

Informe de Auditoría Independiente

**TESTA RESIDENCIAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2015**

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de TESTA RESIDENCIAL, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de TESTA RESIDENCIAL, S.L. (Sociedad Unipersonal) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de TESTA RESIDENCIAL, S.L. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TESTA RESIDENCIAL, S.L. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que el Administrador Único considera oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.



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

María Teresa Pérez Bartolomé

13 de junio de 2016

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015**

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014
(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	2015	2014
A) ACTIVO NO CORRIENTE		105.659.908,69	107.762.845,24
I. Inmovilizado intangible	5	14.296.592,78	14.543.192,78
1. Concesiones		14.296.592,78	14.543.192,78
II. Inversiones inmobiliarias	7	85.175.789,33	86.281.079,33
1. Construcciones		85.175.789,33	86.281.079,33
III. Inversiones financieras a largo plazo	9.a	1.889.295,61	1.846.849,25
1. Otros activos financieros		1.889.295,61	1.846.849,25
IV. Activos por impuesto diferido	15.b	287.440,99	319.378,88
V. Deudores comerciales no corrientes	6 y 9.a	4.010.789,98	4.772.345,00
1. Acuerdo de concesión, derecho de cobro		4.010.789,98	4.772.345,00
B) ACTIVO CORRIENTE		83.063.161,75	74.179.475,21
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.a	650.814,41	717.581,98
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		571.262,20	298.426,63
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	17.b	-	290.442,86
3. Deudores varios		79.475,21	128.535,49
4. Personal		77,00	177,00
II. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		81.655.815,39	73.085.769,81
1. Créditos a empresas	10	81.616.905,02	72.753.052,81
2. Otros activos financieros	17.b	38.910,37	332.717,00
III. Inversiones financieras a corto plazo		128.528,69	-
1. Otros activos financieros		128.528,69	-
IV. Periodificaciones a corto plazo		312.330,67	254.395,02
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	315.672,59	121.728,40
1. Tesorería		315.672,59	121.728,40
TOTAL ACTIVO		188.723.070,44	181.942.320,45

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014
(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2015	2014
A) PATRIMONIO NETO		149.051.561,71	141.896.679,50
A-1) FONDOS PROPIOS		149.051.561,71	141.896.679,50
I. Capital	12.a	102.696.108,00	102.696.108,00
1. Capital escriturado		102.696.108,00	102.696.108,00
II. Reservas	12.b	39.200.571,50	35.155.121,72
1. Legal y estatutarias		4.085.134,68	3.541.734,13
2. Otras reservas		35.115.436,82	31.613.387,59
III. Resultados de ejercicios anteriores		-	(1.388.555,76)
1. Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(1.388.555,76)
IV. Resultado del ejercicio	3	7.154.882,21	5.434.005,54
B) PASIVO NO CORRIENTE		37.684.334,89	38.508.087,90
I. Provisiones a largo plazo	13.a	97.107,06	97.107,06
1. Otras provisiones		97.107,06	97.107,06
II. Deudas a largo plazo	9.b	37.587.227,83	38.410.980,84
1. Deudas con entidades de crédito		35.375.943,75	36.311.421,83
2. Otras pasivos financieros		2.211.284,08	2.099.559,01
C) PASIVO CORRIENTE		1.987.173,84	1.537.553,05
I. Provisiones a corto plazo	13.b	3.340,29	3.340,29
II. Deudas a corto plazo	9.b	906.310,85	905.240,20
1. Deudas con entidades de crédito		906.310,85	905.240,20
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	18.b	-	184.437,15
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.b	1.077.522,70	444.535,41
1. Proveedores		307.999,79	-
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	17.b	20.545,80	302.150,56
3. Acreedores varios		140.423,69	126.349,52
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		12.709,72	-
5. Pasivos por impuesto corriente	15.f.1	576.853,84	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	15.a	17.114,86	5.292,94
7. Anticipos de clientes		1.875,00	10.742,39
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		188.723.070,44	181.942.320,45

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014
(Expresadas en Euros)

	Notas de la Memoria	2015	2014
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	16.a	10.400.953,71	10.471.636,33
a) Ventas		9.684.660,84	9.614.146,71
b) Ingreso financiero, acuerdo de concesión		716.292,87	857.489,62
2. Otros ingresos de explotación		3.074,75	3.628,54
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.074,75	3.628,54
3. Gastos de personal	16.b	(120.071,18)	(92.471,95)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(93.970,99)	(71.899,01)
b) Cargas sociales		(26.100,19)	(20.572,94)
4. Otros gastos de explotación		(3.553.611,94)	(3.878.436,47)
a) Servicios exteriores	16.c	(2.212.130,80)	(2.453.390,83)
b) Tributos		(1.273.877,71)	(1.346.742,15)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(67.603,43)	(89.645,07)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	11.341,58
5. Amortización del inmovilizado	5 y 7	(1.699.182,39)	(1.754.620,69)
6. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	1.835.477,74
a) Resultados por enajenaciones y otros	7	-	1.835.477,74
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.031.162,95	6.585.213,50
7. Ingresos financieros	9.c.1	2.346.209,15	1.386.850,96
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.346.209,15	1.386.850,96
- En empresas del grupo y asociadas	17.a	2.343.852,21	1.386.750,83
- En terceros		2.356,94	100,13
8. Gastos financieros	9.c.1	(503.462,88)	(188.820,84)
a) Por deudas con terceros		(503.462,88)	(188.820,84)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		1.842.746,27	1.198.030,12
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.873.909,22	7.783.243,62
9. Impuestos sobre beneficios	15.d	280.972,99	(2.349.238,08)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		7.154.882,21	5.434.005,54
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		7.154.882,21	5.434.005,54

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresados en Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

	2015	2014
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	7.154.882,21	5.434.005,54
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	7.154.882,21	5.434.005,54

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
A) SALDO A 01/01/2014	102.696.108,00	35.155.121,72	-	(1.332.815,61)	136.518.414,11
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014	102.696.108,00	35.155.121,72	-	(1.332.815,61)	136.518.414,11
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	5.434.005,54	5.434.005,54
II. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.388.555,76)	1.332.815,61	(55.740,15)
1. Traspasos entre partidas del patrimonio neto	-	-	(1.332.815,61)	1.332.815,61	-
2. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(55.740,15)	-	(55.740,15)
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	102.696.108,00	35.155.121,72	(1.388.555,76)	5.434.005,54	141.896.679,50
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015	102.696.108,00	35.155.121,72	(1.388.555,76)	5.434.005,54	141.896.679,50
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	7.154.882,21	7.154.882,21
II. Otras variaciones del patrimonio neto	-	4.045.449,78	1.388.555,76	(5.434.005,54)	-
1. Traspasos entre partidas del patrimonio neto	-	4.045.449,78	1.388.555,76	(5.434.005,54)	-
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	102.696.108,00	39.200.571,50	-	7.154.882,21	149.051.561,71

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión. Ejercicio 2015. 5 de 40

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE 2015 y 2014
(Expresados en Euros)

