larios (Málaga). El precio de adquisición ha ascendido a 850 y 3.850 miles de euros respectivamente y añaden 701 y 2.373 metros cuadrados a la superficie bruta que la Sociedad Matriz ya tiene en dichos centros comerciales.
- la venta de una residencia de la tercera edad situada en La Coruña, por un importe de 11,5 millones de euros. La enajenación ha generado un beneficio de 5,0 millones de euros antes de impuestos (Nota 17).

Todos los contratos de arrendamiento en el Grupo Testa están realizados de acuerdo con la Ley 29/1.994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

7.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle y movimientos de las inversiones contabilizadas por el método de participación a 30 de junio de 2016 y 2015 es el siguiente:

Miles de euros	Saldo 31-dic-15	Variaciones perímetro	Participación en resultado	Varación provisiones	Dividendos percibidos	Variación Patrim. Neto	Otros	Saldo 30-jun-16
								(No Auditado)
Parking Palau, S.A	773	-	10	-	-	(6)	-	777
Pk Hoteles 22, S.L.	1.690	-	(1.112)	-	-	-	-	578
Bardiomar, S.L.	22.112	-	685	-	-	(68)	-	22.729
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	-	-	-	(355)	-	-	355	0
PK Inversiones, S.L.	18	-	-	-	-	-	-	18
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	5.037	-	(42)	-	-	(500)	-	4.495
TOTAL	29.630	-	(459)	(355)	-	(574)	355	28.597

Miles de euros	Saldo 31-dic-14	Variaciones perímetro	Participación en resultado	Varación provisiones	Dividendos percibidos	Variación Patrim. Neto	Otros	Saldo 30-jun-15
								(No Auditado)
Parking Palau, S.A	776	-	15	-	-	(8)	-	783
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	7.711	-	(3)	-	-	-	-	7.708
Bardiomar, S.L.	20.663	-	250	-	-	(35)	-	20.878
Pazo de Congresos de Vigo, S.A.	-	-	-	(431)	-	-	431	-
PK Inversiones, S.L.	18	-	-	-	-	-	-	18
Pk Hoteles 22, S.L.	1.215	-	42	-	-	-	-	1.257
TOTAL	30.383	-	304	(431)	-	(43)	431	30.644

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las Sociedades mencionadas.

8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Miles de Euros	Saldo 30-jun-16	Saldo 31-dic-15
		(No Auditado)
Créditos a empresas del grupo	342	-
Otros créditos	2.357	3.514
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	20.521	20.628
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	23.220	24.142

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 no se han producido movimientos significativos en el presente.

9.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado intermedio 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 reducción en el epígrafe está principalmente motivada por la aplicación realizada con ocasión de la cancelación hipotecaria mencionada en la Nota13.

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, se sitúa entre el 0,05% y el 0,40 % durante el primer semestre del ejercicio 2016 y entre el 0,15% y el 0,40 % durante primer semestre del ejercicio 2015.

10.- GANANCIAS POR ACCIÓN

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del año atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante 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.

<u>Ganancias por Acción (expresado en euros)</u>	Saldo 30-jun-16	Saldo 30-jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,29	0,28
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,29	0,28

A 30 de junio de 2016 y 2015, la Sociedad dominante no tiene acciones ordinarias potencialmente dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

11.- DIVIDENDOS PAGADOS

Durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., ha acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

<u>Miles de euros</u>	jun-16			jun-15		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos acordados por Junta de Accionistas (*)	0,00%	0,0000	0	75,00%	0,1500	23.095
Dividendo extraordinario con cargo a reservas	0,00%	0,0000	0	76,17%	4,5700	527.724

(*) Dividendos son con cargo a resultados.

Todas las acciones son ordinarias de 0,20 euros de valor nominal a partir del 08 de junio de 2015

El 8 de junio de 2015 se acordó, por parte del Consejo de Administración, en virtud de la facultad otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 3 de febrero de 2015, repartir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición de 4,57 euros/acción (527.724 miles de euros) que fue abonado el 10 de junio de 2015.

