

# **TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de  
Gestión del ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de  
2016, junto con el Informe de  
Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Testa Residencial SOCIMI, S.A.:

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Testa Residencial SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2016, 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*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Testa Residencial SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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

#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Testa Residencial SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2016, 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.

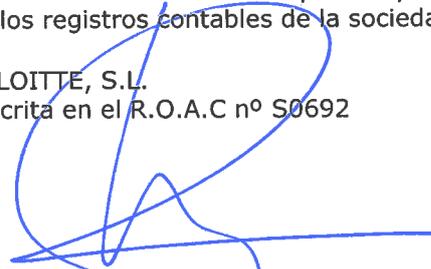
**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la Nota 2.7 de la memoria del ejercicio 2016 adjunta que indica que en el ejercicio 2016 ha tenido lugar una combinación de negocios entre Testa Residencial SOCIMI, S.A. y el negocio residencial de Metrovacesa, S.A., siendo este último el negocio adquirente. En este sentido, los estados financieros de la Sociedad del ejercicio 2015 no se presentan a efectos comparativos junto con los del ejercicio 2016, al carecer la sociedad adquirente en la combinación de negocios (el negocio residencial de Metrovacesa) de estados financieros separados en el ejercicio 2015, puesto que estos se integraban en los de Metrovacesa, S.A. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. 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.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González  
31 de marzo de 2017



PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/23722  
COPIA

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

# **TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 e Informe de Gestión

**Testa Residencial SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inmovilizado intangible -	Nota 6	1.105.840	Fondos propios-	Nota 14	648.561
Concesiones		79.739	Capital escriturado		649.050
Aplicaciones informáticas		79.705	Prima de emisión		46.766
Inversiones inmobiliarias -	Nota 7	34	Reservas -		411.032
Terrenos		886.411	Reserva legal		193.006
Construcciones		451.565	Otras reservas		3.203
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo -	Nota 10	434.846	Resultado del ejercicio (perdida)	Nota 3	189.803
Instrumentos de patrimonio		132.137	Ajustes por cambios de valor		(1.754)
Inversiones financieras a largo plazo -		132.137			(489)
Derecho de cobro, Acuerdo de Concesión	Nota 8	7.287			418.025
Otros activos financieros	Nota 11	3.587	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	Nota 16	1.410
Activo por impuesto diferido -	Nota 18	3.700	Provisiones a largo plazo		355.966
		266	Deudas a largo plazo -	Nota 15	347.911
			Deuda con entidades de crédito	Nota 15	940
			Derivados	Nota 16	7.115
			Otros pasivos financieros	Nota 18	60.649
			Pasivos por impuesto diferido		
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		70.742
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			Deudas a corto plazo -		12.635
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 12	31.488	Deuda con entidades de crédito	Nota 15	12.635
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.439	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 21.2	51.844
Clientes, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	Nota 21.2	1.704	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 17	6.263
Deudores varios		11	Proveedores		1.566
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 21.2	724	Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	Nota 21.2	2.745
Inversiones financieras a corto plazo		464	Acreedores varios		624
Periodificaciones a corto plazo		24	Personal (Remuneraciones pendientes de pago)		1.008
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	665	Pasivo por impuesto corriente	Nota 18	7
<b>TOTAL ACTIVO</b>		27.896	Otras deudas con Administraciones Publicas	Nota 18	313
		1.137.328	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		1.137.328

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016.

## Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016
<b>Importe neto de la cifra de negocios -</b>		<b>9.011</b>
Ventas	Notas 20.1	9.011
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>3</b>
<b>Gastos de personal -</b>	Nota 20.2	<b>(1.988)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(1.863)
Seguros Sociales		(125)
<b>Otros gastos de explotación -</b>	Notas 20.3	<b>(4.669)</b>
Servicios exteriores		(3.433)
Otros tributos		(1.170)
Perdidas por deterioro de creditos por operaciones comerciales	Nota 12	(66)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	Notas 6 y 7	<b>(3.004)</b>
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado</b>	Nota 7	<b>163</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(484)</b>
<b>Ingresos financieros -</b>	Nota 20.4	<b>1</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		1
<b>Gastos financieros -</b>	Nota 20.4	<b>(1.136)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 21.1	(751)
Por deudas con terceros		(385)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.135)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.619)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 18.2	(135)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.754)</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016



## Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2016
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>(1.754)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	
- Por valoración de instrumentos financieros	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-
- Efecto impositivo	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	
- Por valoración de instrumentos financieros	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
- Efecto impositivo	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(1.754)</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016

**Testa Residencial, SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2016	46.766	411.032	193.006	-	(489)	650.315
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(1.754)	-	(1.754)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	46.766	411.032	193.006	(1.754)	(489)	648.561

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016



## Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>23.692</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.618)
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>5.212</b>
- Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	3.004
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 12	66
- Variación de provisiones		1.170
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	(163)
- Ingresos financieros	Nota 20.4	(1)
- Gastos financieros	Nota 20.4	1.136
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(4.121)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.296)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.448)
- Otros activos y pasivos no corrientes	Nota 8	623
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>24.219</b>
- Pagos de intereses		(1.162)
- Cobros de intereses		1
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 18.1	(127)
- Otros cobros (pagos)	Nota 5	25.507
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>4.667</b>
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>4.667</b>
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.667
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(463)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(463)</b>
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(463)
<b>EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>27.896</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		27.896

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016



## **TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

Memoria del ejercicio terminado

el 31 de diciembre de 2016

### **1. Naturaleza y actividad de la Sociedad**

Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (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 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. A82865890 se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad desde el 26 de septiembre de 2016 tiene su domicilio social en Ventura Rodriguez, 7, Madrid aunque, en virtud del acuerdo del Consejo de Administración del mes de febrero de 2017 se tiene previsto formalizar el cambio de domicilio social a Paseo de la Castellana 257 en Madrid.

Su objeto social consiste en el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan sido construidas, promovidas o adquiridas por la Sociedad.

Todas las actividades se realizan únicamente en territorio español.

En el ejercicio 2015, la Sociedad estaba integrada en el Grupo Testa cuya Sociedad dominante era Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 83-85, siendo esta Sociedad la que formulaba cuentas anuales consolidadas.

A su vez el Grupo Testa estaba 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. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Merlin del ejercicio 2015 fueron formuladas por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2016 y aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de abril de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Desde septiembre de 2016, tras la combinación de los negocios residenciales de Testa Residencial y Metrovacesa descrita en la Nota 5, no existe ningún accionista individual que disponga del control de la Sociedad, en la medida que en los nuevos estatutos sociales de la Sociedad, se estipula que los acuerdos deben adoptarse tanto por mayoría a nivel del Consejo de Administración como a nivel de la Junta de Accionistas. Adicionalmente, los accionistas carecen de los derechos de voto suficientes en los mencionados órganos para ejercer el control.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad mantiene suscrito un contrato de apoyo a la gestión de su actividad con uno de sus accionistas por la que devenga unos honorarios de 7,7 millones de euros anuales (véase Nota 21.1).

**TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión. Ejercicio 2016. 6 de 49

## 1.1 Régimen Socimi

Testa Residencial, SOCIMI, S.A., se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El 22 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016 modificando su denominación social de Testa Residencial S.A.U. a Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

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

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

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

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones, si bien actualmente se encuentra dentro del periodo transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. Los Administradores de la Sociedad estiman que se cumplirán dichos requisitos en el periodo de dos años que permite la ley.

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

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

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2016 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2016.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **2.3 Principios contables aplicados**

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

contables no obligatorios.

#### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

1. El valor de mercado de los activos netos incorporados en las combinaciones de negocio (véase Nota 5).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véase Notas 4.1 y 4.2). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2016.
3. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4.4).
4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.4).
5. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.8).
6. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 23).
7. Definición de la transacción realizada por la Sociedad como una combinación de negocios (denominada "fusión inversa") acorde a la Norma de Registro y Valoración 19 (véase Nota 5).
8. Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **2.5 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

#### **2.6 Cambios en estimaciones y criterios contables**

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables, se registra en el mismo apartado de la cuenta de resultados en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

Cambios en políticas contables y corrección de errores: el efecto de este tipo de cambios y correcciones se registra del siguiente modo: en aquellos casos que sean significativos, el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en el epígrafe de reservas, y el efecto del propio ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. En estos casos, se reexpresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

#### **2.7 Comparación de la información**

Tal y como se indica en la Nota 5, en el ejercicio 2016 ha tenido lugar una combinación de negocios entre Testa Residencial SOCIMI S.A. y el negocio residencial de Metrovacesa, S.A., siendo este último el negocio adquirente. En este sentido, los estados financieros del ejercicio 2015 no se presentan a efectos comparativos junto a los correspondientes del ejercicio 2016, al carecer el negocio residencial de Metrovacesa de estados financieros separados en el ejercicio 2015, puesto que estos se integraban en los de Metrovacesa, S.A..



### **3. Distribución de resultados**

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente (expresado en euros):

	euros
Resultado del ejercicio	(1.754.289,51)
Distribución:	
Resultados negativos del ejercicio	(1.754.289,51)

#### **3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos**

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2016, son las siguientes:

#### **4.1 Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por 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. Dichos activos se amortizan en función de la vida



útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

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

#### *Aplicaciones informáticas*

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

#### *Proyectos concesionales*

En este epígrafe se recogen las concesiones administrativas y se contabilizan a su coste de adquisición o producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

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

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

Dentro de este epígrafe se incluye la concesión denominada "Bentaberri" situada en San Sebastián (Guipúzcoa), 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.

#### *Deterioro del valor de activos intangibles e inversiones inmobiliarias:*

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos intangibles de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la totalidad de las concesiones e inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 7.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

## **4.2 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 4.1.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de vida útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	30 – 70

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. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad no se ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traslada a su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, según su naturaleza.

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.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización y de las asignaciones de plusvalías como consecuencia de combinaciones de negocios se amortizan en los ejercicios que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

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

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 7.

#### 4.3 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. La Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

##### Arrendamiento operativo:

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance 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 por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, 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.

#### **4.4 Activos financieros**

##### Clasificación

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

- a) **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. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- b) **Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo:** se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- c) **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- d) **Activos financieros mantenidos para negociar:** son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

##### Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que 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.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

##### Valoración posterior

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

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.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de resultados el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de resultados. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión. En el caso de sociedades participadas con patrimonio neto negativo, la Sociedad sigue la política de provisionar dicho patrimonio neto negativo.

Se consideran empresas del Grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Testa Residencial SOCIMI, S.A. el control de la participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en la Nota 10. La Sociedad está exenta de consolidar por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, puesto que participa exclusivamente en sociedades dependientes que no poseen un interés significativo, ni individualmente ni en su conjunto, para la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de las sociedades del Grupo.

Sin embargo, las principales magnitudes de los estados financieros consolidados no auditados, tras la aplicación las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, son las siguientes:

	Miles de Euros
Total activo	1.086.309
Patrimonio neto	648.878
Importe neto de la cifra de negocios	9.586
Resultado del ejercicio	(1.436)

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el efecto de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 titulizaciones 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.

#### **4.5 Pasivos financieros**

Son pasivos financieros aquellos 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.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

##### *Instrumentos de patrimonio*

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

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

#### **4.6 Impuesto sobre beneficios**

##### 4.6.1 Régimen general

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. Estos 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.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable se la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.



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

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

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.

#### 4.6.2 Régimen SOCIMI

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

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

#### **4.7 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

##### *Ingresos por ventas y prestaciones de servicios*

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

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos

de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.8 Provisiones y contingencias**

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

- a) 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.
- b) 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 cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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.

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.

#### **4.9 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales del ejercicio 2016 adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

#### **4.10 Combinaciones de negocios**

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por

estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

#### **4.11 Negocios conjuntos**

Las participaciones en Uniones Temporales de Empresas se han integrado en las cuentas anuales adjuntas en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros.