	Notas de la memoria	2015	2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.873.909,22	7.783.243,62
2. Ajustes al resultado:		(75.960,45)	(1.189.242,10)
a) Amortización del inmovilizado	5 y 7	1.699.182,39	1.754.620,69
b) Variación de provisiones		67.603,43	89.645,07
c) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	(1.835.477,74)
d) Ingresos financieros	9.c1	(2.346.209,15)	(1.386.850,96)
e) Gastos financieros	9.c.1	503.462,88	188.820,84
3. Cambios en el capital corriente		1.943.445,46	164.950,40
a) Deudores y otras cuentas a cobrar		760.719,16	607.151,83
b) Otros activos corrientes		(57.935,65)	126.711,88
c) Acreedores y otras cuentas a pagar		1.208.724,06	(411.342,07)
d) Otros activos y pasivos no corrientes		31.937,89	(157.571,24)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(794.799,07)	(2.687.873,89)
a) Pagos de intereses		(502.392,23)	(188.022,59)
b) Cobros de intereses		2.356,94	100,13
c) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(294.763,78)	(2.499.951,43)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.946.595,16	4.071.078,03
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(10.895.744,67)	(42.565.486,52)
a) Empresas del grupo y asociadas		(10.502.005,92)	(41.916.160,83)
b) Inmovilizado intangible	5	-	(3.258,83)
c) Inversiones inmobiliarias	7	(347.292,39)	(646.066,86)
7. Cobros por desinversiones		4.414.904,96	11.584.315,65
a) Empresas del grupo y asociadas		4.414.904,96	5.403.130,21
b) Inversiones inmobiliarias		-	6.165.967,30
c) Otros activos financieros		-	15.218,14
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(6.480.839,71)	(30.981.170,87)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.271.811,26)	26.944.289,54
a) Emisión		123.980,69	26.944.289,54
1. Deudas con entidades de crédito	9	-	26.939.763,47
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas		12.255,62	487,54
3. Otras deudas		111.725,07	4.038,53
b) Devolución y amortización de		(1.395.791,95)	-
1. Deudas con entidades de crédito		(935.478,08)	-
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas		(460.313,87)	-
10. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.271.811,26)	26.944.289,54
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		193.944,19	34.196,70
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		121.728,40	87.531,70
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	315.672,59	121.728,40

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

1. Actividad de la empresa

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U. (en adelante la Sociedad), se constituyó como Sociedad Anónima y bajo la denominación social VALLEHERMOSO PATRIMONIO, S.A., en Madrid, el 4 de enero de 2001, ante el Notario D. José Aristónico García Sánchez, por un período de tiempo indefinido.

Con fecha 24 de junio de 2005 cambió su denominación social de Vallehermoso Patrimonio, S.A. a la que actualmente tiene, TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.

Con fecha 7 de abril de 2006 el Socio Único de Testa Residencial, S.L.U., Testa Inmuebles en Renta, S.A., formalizó mediante escritura pública ante el Notario de Madrid D. José Aristónico García Sánchez, y con número de su protocolo 836/2006, la aportación por parte del Socio Único de la rama de actividad de arrendamiento de viviendas situadas en territorio español, conforme a la decisión del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A. de fecha 20 de diciembre de 2005.

La Sociedad con C.I.F. B82865890 se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad tiene fijado su domicilio social actual en Paseo de la Castellana, número 83-85 de Madrid.

Su objeto social consiste en el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan sido construidas, promovidas o adquiridas por la Sociedad. Dicha actividad será compatible con la inversión en otras actividades complementarias y con la transmisión de los inmuebles arrendados, dentro del marco de la ley 23/2005 de 18 de noviembre de reformas en materia tributaria para el impulso de la productividad.

Todas las actividades se realizan únicamente en territorio Español.

La Sociedad mantiene suscrito un contrato de apoyo a la gestión de la rama de actividad de viviendas con la Sociedad Matriz, Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. por la que devenga unos honorarios del 1% de la facturación global.

La Sociedad está integrada en el Grupo Testa cuya Sociedad dominante es Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 83-85, siendo esta Sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa del ejercicio 2014 fueron formuladas por los Administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 25 de marzo de 2015 y aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2015 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

A su vez el Grupo Testa está integrado, 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, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo

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

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

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de los cambios en su patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron aprobadas por el Socio Único el 26 de junio de 2015.

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

Las principales estimaciones realizadas se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles e inversiones inmobiliarias.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.
- Cálculo de provisiones.
- Cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales.

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida. Para determinar este valor recuperable el Administrador Único de la Sociedad estima los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utiliza una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles y bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, el Administrador Único estima los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. La Sociedad tiene registrado activos por impuesto diferido por importe de 287.440,99 Euros (nota 15).

Provisiones

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

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

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

e) Comparación de la información

La Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado por el Real Decreto 1159/2010.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la "Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales", la Sociedad suministra en la Nota 8.b exclusivamente la información relativa al ejercicio y no se presenta información comparativa, calificándose las presentes cuentas anuales como iniciales, a estos exclusivos efectos, en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

f) Agrupación de partidas

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

g) Elementos recogidos en varias partidas

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

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2015, expresada en euros, formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

<u>Euros</u>	2015
Base de reparto	7.154.882,21
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	7.154.882,21
Aplicación	7.154.882,21
A reserva legal	715.488,22
A reservas voluntarias	6.439.393,99

La distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2014, se muestra en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2015, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

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

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

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

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

- Concesiones

La concesión "Bentaberri" en San Sebastián se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2069, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Gobierno Vasco.

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

b) Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste y se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.c.

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

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

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

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

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

c) Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

d) Arrendamientos

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

- Arrendamiento operativo

Sociedad arrendataria

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

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

Sociedad arrendadora

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

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

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

e) Instrumentos financieros

e.1) Activos financieros

e.1.1) Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

- *Préstamos y partidas a cobrar:*

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

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

Los acuerdos de concesión cuya contraprestación recibida consista en un derecho incondicional a recibir efectivo u otro activo financiero, se califican como un activo financiero dentro de la categoría de préstamos y partidas a cobrar. Estos se valoran inicialmente por el valor razonable del servicio prestado, que en principio equivale al coste más el margen de construcción.

Posteriormente se valoran por su coste amortizado.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

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

En el caso de los acuerdos de concesión calificados como activos financieros, las actuaciones de reposiciones, de grandes reparaciones, las necesarias para revertir y/o conservar la infraestructura, así como las mejoras o ampliaciones de capacidad originan el reconocimiento del correspondiente activo financiero. Los gastos financieros devengados hasta que la infraestructura está en condiciones de explotación, así como los que se produzcan con posterioridad se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su devengo.

e.1.2) Baja de activos financieros

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

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

e.1.3) Intereses recibidos de activos financieros

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

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

El importe de los ingresos financieros devengados asociados a derechos de cobro por acuerdos de concesión forma parte del importe neto de la cifra de negocios.

e.1.4) Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

- Instrumentos de deuda

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

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

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

Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

e.2) Pasivos financieros

e.2.1) *Clasificación y valoración*

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

- *Débitos y partidas a pagar:*

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

Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

Posteriormente se valoran a coste amortizado.

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

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

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

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

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

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

e.3) Instrumentos de patrimonio

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

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

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

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

g) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

El 28 de noviembre de 2014 se publicó la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, la cual establece en su disposición transitoria trigésimo cuarta i), un tipo impositivo aplicable para el ejercicio 2015 del 28 por ciento y, en su artículo 29, un tipo impositivo aplicable para el ejercicio 2016 y posteriores, del 25 por ciento.

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

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

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

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

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

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

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

La Sociedad, hasta el cambio de accionista significativo, de su Sociedad Matriz, en junio de 2015, por cumplir lo establecido en la ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, se encontraba acogida al Régimen de Consolidación Fiscal, mediante acuerdo de los Órganos de Administración, junto con el resto de empresas que componen el grupo fiscal consolidado 20/02 cuya Sociedad dominante es Sacyr, S.A. con CIF A-28013811.