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

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 distributable 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

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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.- FONDOS PROPIOS

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

- Ejecutar una reducción de su capital social, por importe de 669.759.570,40 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 5,80 euros por acción, pasando a tener un valor nominal unitario de 0,20 euros. El capital social resultante es de 23.095.157,60 euros.
- Repartir un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por acción.
- Ampliar el capital social en 430.838.704,01 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 38.491.930 de nuevas acciones ordinarias por un importe de 11,19296198497 euros por acción (7.698.386 euros de capital social y 423.140.318,01 euros de prima de emisión de acciones), con exclusión del derecho de suscripción preferente. El capital social resultante es de 30.793.543,60 euros.

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

Con fecha 23 de julio y 12 de agosto de 2015 la Sociedad Merlin Properties Socimi S.A. formalizó la adquisición de 38.645.898 y 41.437.761 acciones respectivamente, de Testa Inmuebles en Renta, S.A., conjuntamente, representativas del 52,01%, de su capital social y derechos de voto, hasta ese momento en propiedad de Sacyr S.A.. De esta manera Merlin Properties Socimi S.A. pasó a ser el accionista de referencia con un 77,01% de la sociedad.

Como consecuencia del mencionado cambio de control, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. presentó con fecha 24 de agosto de 2015 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores la solicitud de autorización de la oferta pública de adquisición de acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A..

Del resultado de la oferta pública mencionada con anterioridad y de la última adquisición de 34.810.520 acciones, producida con fecha 20 de junio de 2016, por parte de Merlin Properties a Sacyr, S.A., la composición del capital social de la Sociedad dominante a 30 de junio de 2016, es como sigue:

	Nº ACCIONES	CAPITAL SOCIAL EN EUROS	% PARTICIPACIÓN
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	153.858.636	30.771.727,20	99,93%
MINORITARIOS	109.082	21.816,40	0,07%
	153.967.718	30.793.543,60	100,00%

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

13.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO E INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO

a) Deudas con entidades de crédito

El desglose de deudas con entidades de crédito del Grupo Testa por naturaleza y categoría a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-16		31-dic-15	
	Corto Plazo (No Auditado)	Largo Plazo (No Auditado)	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	-	-	1.330.369	-
Leasing, créditos y préstamos	16.277	157.336	13.378	163.071
TOTAL DEUDA FINANCIERA	16.277	157.336	1.343.747	163.071

El Grupo no tiene endeudamiento al 30 de junio de 2016 ni al 31 de diciembre de 2015 consignado en moneda distinta al euro.

Como variación significativa dentro del calendario de vencimientos de la deuda financiera del Grupo Testa cabe destacar la amortización anticipada, con fecha 8 de enero de 2016 y por importe aproximado de 1.279 millones de euros, de la totalidad de la deuda hipotecaria, excluyendo la deuda asociada a la cartera residencial, de la Sociedad Dominante.

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

- Tramo A por importe de 850 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2021 y con un tipo de interés de Euribor + 1,6%. Sobre este tramo adicionalmente se ha suscrito una cobertura de tipos de Interés (IRS), con el mismo vencimiento del Tramo A, por un 70% del nominal, es decir, 595 millones de euros y con un coste del derivado del 0,0981%.
- Tramo B por importe de 339 millones de euros con vencimiento 31 de diciembre de 2017 y con un tipo de interés inicial de Euribor + 1.0%.

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

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito, clasificadas por ejercicios naturales, para los periodos posteriores a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-16	31-dic-15
	(No Auditado)	
Año 2016	10.342	1.343.747
Año 2017	11.924	11.919
Año 2018	125.998	125.995
Año 2019	1.100	1.099
Año 2020	1.112	1.115
Año 2021	1.125	1.130
Posteriores	22.012	21.813
Total	173.613	1.506.818

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Mientras que el vencimiento de las deudas con entidades de crédito, tomando periodos anuales completos, con posterioridad al 30 de junio de 2016 y 2015, es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30-jun-16	30-jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
01 julio 2016 - 30 junio 2017	16.277	174.955
01 julio 2017 - 30 junio 2018	131.442	123.649
01 julio 2018 - 30 junio 2019	1.094	848.569
01 julio 2019 - 30 junio 2020	1.106	42.879
01 julio 2020 - 30 junio 2021	1.119	9.994
Posteriores	22.575	456.042
Total	173.613	1.656.088

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 con distintas entidades financieras por un importe de 0 y 8.285 miles de euros, respectivamente.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2016.