En junio de 2015 Sacyr deja de ser el accionista de referencia del Grupo Testa, dejando la Sociedad, en dicho momento, de cumplir los requisitos de acogida en el Regimen de Consolidación Fiscal, lo que supone la inmediata salida del grupo fiscal consolidado 20/02 con efectos 01 de enero de 2015.

h) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

i) Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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

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

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

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

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

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

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

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

k) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se realizan y registran por su valor razonable de acuerdo con los criterios y métodos establecidos en el apartado 6 del Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad vigente y de las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

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

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

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimientos de este capítulo de los balances de situación para los ejercicios 2015 y 2014 se muestran a continuación:

Euros	Saldo inicial a 31/12/2014	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2015
Coste:				
Concesiones	18.289.758,83	-	-	18.289.758,83
Total coste	18.289.758,83	-	-	18.289.758,83
Amortización:				
Concesiones	(3.746.566,05)	(246.600,00)	-	(3.993.166,05)
Total amortización	(3.746.566,05)	(246.600,00)	-	(3.993.166,05)
Total	14.543.192,78	(246.600,00)	-	14.296.592,78

Euros	Saldo inicial a 31/12/2013	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2014
Coste:				
Concesiones	18.286.500,00	3.258,83	-	18.289.758,83
Total coste	18.286.500,00	3.258,83	-	18.289.758,83
Amortización:				
Concesiones	(3.499.988,22)	(246.577,83)	-	(3.746.566,05)
Total amortización	(3.499.988,22)	(246.577,83)	-	(3.746.566,05)
Total	14.786.511,78	(243.319,00)	-	14.543.192,78

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han producido movimientos significativos dentro del epígrafe del "Inmovilizado intangible".

Todo el inmovilizado intangible de la Sociedad se encuentra afecto a actividades empresariales propias de su actividad y está situado dentro del territorio nacional.

Las Concesiones de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler para uso de vivienda exclusivamente.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad explotaba en este epígrafe 17.344 metros cuadrados de superficie bruta alquilable con un grado de ocupación del 98,43% y 99,22% respectivamente.

La Sociedad no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado y en uso al cierre de los ejercicios 2015 y 2014.

En los ejercicios 2015 y 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las concesiones de la Sociedad ascendieron a 2.001.996,18 Euros y 2.025.040,46 Euros respectivamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 377.877,29 Euros en 2015 y a 360.804,75 Euros en 2014.

El valor razonable de la Concesión en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2015 y 2014, siguiendo la solicitud de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. (Sociedad matriz del grupo en el que se encuentra Testa Residencial, S.L.U.), asciende a 48.650.000 Euros y 47.500.000 Euros respectivamente.

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

La Sociedad tiene adecuadamente asegurado este inmovilizado.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad, tiene bajo garantía hipotecaria el complejo de viviendas, de su propiedad, situado en San Sebastián y conocido como "Bentaberri" en garantía de un préstamo de importe de 26.041.771,39 Euros a 31 de diciembre de 2015 y 26.939.763,47 Euros al cierre del ejercicio 2014 (Nota 9.b).

6. Acuerdos de Concesión, derecho de cobro

La Sociedad ha calificado la contraprestación recibida de los acuerdos de concesión indicados a continuación como activo financiero, dado que la contraprestación recibida consiste en un derecho incondicional a recibir efectivo, que permite la recuperación de la inversión realizada, obteniendo un margen razonable. Por tanto la Sociedad no asume el riesgo de demanda en el acuerdo de concesión.

- Campo de Tiro (Leganés)

Con fecha 20 de abril de 1998 mediante escritura pública, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) concede a la Sociedad un derecho de superficie oneroso de duración 20 años, desde su inscripción en el registro (22 mayo de 1998), sobre una parcela situada en el término municipal de Leganés (Madrid). Dicho derecho de superficie consiste en la construcción, dentro de los 3 primeros años de la concesión, de 80 viviendas de protección oficial en régimen especial de arrendamiento y 103 plazas de parking asociadas a las mismas y su posterior arrendamiento al IVIMA para que éste efectúe su explotación como viviendas de protección oficial en arrendamiento con los requisitos que establece el pliego de condiciones de adjudicación.

Con fecha 28 de diciembre de 2000, en cumplimiento de lo establecido en el pliego de condiciones y en la escritura de adjudicación del derecho de superficie, se firma con el IVIMA un contrato de arrendamiento que terminará el 22 de mayo de 2018, fecha en la cual finaliza la concesión del derecho de superficie y revierte el inmueble al IVIMA sin pago de indemnización y no existiendo opción de renovación ni de rescisión. En el contrato de arrendamiento se establece una renta, de 36.471,91 Euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que es actualizada anualmente por el IPC correspondiente.

- Usera (Madrid)

Con fecha 08 de marzo de 2000 mediante escritura pública, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) concede a la Sociedad un derecho de superficie oneroso de duración 20 años, desde su inscripción en el registro (1 junio de 2000), sobre una parcela situada en el término municipal de Madrid en su distrito de Usera. Dicho derecho de superficie consiste en la construcción, dentro de los 3 primeros años de la concesión, de 148 viviendas de protección oficial en arrendamiento y 148 plazas de parking asociadas a las mismas y su posterior arrendamiento al propio IVIMA para que éste efectúe su explotación con los requisitos que establece el pliego de condiciones de adjudicación.

Con fecha 08 de julio de 2003, en cumplimiento de lo establecido en el pliego de condiciones y en la escritura de adjudicación del derecho de superficie, se firma con el IVIMA un contrato de arrendamiento con vigencia hasta el 31 de mayo de 2020, fecha en la cual finaliza la concesión del derecho de superficie y revertirá el inmueble al IVIMA sin pago de indemnización, no existiendo opción de renovación ni de rescisión. En el contrato de arrendamiento se establece una renta, 58.640,15 Euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que será actualizada anualmente por el IPC correspondiente.

Característica común a ambos contratos es que todos los gastos y cargas que graven la propiedad del inmueble serán a cargo del arrendador (la Sociedad), excepto el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que será asumido por el arrendatario.

A su vez también será a cargo del arrendador las obras de reparación, conservación y mantenimiento de los inmuebles, sus instalaciones y servicios, obligándose a presentar al IVIMA un informe anual de las actuaciones realizadas y realizando las referidas obras a requerimiento de éste.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han efectuado actuaciones significativas en ninguno de los inmuebles que sean dignas de ser mencionadas en esta memoria, así como tampoco se tiene previsto ninguna actuación significativa en el futuro.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

Las magnitudes relevantes recogidas en el Plan Económico Financiero de los acuerdos concesionales son la renta de alquiler, los gastos, el índice de Precios al Consumo estimado y la rentabilidad de mercado para cada uno de los proyectos.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 los acuerdos concesionales no han sufrido modificaciones contractuales.

El valor razonable de los inmuebles asociados a los acuerdos concesionales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2015 y 2014, siguiendo la solicitud de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. (Sociedad matriz del grupo en el que se encuentra Testa Residencial, S.L.U.), asciende a 4.450.000 Euros y 7.690.000 Euros respectivamente.

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

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad matriz, Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A., tiene bajo garantía hipotecaría el complejo de viviendas propiedad de Testa Residencial, S.L.U. situado en Leganés y conocido como "Campo de Tiro" en garantía de un préstamo de importe de 1.482.289,32 Euros a 31 de diciembre de 2015 y 2.073.042,18 Euros al cierre del ejercicio 2014 (Nota 13.c).

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimientos de este capítulo de los balances de situación para los ejercicios 2015 y 2014 se muestran a continuación:

Euros	Saldo inicial a 31/12/2014	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2015
Coste:				
Inversiones inmobiliarias	103.418.317,76	347.292,39	-	103.765.610,15
Construcciones	103.418.317,76	347.292,39	-	103.765.610,15
Total coste	103.418.317,76	347.292,39	-	103.765.610,15
Amortización:				
Inversiones inmobiliarias	(17.137.238,43)	(1.452.582,39)	-	(18.589.820,82)
Construcciones	(17.137.238,43)	(1.452.582,39)	-	(18.589.820,82)
Total amortización	(17.137.238,43)	(1.452.582,39)	-	(18.589.820,82)
Total	86.281.079,33	(1.105.290,00)	-	85.175.789,33

Euros	Saldo inicial a 31/12/2013	Entradas	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final a 31/12/2014
Coste:				
Inversiones inmobiliarias	107.814.044,19	646.066,86	(5.041.793,29)	103.418.317,76
Construcciones	107.814.044,19	646.066,86	(5.041.793,29)	103.418.317,76
Total coste	107.814.044,19	646.066,86	(5.041.793,29)	103.418.317,76
Amortización:				
Inversiones inmobiliarias	(16.340.499,30)	(1.508.042,86)	711.303,73	(17.137.238,43)
Construcciones	(16.340.499,30)	(1.508.042,86)	711.303,73	(17.137.238,43)
Total amortización	(16.340.499,30)	(1.508.042,86)	711.303,73	(17.137.238,43)
Total	91.473.544,89	(861.976,00)	(4.330.489,56)	86.281.079,33

Durante el ejercicio 2015 no se han producido movimientos significativos dentro de este epígrafe.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

La disminución habida en este epígrafe durante el ejercicio 2014 estuvo motivada por la venta de un edificio de viviendas en alquiler situado en la calle Conde de Xiquena, de Madrid, por importe de 6.642.000 Euros. La enajenación de las viviendas en alquiler mencionadas generó un beneficio de 1.835.477,74 Euros antes de impuestos.

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

Ningún activo de este epígrafe, a fecha de cierre de los ejercicios 2015 y 2014, se encuentra totalmente amortizado y en uso.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se ha producido ninguna adquisición a empresas del Grupo (y asociadas) de elementos de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene hipotecado los dos activos situados en Móstoles en garantía de sendos préstamos recibidos de una entidad financiera, por importe de 10.269.650,44 Euros a 31 de diciembre de 2015 y 2014. (Nota 9.b).

Por otro lado la Sociedad matriz, Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A., tiene hipotecados 6 inmuebles propiedad de Testa Residencial, S.L.U. como garantía de préstamos por importes de 72.349.210,51 Euros y 76.952.986,39 Euros a 31 de diciembre de 2015 y 2014 respectivamente. (Nota 13.c).

La Sociedad tiene debidamente aseguradas todas sus inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y/o a tener plusvalías mediante su venta.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	2015	2014
Viviendas	83.122	83.122
Aparcamientos	19.442	19.442
	102.564	102.564

La superficie de aparcamientos se explota junto con las viviendas como complemento de éstas, no se explotan de forma independiente a las mismas. Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 el grado de ocupación de los inmuebles era del 97,20% y del 94,01% respectivamente.

En los ejercicios 2015 y 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 6.985.894,56 Euros y 6.766.197,99 Euros respectivamente. Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados ascendieron a 1.950.390,40 Euros en 2015 y 2.133.625,99 Euros en 2014.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias generan ingresos para la Sociedad.

El valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas, a solicitud de Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. sobre todo el patrimonio del Grupo Testa, por un experto independiente a 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a 206.700.000 Euros y 202.050.000 Euros respectivamente.

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

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión. Ejercicio 2015. 21 de 40

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

8. Arrendamientos

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad tiene las siguientes cuotas mínimas de arrendamientos operativos, relativas a contratos no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2015	2014
Menos de un año	1.124,82	1.139,64
Total	1.124,82	1.139,64

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Euros	2015	2014
Pagos mínimos por arrendamiento	6.763,74	6.897,82
Total neto	6.763,74	6.897,82

En su posición de arrendatario la Sociedad sólo tiene suscrito un contrato de alquiler con la Sociedad Antiguo Berri, S.L., por la oficina desde donde se gestiona el complejo de viviendas situado en Donostia-San Sebastián. El 1 de marzo de 2014 tuvo lugar la renovación de dicho contrato, que será automáticamente prorrogado por anualidades sucesivas, hasta un máximo de cinco años.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo no cancelable mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2015	2014
Menos de un año	10.300.406,34	10.352.441,21
Entre uno y cinco años	16.323.189,83	22.305.327,74
Más de cinco años	2.917,00	2.192.979,15
Total	26.626.513,17	34.850.748,10

No se ha recibido importe alguno en concepto de cuotas contingentes y que hayan sido reconocidas como ingresos en los ejercicios 2015 y 2014.

Todos los contratos de arrendamiento están realizados de acuerdo con la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, modificada por Ley 4/2014 de 4 junio de Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

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

En su posición de arrendador destacar, como contratos significativos a 31 de diciembre de 2015 y 2014, los inmuebles alquilados al IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid) como son los inmuebles situados en el distrito Madrileño de Usera y el municipio de Leganés (Madrid).

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

9. Instrumentos financieros

a) Activos Financieros

a.1) Categorías de activos financieros

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, detalladas en las notas 10 y 17.b, a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente (expresado en Euros):

Clases Categorías	Créditos, derivados y otros		Total	
	2015	2014	2015	2014
Activos financieros a largo plazo:				
Préstamos y partidas a cobrar	5.900.085,59	6.619.194,25	5.900.085,59	6.619.194,25
Total activos financieros a largo plazo	5.900.085,59	6.619.194,25	5.900.085,59	6.619.194,25
Activos financieros a corto plazo:				
Préstamos y partidas a cobrar	650.814,41	717.581,98	650.814,41	717.581,98
Otros activos financieros	128.528,69	-	128.528,69	-
Total activos financieros a corto plazo	779.343,10	717.581,98	779.343,10	717.581,98
Total	6.679.428,69	7.336.776,23	6.679.428,69	7.336.776,23

Estos importes se desglosan en el balance de situación a 31 de diciembre de 2015 y 2014 de la siguiente forma (expresado en Euros):

Clases Partidas de balance	Créditos, derivados y otros		Total	
	2015	2014	2015	2014
Activos financieros no corrientes:				
Inversiones financieras a largo plazo	1.889.295,61	1.846.849,25	1.889.295,61	1.846.849,25
- Otros activos financieros	1.889.295,61	1.846.849,25	1.889.295,61	1.846.849,25
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.010.789,98	4.772.345,00	4.010.789,98	4.772.345,00
Total activos financieros no corrientes	5.900.085,59	6.619.194,25	5.900.085,59	6.619.194,25
Activos financieros corrientes:				
Inversiones financieras a corto plazo	128.528,69	-	128.528,69	-
- Otros activos financieros	128.528,69	-	128.528,69	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar *	650.814,41	717.581,98	650.814,41	717.581,98
Total activos financieros corrientes	779.343,10	717.581,98	779.343,10	717.581,98
Total	6.679.428,69	7.336.776,23	6.679.428,69	7.336.776,23

* Excepto créditos con Administraciones Públicas

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

- Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

<u>Euros</u>	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas entregadas y pagos anticipados	1.889.295,61	1.846.849,25
Acuerdo de concesión, derecho de cobro (Nota 6)	4.010.789,98	4.772.345,00
Total préstamos y partidas a cobrar a largo plazo	5.900.085,59	6.619.194,25
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	650.814,41	717.581,98
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	571.262,20	298.426,63
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 17.b)	-	290.442,86
Deudores varios	79.475,21	128.535,49
Personal	77,00	177,00
Total préstamos y partidas a cobrar a corto plazo	650.814,41	717.581,98
Total préstamos y partidas a cobrar	6.550.900,00	7.336.776,23

* Excepto créditos con Administraciones Públicas

Dentro de los préstamos y partidas a cobrar a largo plazo encontramos los depósitos de las fianzas recibidas por arrendamiento en los organismos oficiales de las Comunidades Autónomas respectivas, según establece la normativa legal vigente en materia de fianzas de arrendamiento.

También encontramos en dicho epígrafe el derecho de cobro reconocido por los acuerdos concesionales (Nota 6).