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>	30-jun-16	31-dic-15
	(No Auditado)	
Con I.R.S.	134.540	138.940
Con C.A.P.	-	7.000
INTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	134.540	145.940

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.

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

El detalle de los instrumentos derivados contratados por el Grupo al 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:

30-jun-16			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2016	2017	2018	2019	2020	Posteriores
CAP	0	0	0	0	0	0	0	0
IRS	(6.081)	134.540	4.500	9.300	83.500	0	37.240	0
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	(6.081)	134.540	4.500	9.300	83.500	-	37.240	-

31-dic-15			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nominales	2016	2017	2018	2019	2020	Posteriores
CAP	0	7.000	7.000	0	0	0	0	0
IRS	(7.796)	138.940	8.900	9.300	83.500	0	37.240	0
TOTAL INSTR. FINANC. COBERTURA	(7.796)	145.940	15.900	9.300	83.500	-	37.240	-

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

La valoración de los derivados se ha realizado mediante descuento de flujos en base a los tipos implícitos en la curva cupón cero pantalla ICAPEURO interpolada según los periodos de fijación y liquidación establecidos en cada operación, actualizando todos los flujos a la fecha de cierre de cada ejercicio. La técnica utilizada a 30 de junio de 2016 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2015. 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 intermedia desde el patrimonio neto 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)

30-jun-16		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
<i>Miles de euros</i>					
Pasivos financieros valorados a valor razonable					
Derivados de cobertura					
		-	6.081	-	6.081
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE		-	6.081	-	6.081
31-dic-15		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
<i>Miles de euros</i>					
Pasivos financieros valorados a valor razonable					
Derivados de cobertura					
		-	7.796	-	7.796
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE		-	7.796	-	7.796

No se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

14.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	jun-16	jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
Gastos financieros hipotecas	(1.238)	(13.684)
Gastos financieros préstamos mercantiles	-	-
Gastos financieros leasing	(460)	(703)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(5.717)	(4.166)
Gastos financieros créditos empresas del grupo	(10.077)	-
Gastos financieros y gastos asimilados	(17.492)	(18.553)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	-	-
Diferencias negativas de cambio	-	-
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(17.492)	(18.553)
Otros intereses e ingresos	177	12.492
Ingresos de participaciones en capital	-	-
TOTAL INGRESOS	177	12.492
RESULTADO FINANCIERO	(17.315)	(6.061)

Los gastos financieros con empresas del grupo registrados a 30 de junio de 2015 se corresponden con el préstamo recibido de Merlin Properties mencionado en la nota 13.

15.- 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.

Dentro de esta actividad genérica se pueden identificar segmentos distintos en función del origen de las rentas obtenidas por el tipo de inmueble, éste es el criterio de segmentación adoptado para la información a incluir de acuerdo a la normativa NIIF-UE.

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 y Logístico
- 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 los estados financieros resumidos consolidados, 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

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

El desglose de los ingresos de explotación por segmentos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y 2015 es como sigue:

INGRESOS EXPLOTACIÓN		
<i>Miles de Euros</i>	jun-16	jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	51.944	52.603
Comercial e Industrial	17.664	17.636
Hoteles	14.313	12.913
Varios	13.734	9.734
AGREGADO	97.655	92.886
Ajustes y eliminaciones	-	-
TOTAL	97.655	92.886

El desglose del resultado consolidado por segmentos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y 2015 es como sigue:

RESULTADO		
<i>Miles de Euros</i>	jun-16	jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	26.232	30.380
Comercial e Industrial	12.516	11.893
Hoteles	20.132	6.628
Varios	7.756	4.196
AGREGADO	66.636	53.097
Resultados financieros y no asignados	(17.774)	(5.757)
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(4.169)	(13.198)
TOTAL	44.693	34.142

Durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, el desglose de la cifra de negocios por área geográfica del Grupo Testa es el siguiente:

CIFRA DE NEGOCIOS		
<i>Miles de Euros</i>	jun-16	jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
Mercado Interior	92.339	92.143
Exportación	-	-
a) Unión Europea	-	-
b) Países OCDE	-	-
c) Resto de países	-	-
TOTAL	92.339	92.143

16.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El gasto por impuesto sobre Sociedades registrado por el Grupo Testa correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y 2015 asciende a 4.169 y 13.198 miles de euros, respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 8,5% y del 27,9% para dichos ejercicios. La disminución en la tasa impositiva calculada está motivada fundamentalmente por el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen de SOCIMI (nota 1).

La conciliación entre el gasto por impuesto resultante de multiplicar el beneficio contable por el tipo impositivo aplicable en España y el impuesto sobre las ganancias real, es la siguiente:

<i>Miles de euros</i>	30-jun-2016	30-jun-2015
	(No Auditado)	(No Auditado)
Resultado consolidado antes de Impuestos	48.862	47.340
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	12.216	13.255
Diferencias permanentes (1)	1.727	(1.218)
Ajustes de consolidación (2)	489	1.181
Deducciones y bonificaciones (3)	(400)	-
Régimen SOCIMI Sociedad Dominante (4)	(10.188)	-
Ajuste por tipos impositivos internacionales	246	-
Otros ajustes	79	(20)
Impuesto sobre las ganancias	4.169	13.198
Tipo efectivo	8,5%	27,9%

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

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

(3) Las deducciones y bonificaciones corresponden a las bonificaciones derivadas de la explotación en régimen de alquiler de viviendas a personas físicas.

(4) Recoge el efecto de la tributación de la Sociedad Dominante al encontrarse acogida al régimen SOCIMI. La Sociedad Dominante se acogió al régimen SOCIMI con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio 2015.

17.- RESULTADOS POR VENTAS DE INMUEBLES

El detalle de la composición del resultado por ventas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y 2015 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	jun-16	jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	5.044	-
Ventas procedentes de proyectos concesionales	-	-
Resultado por venta de activos	5.044	-

Las ventas realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2016 se correspondieron con:

- Dentro del epigrafe de "Inversiones Inmobiliarias" durante el primer semestre del ejercicio 2016 destaca la venta de una residencia de la tercera edad sito en la calle Santo Tomás de La Coruña. El precio de venta del edificio ascendió a 11.500 miles de euros y generó un beneficio antes de impuestos de 5.044 miles de euros.

18.- PLANTILLA MEDIA

El desglose de la plantilla media por sexo del Grupo Testa del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y 2015 es el siguiente:

	jun-16	jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
Hombres	48	46
Mujeres	43	49
TOTAL	91	95

19.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores y alta dirección de la Sociedad dominante del Grupo Testa del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y 2015 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	jun-16	jun-15
	(No Auditado)	(No Auditado)
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	190	132
Retribución Variable y en Especie	6	44
Atenciones Estatutarias a Consejeros	120	102
Otros	-	-
TOTAL	316	278
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	-	-
TOTAL	-	-
DIRECTIVOS:		
Total remuneraciones directivos	142	298
TOTAL	142	298

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. 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 miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante del Grupo Testa a 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

20.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El Grupo Testa realiza transacciones con partes vinculadas dentro de las condiciones generales del mercado, siendo las realizadas durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, las que se detallan a continuación:

30 de junio de 2016
(No Auditado)

Junio 2016 Miles de euros		TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total	
1) Gastos financieros	10.077	-	-	-	10.077	
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	10.077	-	-	-	10.077	
2) Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-	
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-	
4) Arrendamientos	-	-	-	-	-	
5) Recepción de servicios	-	-	-	-	-	
6) Compra de bienes	-	-	-	-	-	
7) Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	-	-	-	-	-	
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-	
9) Otros gastos	-	-	-	-	-	
TOTAL GASTOS	10.077	-	-	-	10.077	
10) Ingresos financieros	-	-	-	2	2	
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES	-	-	-	2	2	
11) Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-	
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-	
13) Dividendos recibidos	-	-	-	-	-	
14) Arrendamientos	-	-	-	-	-	
15) Prestación de servicios	-	-	-	-	-	
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-	
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-	
18) Otros ingresos	-	-	-	-	-	
TOTAL INGRESOS	-	-	-	2	2	