- Otros activos financieros:

El detalle de los activos financieros incluidos en esta categoría a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

<u>Euros</u>	2015	2014
Otros activos financieros a corto plazo:		
Otros activos financieros	128.528,69	-
Total otros activos financieros a corto plazo	128.528,69	-
Total otros activos financieros	128.528,69	-

Dentro del epígrafe de "Otros activos financieros" del balance de situación se recogen los derechos de cobro con terceros que no se encuentran incluidos en otras partidas.

a.2) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los activos financieros a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

<u>Euros</u>	2016	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.534.406,88	1.057.575,61	907.192,99	804.172,53	358.256,38	-	4.661.604,39
Otros activos financieros	128.528,69	-	-	-	-	-	128.528,69
Total	1.662.935,57	1.057.575,61	907.192,99	804.172,53	358.256,38	-	4.790.133,08

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los activos financieros a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

<u>Euros</u>	2015	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.471.254,81	896.240,71	1.065.335,48	906.965,01	797.739,18	352.391,79	5.489.926,98
Total	1.471.254,81	896.240,71	1.065.335,48	906.965,01	797.739,18	352.391,79	5.489.926,98

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

En cuanto a las fianzas entregadas, que forman parte de los préstamos y partidas a cobrar a largo plazo, y que al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 ascienden a 1.889.295,61 Euros y 1.846.849,25 Euros respectivamente, como éstos están compuestos por los depósitos de las fianzas recibidas por arrendamiento en los Organismos Autónomos correspondientes, el vencimiento de los mismos está en función de la duración de los contratos de arrendamiento.

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

Las variaciones de pérdidas por deterioro registradas derivadas por el riesgo de crédito en este epígrafe durante el ejercicio 2015 han sido las siguientes:

Euros	Deterioros acumulados al inicio de 2015	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos	Deterioros acumulados al final del 2015
Préstamos y partidas a cobrar	448.941,39	76.184,16	(8.580,73)	-	516.544,82
Total	448.941,39	76.184,16	(8.580,73)	-	516.544,82

Las variaciones de pérdidas por deterioro registradas derivadas por el riesgo de crédito en este epígrafe durante el ejercicio 2014 fueron las siguientes:

Euros	Deterioros acumulados al inicio de 2014	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos	Deterioros acumulados al final de 2014
Préstamos y partidas a cobrar	400.952,61	111.322,65	(21.677,58)	(41.656,29)	448.941,39
Total	400.952,61	111.322,65	(21.677,58)	(41.656,29)	448.941,39

Las pérdidas por deterioro se corresponden con las deudas dejadas por los inquilinos una vez rescindido el contrato (ya sea de forma voluntaria o judicial) y tras haber aplicado las garantías correspondientes. Son deudas con un vencimiento superior a seis meses.

a.4) Transferencias de activos financieros

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han realizado transferencias de activos financieros.

a.5) Activos cedidos y aceptados en garantía

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha entregado en garantía ningún activo financiero.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

b) Pasivos Financieros

b.1) *Categorías de pasivos financieros*

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2015 y 2014, excluidas las deudas con empresas del grupo detalladas en la nota 17.b, es la siguiente (expresado en Euros):

Clases Categorías	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Pasivos financieros a largo plazo:						
Débitos y partidas a pagar	35.375.943,75	36.311.421,83	2.211.284,08	2.099.559,01	37.587.227,83	38.410.980,84
Total pasivos financieros a largo plazo	35.375.943,75	36.311.421,83	2.211.284,08	2.099.559,01	37.587.227,83	38.410.980,84
Pasivos financieros a corto plazo:						
Débitos y partidas a pagar	906.310,85	905.240,20	483.554,00	439.242,47	1.389.864,85	1.344.482,67
Total pasivos financieros a corto plazo	906.310,85	905.240,20	483.554,00	439.242,47	1.389.864,85	1.344.482,67
Total	36.282.254,60	37.216.662,03	2.694.838,08	2.538.801,48	38.977.092,68	39.755.463,51

Estos importes se desglosan en el balance de situación de la siguiente forma a 31 de diciembre de 2015 y 2014 (expresado en Euros):

Clases Partidas de balance	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Pasivos financieros no corrientes:						
Deudas a largo plazo:	35.375.943,75	36.311.421,83	2.211.284,08	2.099.559,01	37.587.227,83	38.410.980,84
- Deudas con entidades de crédito	35.375.943,75	36.311.421,83	-	-	35.375.943,75	36.311.421,83
- Otros pasivos financieros	-	-	2.211.284,08	2.099.559,01	2.211.284,08	2.099.559,01
Total pasivos financieros no corrientes	35.375.943,75	36.311.421,83	2.211.284,08	2.099.559,01	37.587.227,83	38.410.980,84
Pasivos financieros corrientes:						
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	-	-	483.554,00	439.242,47	483.554,00	439.242,47
Deudas a corto plazo:	906.310,85	905.240,20	-	-	906.310,85	905.240,20
- Deudas con entidades de crédito	906.310,85	905.240,20	-	-	906.310,85	905.240,20
Total pasivos financieros corrientes	906.310,85	905.240,20	483.554,00	439.242,47	1.389.864,85	1.344.482,67
Total	36.282.254,60	37.216.662,03	2.694.838,08	2.538.801,48	38.977.092,68	39.755.463,51

* Excepto deudas con Administraciones Públicas

- Débitos y partidas a pagar

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Euros	2015	2014
Débitos y partidas a pagar:		
A largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	35.375.943,75	36.311.421,83
Fianzas recibidas por arrendamientos	2.211.284,08	2.099.559,01
Total débitos y partidas a pagar largo plazo	37.587.227,83	38.410.980,84
A corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	906.310,85	905.240,20
Acreedores comerciales	483.554,00	439.242,47
Proveedores	307.999,79	-
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 17.b)	20.545,80	302.150,56
Acreedores varios	140.423,69	126.349,52
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12.709,72	-
Anticipos de clientes	1.875,00	10.742,39
Total débitos y partidas a pagar corto plazo	1.389.864,85	1.344.482,67
Total	38.977.092,68	39.755.463,51

* Excepto deudas con Administraciones Públicas

Las Fianzas recibidas por arrendamiento, están formadas por los depósitos entregadas por los respectivos inquilinos, como garantía de cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

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

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

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

	2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	38
Ratio de operaciones pagadas	39
Ratio de las operaciones pendientes de pago	27
	IMPORTE (Euros)
Total pagos realizados	2.729.864,49
Total pagos pendientes	399.942,63

El valor nominal de las principales deudas con entidades de crédito al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Descripción	IMPORTES (Euros)		
	Fecha de vencimiento	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2014
Préstamo hipotecario sobre inmueble C/Hydra (Móstoles)	23/10/2018	5.934.232,21	5.934.232,21
Préstamo hipotecario sobre inmueble C/Cefeo (Móstoles)	23/10/2018	4.335.418,23	4.335.418,23
Préstamo hipotecario sobre inmueble Bentaberri (1ª hipoteca)	30/12/2044	18.063.443,23	18.686.320,55
Préstamo hipotecario sobre inmueble Bentaberri (2ª hipoteca)	30/12/2044	7.978.328,16	8.253.442,92
	TOTAL	36.311.421,83	37.209.413,91

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo hipotecario sobre el inmueble de la C/ Hydra al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 ascienden a 1.859,39 Euros y 181,17 Euros respectivamente.

A su vez los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo hipotecario sobre el inmueble de la C/Cefeo al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 ascienden a 4.214,99 Euros y 5.076,40 Euros respectivamente.

Por su parte el importe correspondiente a los intereses devengados y no pagados de la primera y segunda hipoteca sobre las viviendas de Bentaberri al cierre del ejercicio 2015 y 2014 ascienden a 2.244,39 Euros y 1.990,55 Euros respectivamente.