Junio 2016 Miles de euros		TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total	
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-	
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	-	-	-	344	344	
BARDIOMAR, S.L.	-	-	-	342	342	
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	-	-	-	2	2	
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-	
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-	
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-	
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	1.134.666	-	-	-	1.134.666	
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	1.134.666	-	-	-	1.134.666	
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-	
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	-	-	
Garantías y avales prestados	-	-	-	-	-	
Garantías y avales recibidos	-	-	-	-	-	
Compromisos adquiridos	-	-	-	-	-	
Compromisos/Garantías cancelados	-	-	-	-	-	
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-	
Otras operaciones	-	-	-	-	-	

Junio 2016 Miles de euros		SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total	
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	-	-	-	1.294	1.294	
BARDIOMAR, S.L.	-	-	-	342	342	
PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES, S.L.	-	-	-	952	952	
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	1.134.666	-	-	-	1.134.666	
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	1.134.666	-	-	-	1.134.666	
Otras operaciones	2.109	-	-	1.682	3.791	
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	2.109	-	-	-	2.109	
BARDIOMAR, S.L.	-	-	-	1.568	1.568	
PK HOTELES 22, S.L.	-	-	-	114	114	

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

30 de junio de 2015 (No Auditado)

Junio 2015 Miles de euros		TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total	
1) Gastos financieros	-	-	1	-	1	
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.	-	-	1	-	1	
2) Contratos de gestión o colaboración	1.766	-	-	-	1.766	
SACYR, S.A.	1.766	-	-	-	1.766	
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-	
4) Arrendamientos	35	-	3	-	38	
SACYR, S.A.	35	-	-	-	35	
SACYR CONSTRUCCION, S.A.	-	-	3	-	3	
5) Recepción de servicios	27	-	4.114	-	4.141	
SACYR, S.A.	27	-	-	-	27	
VALORIZA FACILITIES, S.A.	-	-	4.114	-	4.114	
6) Compra de bienes	-	-	-	-	-	
7) Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	-	-	-	-	-	
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-	
9) Otros gastos	395	-	11	-	406	
SACYR, S.A.	395	-	-	-	395	
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.	-	-	11	-	11	
TOTAL GASTOS	2.223	-	4.129	-	6.352	
10) Ingresos financieros	12.092	-	-	-	12.092	
SACYR, S.A.	12.092	-	-	-	12.092	
11) Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-	
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-	
13) Dividendos recibidos	-	-	-	-	-	
14) Arrendamientos	809	-	1.750	-	2.559	
SACYR, S.A.	809	-	-	-	809	
SACYR CONSTRUCCION, S.A.	-	-	599	-	599	
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.	-	-	48	-	48	
VALORIZA FACILITIES, S.A.	-	-	272	-	272	
SACYR CONCESIONES, S.L.	-	-	156	-	156	
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	-	-	184	-	184	
SAU DEPURACION Y TRATAMIENTO	-	-	108	-	108	
VALORIZA GESTION, S.A.	-	-	194	-	194	
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	-	181	-	181	
CAFESTORE	-	-	8	-	8	
15) Prestación de servicios	-	-	-	-	-	
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-	
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-	
18) Otros ingresos	368	-	-	-	368	
SACYR, S.A.	368	-	-	-	368	
TOTAL INGRESOS	13.269	-	1.750	-	15.019	

Junio 2015 Miles de euros		TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total	
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-	
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	-	-	-	-	-	
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-	
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	969.339	-	-	-	969.339	
SACYR, S.A.	969.339	-	-	-	969.339	
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-	
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	-	-	-	430.839	430.839	
MERLIN PROPERTIES SOCIMI S.A.	-	-	-	430.839	430.839	
Contratos de arrendamiento financiero (arrendataria)	-	-	-	-	-	
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendataria)	-	-	-	-	-	
Garantías y avales prestados	-	-	-	-	-	
Garantías y avales recibidos	-	-	-	-	-	
Compromisos adquiridos	-	-	-	-	-	
Compromisos/Garantías cancelados	50.897	-	6.537	-	57.434	
SACYR, S.A.	50.897	-	-	-	50.897	
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.	-	-	6.537	-	6.537	
Dividendos y otros beneficios distribuidos	542.300	-	-	5.774	548.074	
SACYR, S.A.	542.300	-	-	-	542.300	
MERLIN PROPERTIES SOCIMI S.A.	-	-	-	5.774	5.774	
Otras operaciones	-	-	13	-	13	
CAFESTORE	-	-	13	-	13	

Junio 2015 Miles de euros		SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total	
Garantías y avales prestados	367.172	-	-	-	367.172	
SACYR, S.A.	367.172	-	-	-	367.172	
Otras operaciones	270	-	493	-	763	
SACYR, S.A.	270	-	-	-	270	
SACYR CONSTRUCCION, S.A.	-	-	164	-	164	
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.	-	-	13	-	13	
VALORIZA FACILITIES, S.A.	-	-	74	-	74	
SACYR CONCESIONES, S.L.	-	-	43	-	43	
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	-	-	50	-	50	
SAU DEPURACION Y TRATAMIENTO	-	-	30	-	30	
VALORIZA GESTION, S.A.	-	-	54	-	54	
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	-	52	-	52	
CAFESTORE	-	-	13	-	13	

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

a) Garantías y avales recibidos

A 30 de junio de 2015 existían 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.

b) Garantías y avales otorgados

A 30 de junio de 2015 el Grupo Testa tenía prestada garantía solidaria a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 250.630 miles de euros para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015. El saldo dispuesto a fecha de 30 de junio de 2015 ascendía a 120.366. Con posterioridad a fecha 30 de junio de 2015 se liberaron la totalidad de estas garantías.

Adicionalmente, la Sociedad dominante a 30 de junio de 2015 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 116.542 miles de euros. Posteriormente a fecha 30 de junio de 2015 dichas garantías quedaron completamente liberadas.

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 17,0 millones de euros a 30 de junio de 2016.

21.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

No existen importes significativos de costes incurridos de manera no uniforme a lo largo del periodo contable que sean susceptibles de anticipación o diferimiento en los estados financieros resumidos consolidados.

Por el negocio del Grupo Testa no existen transacciones significativas de carácter altamente estacional.

Las partidas correspondientes a activos, pasivos, patrimonio neto, ganancia neta o flujos de efectivo, que por su naturaleza o importe sean relevantes o inusuales, están explicadas en estas notas explicativas que forman parte de estos estados financieros resumidos consolidados.

No se ha producido ningún hecho o transacción que sea material para la comprensión de los presentes estados financieros resumidos consolidados con carácter adicional a los desglosados. A tal efecto:

- No existen pérdidas significativas por deterioro del valor del inmovilizado intangible, inversiones inmobiliarias o de otros activos, así como reversión de dicha pérdida por deterioro, que por su importe o naturaleza merezca una explicación detallada.
- No existe ninguna dotación ni reversión de deterioros por costes de reestructuración.
- No se ha producido ninguna adquisición o enajenación de elementos de inmovilizado intangible, inversiones inmobiliarias o de otros activos de carácter significativo distinto a los mencionados en los estados financieros resumidos consolidados.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, intangible, inversiones inmobiliarias o de otros activos distintos a los mencionados en los estados financieros resumidos consolidados.
- No se han producido cambios significativos en los activos y pasivos de carácter contingente desde la fecha del último estado de situación financiera consolidado intermedio. Asimismo no se han producido pagos derivados de litigios de cuantía relevante.
- No existen errores significativos de ejercicios anteriores susceptibles de haber sido corregidos.
- No se ha producido ningún préstamo fallido ni ningún incumplimiento de un contrato de préstamo.

22.- INFORME DEL AUDITOR

Los presentes estados financieros resumidos consolidados de Testa se han revisado por el auditor de la Sociedad en el marco de la revisión limitada de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016 de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y sociedades dependiente; dicha revisión ha incluido, principalmente, la revisión analítica de los estados financieros de la Sociedad, a 30 de junio de 2016 y las principales variaciones acontecidas desde diciembre 2015. No obstante, no se ha emitido un informe específico de revisión limitada para Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. en tanto el mismo se ha emitido para su sociedad dominante.

23.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE

La última valoración de los activos del Grupo Testa ha sido realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills, Consultores Inmobiliarios, S.A. a fecha 30 de junio de 2016. El importe conjunto de la valoración de activos obtenida asciende a 3.463.064 miles de euros.

Según las recomendaciones publicadas por la CMNV con fecha 1 de Julio de 2008, a las Sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas, en relación con la valoración de activos inmuebles, la Sociedad dominante ha verificado la independencia de las Sociedades de tasación contratadas para las valoraciones de sus inmuebles.