Los saldos de las deudas con entidades de crédito reflejan solo la parte dispuesta. La Sociedad al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 tiene todo dispuesto.

El tipo de interés medio de las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de 1,29% y del 1,43% respectivamente.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

b.2) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los pasivos financieros a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Euros	2016	2017	2018	2019	2020	2020 y siguientes	Total
Débitos y partidas a pagar	1.389.864,85	896.653,29	11.166.303,73	896.653,29	896.653,29	21.519.680,15	36.765.808,60
Total	1.389.864,85	896.653,29	11.166.303,73	896.653,29	896.653,29	21.519.680,15	36.765.808,60

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los pasivos financieros a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Euros	2015	2016	2017	2018	2019	2019 y siguientes	Total
Débitos y partidas a pagar	1.344.482,67	897.992,08	897.992,08	11.167.642,52	897.992,08	22.449.803,07	37.655.904,50
Total	1.344.482,67	897.992,08	897.992,08	11.167.642,52	897.992,08	22.449.803,07	37.655.904,50

En cuanto a los vencimientos de las fianzas recibidas, que forman parte de los débitos y partidas a pagar a largo plazo, y que al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 ascienden a 2.211.284,08 Euros y 2.099.559,01 Euros respectivamente, como son de arrendamientos y están determinados por la duración de los contratos de arrendamiento respectivos, no se conoce su vencimiento concreto.

b.3) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

c) Otra Información

c.1) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias

Los ingresos y gastos financieros, imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias, calculados por aplicación del método de interés efectivo han sido, respectivamente, de 2.346.209,15 Euros y 503.462,88 Euros en el ejercicio 2015. En el ejercicio 2014 los ingresos financieros fueron de 1.386.850,96 Euros, mientras que los gastos financieros fueron de 188.820,84 Euros.

Los ingresos financieros de 2015 y 2014 están generados en su mayoría por el crédito que tiene concedido la Sociedad a Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. (Matriz del Grupo) tal y como se informa en las notas 10 y 17.a.

Los gastos financieros están generados por los préstamos hipotecarios vigentes a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

c.2) Otra información

- La Sociedad al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no tiene ningún compromiso firme de compra o venta de activos o pasivos financieros.
- Información sobre el valor razonable:

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

El valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales a corto plazo constituye una aproximación aceptable del valor razonable de los mismos.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

10. Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

<u>Euros</u>	Saldo a 31/12/2014	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2015
TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.	72.753.052,81	12.828.852,21	(3.965.000,00)	81.616.905,02
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	72.753.052,81	12.828.852,21	(3.965.000,00)	81.616.905,02
Valor neto créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	72.753.052,81	12.828.852,21	(3.965.000,00)	81.616.905,02

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe a 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

<u>Euros</u>	Saldo a 31/12/2013	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2014
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	35.011.538,51	43.136.514,30	(5.395.000,00)	72.753.052,81
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	35.011.538,51	43.136.514,30	(5.395.000,00)	72.753.052,81
Valor neto créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	35.011.538,51	43.136.514,30	(5.395.000,00)	72.753.052,81

La Sociedad tiene otorgado un crédito a favor de la Sociedad matriz del grupo Testa, el cual tiene un vencimiento anual prorrogable tácitamente por periodos anuales.

Los créditos con empresas del grupo y asociadas se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a cobrar y están valorados a coste amortizado. El tipo de interés aplicado en 2015 y 2014 es el Euribor más 3 %.

11. Efectivo y equivalentes al efectivo

El detalle de esta rúbrica del balance de situación a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

<u>Euros</u>	2015	2014
Efectivo	5.210,34	12.079,91
Bancos cuentas corrientes	310.462,25	109.648,49
Total	315.672,59	121.728,40

El importe de la tesorería es de libre disposición.

12. Patrimonio neto y fondos propios

El detalle y movimiento de los fondos propios durante los ejercicios 2015 y 2014 se muestra en el estado de cambios en el patrimonio neto, el cual forma parte integrante de las cuentas anuales.

a) Capital suscrito:

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 el capital social de la Sociedad asciende a 102.696.108 euros, representado por el mismo número de participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. No existen derechos de fundador.

La Sociedad no cotiza en Bolsa. La composición de los socios a 31 de diciembre de 2015 y 2014 está formado por el Socio Único Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. cuya participación directa asciende al 100%.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

b) Reservas de la Sociedad:

El detalle de las reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Euros	2015	2014
Reserva legal	4.085.134,68	3.541.734,13
Reserva voluntaria	35.115.436,82	31.613.387,59
Total	39.200.571,50	35.155.121,72

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

A 31 de diciembre de 2015 y 2014, la reserva legal asciende, respectivamente, al 3,98% y 3,45% del capital social.

Las reservas voluntarias de la Sociedad son de libre disposición.

13. Provisiones, pasivos contingentes, avales y garantías

a) Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2015, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Euros	Saldo a 31/12/2014	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2015
Provisión para impuestos	97.107,06	-	-	97.107,06
Total a largo plazo	97.107,06	-	-	97.107,06

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2014, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Euros	Saldo a 31/12/2013	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2014
Provisión para impuestos	101.978,40	-	(4.871,34)	97.107,06
Total a largo plazo	101.978,40	-	(4.871,34)	97.107,06

En el epígrafe de provisiones para impuestos a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se recogen pasivos para deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

b) Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2015, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Euros	Saldo a 31/12/2014	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2015
Provisión cierre de obra	3.340,29	-	-	3.340,29
Total a corto plazo	3.340,29	-	-	3.340,29

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

Euros	Saldo a 31/12/2013	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2014
Provisión cierre de obra	3.340,29	-	-	3.340,29
Total a corto plazo	3.340,29	-	-	3.340,29

La provisión por cierre de obra a 31 de diciembre de 2015 y 2014 está compuesta por los importes relacionados con la obra de construcción, pendientes de recibir a la entrada en explotación del inmueble de viviendas situado en la Alameda de Osuna (Madrid) para considerar la obra definitivamente terminada.

c) Contingencias, avales y garantías

La Sociedad tiene entregadas varias de sus propiedades como garantía de préstamos hipotecarios suscritos por la Sociedad matriz, Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. con distintas entidades financieras por un importe total de 73.831.499,83 Euros y 79.026.028,57 Euros en 2015 y 2014 respectivamente (Notas 6 y 7).

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

14. Política de Gestión de Riesgos

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.
- **Riesgo de liquidez:** Dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez sea bajo o inexistente y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo siendo también considerada la posibilidad de que la Sociedad matriz gestione dichos excesos centralizando la tesorería que genera la Sociedad. No entra entre las posibilidades barajadas por la Sociedad la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.
- **Riesgo de tipo de interés:** el riesgo de tipos de interés al que la Sociedad está expuesto actualmente es bajo debido al peso específico actual de la deuda con empresas del grupo que mantiene la Sociedad sobre la totalidad de los capitales propios y a la escasa existencia de deuda con entidades financieras.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

15. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

- **Saldos deudores:**

La Sociedad no tiene saldos deudores por activos fiscales a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

- **Saldos acreedores:**

<u>Euros</u>	2015	2014
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.022,23	-
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	6.331,52	2.865,15
Organismos de la Seguridad Social acreedores	8.761,11	2.427,79
Total	17.114,86	5.292,94

b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

<u>Euros</u>	Variaciones reflejadas en			
	Saldo inicial 31/12/2014	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Saldo final 31/12/2015
Ejercicio 2015				
Activos por impuesto diferido				
Amortización fiscal pendiente de deducir	319.378,88	(31.937,89)	-	287.440,99
Total Activos por impuesto diferido	319.378,88	(31.937,89)	-	287.440,99

<u>Euros</u>	Variaciones reflejadas en			
	Saldo inicial 31/12/2013	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Saldo final 31/12/2014
Ejercicio 2014				
Activos por impuesto diferido				
Amortización fiscal pendiente de deducir	166.678,98	152.699,90	-	319.378,88
Total Activos por impuesto diferido	166.678,98	152.699,90	-	319.378,88

La Sociedad tiene registrados activos por impuestos diferidos en el balance de situación a 31 de diciembre de 2015 y 2014, debido a la limitación de la deducibilidad de la amortización del inmovilizado, conforme a la normativa fiscal vigente.