24.- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 6 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de Testa aprobó la fusión de Testa, en calidad de sociedad absorbida y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. en calidad de sociedad absorbente, en los términos del proyecto común de fusión aprobado y suscrito, con fecha 21 de junio de 2016, por los órganos de administración de Testa y Merlin Properties, SOCIMI, S.A..

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015**

1.- Acontecimientos significativos del primer semestre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y hechos posteriores a la finalización del periodo

Con fecha 6 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de Testa aprobó la fusión de Testa, en calidad de sociedad absorbida y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. en calidad de sociedad absorbente, en los términos del proyecto común de fusión aprobado y suscrito, con fecha 21 de junio de 2016, por los órganos de administración de Testa y Merlin Properties, SOCIMI, S.A..

Como acontecimientos significativos acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2015 cabía destacar:

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

- Ejecutar una reducción de su capital social, por importe de 669.759.570,40 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 5,80 euros por acción, pasando a tener un valor nominal unitario de 0,20 euros. El capital social resultante es de 23.095.157,60 euros.
- Repartir un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por acción.
- Ampliar el capital social en 430.838.704,01 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 38.491.930 de nuevas acciones ordinarias por un importe de 11,19296198497 euros por acción, con exclusión del derecho de suscripción preferente. El capital social resultante es de 30.793.543,60 euros.

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

2.- Riesgos e incertidumbres

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

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

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

- **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. Un factor causante del riesgo de liquidez era el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluía la deuda con vencimiento a corto plazo. No obstante, este factor de riesgo tiene su correspondiente factor mitigante, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; (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.

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.

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.

- **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.

A fin de minimizar la exposición del Grupo Testa tiene formalizados contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps) y collars. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

- **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.

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

No obstante, en el caso que el Grupo decidiese expandir su actividad geográficamente, 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:** Como se menciona en la nota 23 el Grupo Testa ha valorado los activos por experto independiente.

Los porcentajes de ocupación se mantienen estables con respecto al cierre del periodo anterior, por encima del 90%, así como los principales contratos con los clientes más significativos del Grupo.

3.- Transacciones con partes vinculadas

Toda la información relevante relativa a las transacciones con partes vinculadas figura en la nota 20 correspondiente de las notas explicativas de los estados financieros resumidos consolidados.

4.- Valores propios

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y 2015 no se han efectuado operaciones con acciones propias.

5.- Actividades de investigación y desarrollo

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y 2015 no se han realizado inversiones significativas de investigación y desarrollo.

6.- Gobierno corporativo y responsabilidad corporativa

No se han producido modificaciones relacionadas con el Gobierno Corporativo ni con la Responsabilidad Corporativa del Grupo con respecto a lo señalado en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

El Grupo sigue apostando por reforzar las obligaciones y controles del Consejo de Administración, y, en definitiva, avanzar hacia un modelo de gestión que integre y desarrolle las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo.

7.- Medidas Alternativas de Rendimiento (ESMA)

A continuación se recogen, en base a las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), el cálculo y determinación de las medidas alternativas de rendimiento (Alternative Performance Measure) que son utilizadas por la Dirección de la Sociedad para la toma de decisiones y para evaluar el rendimiento.

Indicadores referentes a los Resultados Periódicos

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. Facilita la información de los resultados operativos de la compañía excluyéndose los resultados que no afectan a la tesorería de la compañía por lo que es, la cifra más aproximada a la generación de tesorería. Al ser un indicador de referencia comparativamente se pueden comparar

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

los niveles de eficiencia entre las compañías de un mismo sector económico. Las variantes o complementos del presente indicador son:

- EBIT (Earnings Before Interest and taxes). Resultado antes de Intereses e impuestos.
- BAI (Beneficio antes de impuestos).
- BDI (Beneficio después de impuestos).

A continuación y en base a la cuenta de resultados separada consolidada, se incluyen los cálculos de los indicadores mencionados con anterioridad, a fecha de 30 de junio de 2016 y 2015:

(Expresado en miles de euros)	30-jun-16	30-jun-15	% Incr./(Decr.)
EBITDA (Incluye Resultado de las Ventas)	74.650	53.364	39,9%
EBITDA (No Incluye Resultado de las Ventas)	69.606	68.477	1,6%
EBIT	66.177	53.401	23,9%
BAI	48.862	47.340	3,2%
BDI	44.693	34.142	30,9%

Indicadores referentes al estado de situación consolidado

LTV (Loan to Value). Deuda financiera neta dividida por el valor de los activos. Es un ratio que expresa la relación entre el importe del endeudamiento y el valor de los activos. Es usada para determinar y comparar el nivel de endeudamiento de las distintas compañías que operan en un mismo sector económico.

A continuación y en base al estado de situación consolidado, se incluyen los cálculos de los indicadores mencionados con anterioridad, a fecha de 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

<i>Miles de euros</i>	30/06/2016	2015
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	1.305.920	1.506.818
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO EFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	6.081	7.796
	(57.221)	(197.161)
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO G.TESTA	1.254.780	1.317.453
ENDEUDAMIENTO NETO SOC. MÉT PARTICIP Y ACT. MANT. PARA VTA.	136.453	144.526
VALORACIÓN DE ACTIVOS	3.463.064	3.287.892
LOAN TO VALUE	40,17%	44,47%

PMC (Periodo Medio de Cobro). Indica el número de días de media en que se cobra a los clientes de la compañía en base a la facturación realizada. Sirve como indicador en la gestión de cobro a los clientes de una compañía y los niveles de morosidad de la misma y las comparables del sector.

A continuación y en base al estado de situación consolidado y la cuenta de resultados separada consolidada, se incluyen los cálculos de los indicadores mencionados con anterioridad, a fecha de 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

<i>Miles de euros</i>	30/06/2016	2015
Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	5.020	4.860
Cifra de Negocios (*)	184.351	184.155
Periodo medio de cobro (Nº días)	10	10

(*) A fecha de 30/06/2016 se incluye la cifra de negocios del 2º semestre del 2015 mas la correspondiente al 1er semestre del 2016

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

**Perímetro de consolidación a 30 de junio 2016
(No Auditado)**

Empresas del grupo y asociadas	Porcentaje participación	Inversión 30-jun-16	Método de consolidación	Actividad que realiza
Sociedad y Domicilio	(Miles de Euros)			
<u>Trade Center Hotel, S.L.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa Residencial, S.A.</u> (*) <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	14.799	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa American Real Estate Corporation</u> <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Gesfontesta, S.A.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Gescentesta, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Gesfitesta, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
<u>Prosacyr Hoteles, S.A.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
<u>Bardiomar, S.L.</u> <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	Método de participación	Patrimonio en Renta
<u>Provitae Centros Asistenciales, S.L.</u> <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Método de participación	Patrimonio en Renta
<u>PK. Inversiones 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	30	Método de participación	Prestación de Servicios
<u>Pazo de Congresos de Vigo, S.A.</u> <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	10.587	Método de participación	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vig
<u>PK. Hoteles 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
<u>Parking del Palau, S.A.</u> <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

(*) Después del cierre del primer semestre del ejercicio 2016 Testa Residencial, S.L.U cambió su denominación social a Testa Residencial, S.A.

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Perímetro de consolidación a 31 de diciembre 2015

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

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016

Reunidos los Administradores de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., con fecha de 21 de septiembre de 2016, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan extendidos en 41 folios de papel común. Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, los miembros que integran el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. declaran como firmados de su puño y letra Estados Financieros Intermedios Consolidados, que han sido rubricados en todas sus páginas por la Secretario o el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

Firmantes:

D. Fernando Rodríguez-Avial Llardent
Presidente

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Consejero Delegado

D. Ismael Clemente Orrego
Consejero

D. Miguel Ollero Barrera
Consejero

D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena
Consejero

D. Pilar Caverro Mestre
Consejero

Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent e Ildefonso Polo como Presidente y Vice-Secretario (no consejero) del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante respectivamente, certifican: (i) Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 han sido aprobados, formulados y firmados por todos los miembros del Consejo de Administración (por si o sus representantes) en su reunión de 21 de septiembre de 2016. (ii) Que la copia de los Estados Financieros que se adjunta es una copia idéntica a la firmada y formulada por el Consejo de Administración.

D. Fernando Rodríguez-Avial Llardent

D. Ildefonso Polo

GRUPO TESTA

Estados financieros consolidados intermedios resumidos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.