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

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

c) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de 2015 es la siguiente:

<u>Euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	Aumentos	Disminuciones
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	7.154.882,21	
Impuesto sobre Sociedades	-	(280.972,99)
Diferencias permanentes	395.445,67	(342.949,15)
Diferencias temporarias	-	(106.459,62)
- con origen en ejercicios anteriores	-	(106.459,62)
Base imponible (resultado fiscal)	6.819.946,12	

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de 2014 es la siguiente:

<u>Euros</u>	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	Aumentos	Disminuciones
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	5.434.005,54	
Impuesto sobre Sociedades	2.349.238,08	-
Diferencias permanentes	52.421,34	(4.871,34)
Diferencias temporarias	526.386,21	(17.386,55)
- con origen en el ejercicio	526.386,21	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	(17.386,55)
Base imponible (resultado fiscal)	8.339.793,28	

d) Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar por los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos que componen el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

<u>Euros</u>	2015	2014
Saldo cuenta PyG antes de impuestos	6.873.909,22	7.783.243,62
Impacto diferencias permanentes	52.496,52	47.550,00
Tipo impositivo vigente	28%	30%
Cuota del impuesto	1.939.393,61	2.349.238,08
Deducciones	(2.129,19)	-
Deducción reversión medidas temporales	(2.129,19)	-
Bonificación régimen ley 23/2005	(1.067.775,99)	-
Ajustes a la imposición sobre beneficios	(1.152.590,61)	-
Total gasto por impuesto reconocido	(280.972,99)	2.349.238,08
Total impuesto corriente	(312.910,88)	2.501.937,98
Total impuesto diferido	31.937,89	(152.699,90)

Hasta el ejercicio 2012, la sociedad venía reconociendo las bonificaciones pendientes de aplicar, debido al acogimiento al régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Al encontrarse la Sociedad en el grupo fiscal de Sacyr, y de acuerdo a la Ley del Impuesto de Sociedades, dependía del mismo para aprovechar dichas bonificaciones. Como consecuencia de las bases imponibles negativas generadas por dicho grupo en los años 2008 a 2012, no fue posible aplicar las bonificaciones que Testa Residencial había generado, perdiendo así este derecho frente a la Hacienda Pública. En la liquidación definitiva presentada del impuesto sobre beneficios del ejercicio 2014 y teniendo en cuenta el resultado fiscal del Grupo Sacyr sí se pudo aprovechar la bonificación, cuyo reconocimiento generó un ajuste positivo en la imposición sobre beneficios en el 2015.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

En junio de 2015 Sacyr deja de ser el accionista de referencia del Grupo Testa, dejando la Sociedad, en dicho momento, de cumplir los requisitos de acogida en el Régimen de Consolidación Fiscal, lo que supone la inmediata salida del grupo fiscal consolidado 20/02 con efectos 01 de enero de 2015.

e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2011 a 2015 para todos los impuestos que le son de aplicación.

f) Otras informaciones de carácter fiscal

f.1) A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el saldo que la Sociedad mantenía en concepto de deuda por impuesto de sociedades es:

Euros	2015	2014
Saldo cuenta PyG antes de impuestos	6.873.909,22	7.783.243,62
Impacto diferencias permanentes	52.496,52	47.550,00
Tipo impositivo vigente	28%	30%
Cuota del impuesto	(1.939.393,61)	(2.349.238,08)
Deducciones	2.129,19	-
Deducción reversión medidas temporales	2.129,19	-
Bonificación régimen ley 23/2005	1.067.775,99	-
Impuesto diferido	31.937,89	(152.699,90)
Total Impuesto Corriente	(839.679,73)	(2.501.937,98)
Retenciones y Pagos a cuenta del ejercicio.	262.825,89	2.319.544,26
Activos/(Pasivos) por impuesto corriente	(576.853,84)	(182.393,72)

Debido a la pertenencia de la Sociedad al grupo fiscal de Sacyr, la deuda de 2014 se encontraba reconocida con la Sociedad Sacyr, S.A., matriz del Grupo Fiscal, mientras que en 2015 la deuda se encuentra reconocida con la Hacienda Pública.

f.2) La Sociedad, hasta el cambio de accionista significativo de su sociedad matriz en junio de 2015, por cumplir lo establecido en la ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, se encontraba acogida al Régimen de Consolidación Fiscal, mediante acuerdo de los Órganos de Administración, junto con el resto de empresas que componían el grupo fiscal consolidado 20/02 cuya Sociedad dominante era Sacyr, S.A. con CIF A-28013811.

En junio de 2015 Sacyr deja de ser el accionista de referencia del Grupo Testa, dejando la Sociedad, en dicho momento, de cumplir los requisitos de acogida al Régimen de Consolidación Fiscal, lo que supuso la inmediata salida del grupo fiscal consolidado 20/02 con efectos 01 de enero de 2015.

A 31 de diciembre de 2014 el saldo acreedor que la Sociedad mantiene con Sacyr, S.A. por este concepto, era de 182.393,72 Euros.

f.3) A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad se encontraba acogida al REGE (Régimen Especial de Grupo de Entidades) para la liquidación del IVA. La Sociedad dominante del Grupo de IVA era Sacyr, S.A., con C.I.F. A28013811. El número de identificación del grupo de entidades es IVA 0410/08.

Como se ha informado anteriormente, en junio de 2015 Sacyr deja de ser el accionista de referencia del Grupo Testa, dejando la Sociedad, en dicho momento, de cumplir los requisitos de acogida al REGE, lo que supuso la inmediata salida del Grupo de IVA.

A 31 de diciembre de 2014 el saldo acreedor que la Sociedad mantenía con Sacyr, S.A. por este concepto, era de 2.043,43 Euros.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos:

Actividades (Euros)	2015	2014
Ingresos por arrendamiento	9.684.660,84	9.614.146,71
Acuerdos concesionales	716.292,87	857.489,62
Total	10.400.953,71	10.471.636,33

Mercados geográficos (Euros)	2015	2014
España	10.400.953,71	10.471.636,33
Total	10.400.953,71	10.471.636,33

b) Gastos de personal

El detalle de la partida "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Euros	2015	2014
Sueldos, salarios y asimilados	93.970,99	71.899,01
Cargas sociales	26.100,19	20.572,94
Total	120.071,18	92.471,95

c) Servicios exteriores

El detalle de la partida servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Euros	2015	2014
Arrendamientos y cánones (Nota 8)	6.763,74	6.897,82
Reparaciones y conservación	1.329.688,98	1.450.283,80
Servicios de profesionales independientes	192.415,66	121.922,94
Primas de seguros	38.115,53	36.013,82
Servicios bancarios y similares	10.302,91	8.479,28
Publicidad, propagandas y RRPP	9.404,60	12.084,80
Suministros	291.690,45	315.879,14
Otros gastos de gestión corriente	333.748,93	501.829,23
Total servicios exteriores	2.212.130,80	2.453.390,83

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2015 es el siguiente (en Euros):

2015	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS				
Intereses	2.343.852,21	-	-	2.343.852,21
TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A. (Nota 10)	2.343.852,21	-	-	2.343.852,21
TOTAL INGRESOS	2.343.852,21	-	-	2.343.852,21
GASTOS				
Recepción de servicios	340,96	-	1.082.038,07	1.082.379,03
TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.	340,96	-	-	340,96
SACYR, S.A.	-	-	30.525,82	30.525,82
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	-	1.051.512,25	1.051.512,25
Contratos de gestión o colaboración	104.009,54	-	-	104.009,54
TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.	104.009,54	-	-	104.009,54
TOTAL GASTOS	104.350,50	-	1.082.038,07	1.186.388,57

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2014 es el siguiente (en Euros):

2014	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
INGRESOS				
Intereses	1.386.750,83	-	-	1.386.750,83
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. (Nota 10)	1.386.750,83	-	-	1.386.750,83
TOTAL INGRESOS	1.386.750,83	-	-	1.386.750,83
GASTOS				
Recepción de servicios	304,96	1.092.913,78	-	1.093.218,74
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	304,96	-	-	304,96
SACYR, S.A.	-	35.721,89	-	35.721,89
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	1.057.191,89	-	1.057.191,89
Contratos de gestión o colaboración	104.716,36	-	-	104.716,36
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	104.716,36	-	-	104.716,36
TOTAL GASTOS	105.021,32	1.092.913,78	-	1.197.935,10

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad Matriz, Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A., tiene suscrito un contrato de apoyo a la gestión que devenga unos honorarios equivalentes al 1% de la cifra neta de negocios de la Sociedad.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el balance de situación con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente (en Euros):

2015	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO				
Créditos a empresas (Nota 10)	81.616.905,02	-	-	81.616.905,02
Otros activos financieros	23.152,34	15.758,03	-	38.910,37
TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.	23.152,34	-	-	23.152,34
GESFONTESTA, S.A.U.	-	15.758,03	-	15.758,03
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	81.640.057,36	15.758,03	-	81.655.815,39
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO				
Acreedores / Proveedores comerciales: (Nota 9.b)	20.545,80	-	-	20.545,80
TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.	20.545,80	-	-	20.545,80
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	20.545,80	-	-	20.545,80

El importe de los saldos en el balance de situación con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente (en Euros):

2014	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO				
Deudores comerciales (Nota 9.a)	-	290.442,86	-	290.442,86
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN S.A.U.	-	290.442,86	-	290.442,86
Créditos a empresas (Nota 10)	72.753.052,81	-	-	72.753.052,81
Otros activos financieros	95.577,97	228.403,26	8.735,77	332.717,00
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	95.577,97	-	-	95.577,97
SACYR S.A.	-	101.000,00	-	101.000,00
VALORIZA GESTION, S.A.	-	1.000,00	-	1.000,00
GESFONTESTA, S.A.U.	-	118.903,26	-	118.903,26
SACYR CONSTRUCCION, S.A.U.	-	7.500,00	-	7.500,00
U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	(1.372,79)	(1.372,79)
II U.T.E. TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	10.108,56	10.108,56
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	72.848.630,78	518.846,12	8.735,77	73.376.212,67
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO				
Deudas a corto plazo	-	184.437,15	-	184.437,15
SACYR S.A. (Nota 15.f.2 y 15.f.3)	-	184.437,15	-	184.437,15
Acreedores / Proveedores comerciales: (Nota 9.b)	21.357,23	280.793,33	-	302.150,56
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	21.357,23	-	-	21.357,23
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	280.793,33	-	280.793,33
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	21.357,23	465.230,48	-	486.587,71

c) Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han producido movimientos en el Consejo de Administración.

No se ha percibido retribuciones durante los ejercicios 2015 y 2014 por el Administrador Único de la Sociedad.

Además no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de pago de primas de seguros de vida, ni pagos basados en instrumentos de patrimonio, respecto del Administrador Único de la Sociedad, encontrándose éstas externalizadas. No existen tampoco acuerdos en virtud de los cuales el Administrador Único de la Sociedad tenga derecho a percibir de la Sociedad una indemnización con motivo de su cese como Administrador Único de la Sociedad.

No existe personal considerado alta dirección en la Sociedad.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2015

d) Situaciones de conflicto de intereses, directa o indirecta, del Administrador Único y personas vinculadas

A efectos de lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital el Administrador Único ha manifestado no mantener situaciones de conflictos de intereses con la Sociedad o su grupo de Sociedades, ni directa ni indirectamente.

18. Información sobre medio ambiente

Durante los ejercicios 2015 y 2014, no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

19. Otra información

a) Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015	2014
Personal Técnico y mandos intermedios	1	1
Personal administrativo	2	2
Total	3	3

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2015		2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal Técnico y mandos intermedios	1	2	-	1
Personal administrativo	2	4	-	2
Total	3	6	-	3

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han ascendido a 5.100 y 5.051 Euros respectivamente.

20. Hechos posteriores

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad a 31 de diciembre de 2015.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2015

1.- EVOLUCIÓN DE TESTA RESIDENCIAL EN 2015

Al cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de un patrimonio en arrendamiento compuesto por 1.519 viviendas y 1.324 plazas de aparcamiento, que suponen una superficie de 153.775 m² que le han proporcionado, durante este ejercicio, un total de 10.400.953,71 Euros de facturación.

La tasa media de ocupación, de todos sus inmuebles, se ha situado en el 97,83%.

La cartera de ingresos por rentas de arrendamiento ha alcanzado, a 31 de diciembre de 2015, los 26.626.513,17 Euros, con lo que queda asegurada la facturación para los próximos ejercicios.

Los activos inmobiliarios de Testa Residencial, S.L., han sido tasados por CB Richard Ellis, consultora independiente, a solicitud de la Sociedad Matriz, Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A., obteniendo una valoración conjunta de 259.800.000 Euros, un 2.560.000 € más que en 2014.

La Sociedad ha cerrado 2015 con una cifra de negocios de 10.400.953,71 Euros, registrando unos beneficios antes de impuestos, a 31 de diciembre, de 6.873.909,22 Euros

El EBITDA recurrente, sin resultado de ventas, ha alcanzado los 6.730.345,34 Euros, situando el ratio EBITDA entre la cifra de negocios en un 64,71%.

2.- PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante el ejercicio 2015, el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 38 días.

3.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad durante los ejercicios 2015 y 2014, no ha hecho uso de instrumentos financieros.

4.- INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES PROPIAS E INVERSIONES EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

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

5.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad a 31 de diciembre de 2015.

TESTA RESIDENCIAL, S.L.U.

DILIGENCIA DE IDENTIFICACIÓN DE FIRMAS Y DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIOAMBIENTAL.

DILIGENCIA DE FIRMAS:

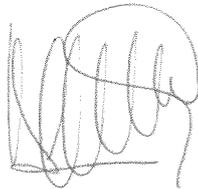
Para hacer constar que el Administrador Único de TESTA RESIDENCIAL, S.L.U., en día 22 de febrero de 2016 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 253 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, las presentes Cuentas Anuales (Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2015, para su sometimiento a la decisión del Socio Único de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios presentes, que están correlativamente numerados del 1 al presente incluido. Y a efectos del art. 8.1.b) del R.D. 1362/07 declara que hasta donde alcanza su conocimiento, los citados documentos han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 253 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, en prueba de conformidad con estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2015, el Administrador Único, que al día de la fecha compone el Consejo de Administración de TESTA RESIDENCIAL, S.L.U., firma la presente diligencia.

DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIO AMBIENTAL:

El abajo firmante, como Administrador Único de la Sociedad, manifiesta que en la contabilidad correspondiente a las presentes Cuentas Anuales no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (RD 1514/07, de 14 de Noviembre).

En Madrid, 22 de febrero de 2016



TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.
Administrador Único
Rpte. Alejandro Coba Crespo