Dicha Unión Temporal de Empresas, denominada UTE Benta Berri, se constituyó en Madrid el 10 de octubre de 1994 con domicilio social en San Sebastián, Polígono Benta-Berri, parcela 5. Dicha Unión Temporal de Empresas está participada en un 50% por Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L. y en un 50% por la Sociedad. Su objeto social es la construcción de viviendas de Protección Oficial, trasteros, garajes y locales comerciales para su subsiguiente gestión en régimen de alquiler y posterior venta en el sector de Benta-Berri del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, todo ello según el acuerdo del Gobierno Vasco de 15 de septiembre de 1994 por el cual se le adjudicó la concesión administrativa con duración de 75 años para la promoción concertada de 540 viviendas de protección oficial en el Polígono de Benta-Berri en San Sebastián.

Actualmente, la UTE Benta Berri se encarga de la gestión de los alquileres de las viviendas descritas en la Nota 6. La aportación en los distintos epígrafes del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 derivada de la integración de la Unión Temporal de Empresas, no son relevantes para el conjunto de la Sociedad.

#### **4.12 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **4.13 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.



#### 4.14 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

### 5. Combinaciones de negocios

#### 5.1 Acuerdo de integración con el negocio residencial de Metrovacesa, S.A.

Con fecha 21 de junio de 2016 Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Socio Único de Testa Residencial S.L.U.) firmó un acuerdo de integración con Metrovacesa, S.A. y sus principales accionistas (Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A.) con el objetivo de crear una de las principales sociedades inmobiliarias españolas de activos residenciales en alquiler. Con fecha 26 de agosto de 2016 la integración fue aprobada por las autoridades de defensa de la competencia española y el 15 de septiembre de 2016 fue aprobada por las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad y Metrovacesa, S.A. Los acuerdos tomados por las respectivas juntas fueron inscritos en el Registro Mercantil el 26 de octubre de 2016.

La operación se articuló a través de la escisión total de Metrovacesa, S.A. produciéndose la extinción de dicha sociedad y la incorporación a la Sociedad de la unidad de negocio residencial de Metrovacesa, consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso residencial destinados a su explotación en arrendamiento (incluyendo parte del personal del grupo Metrovacesa y los activos residenciales, acciones o participaciones de sociedades filiales o participadas, contratos y en general todos los activos y pasivos no financieros de Metrovacesa asociados al patrimonio residencial y adicionalmente, 250 millones de euros de deuda financiera). Como contraprestación por el negocio recibido, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 3.075.278.154 acciones de 1 céntimo de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 13 céntimos por acción emitida. Esta ampliación fue suscrita íntegramente por los accionistas de Metrovacesa, S.A. Como resultado de esta transacción, los accionistas de Metrovacesa, S.A. adquirieron el 65,67 % del capital social de la Sociedad (Banco Santander 46,21%, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria 13,34% y Banco Popular 6,21%).

Desde el punto de vista del registro contable de la operación, debe considerarse los siguientes aspectos:

- La combinación de los negocios residenciales de Testa Residencial y Metrovacesa, de acuerdo con lo establecido en el Plan general de contabilidad, es una adquisición inversa en la que el negocio residencial de Metrovacesa adquiere el control sobre Testa Residencial, si bien es esta última entidad jurídica la que subsiste.
- En cuanto al registro y valoración de la combinación de negocios deben considerarse las siguientes implicaciones:
  - Los activos y pasivos del negocio residencial de Metrovacesa, S.A. se registran a su valor razonable a la fecha de escisión. Esto es así, porque la operación de escisión descrita anteriormente debe ser analizada conjuntamente con la combinación de negocios entre Testa Residencial y el negocio residencial de Metrovacesa, S.A., de forma que la misma debe considerarse realizada bajo el

alcance de la Norma de Valoración 19ª del PGC, lo que implica el registro de los activos y pasivos del negocio residencial escindido de Metrovacesa

- por su valor razonable a la fecha de la escisión, y por tanto el registro de sus ingresos y gastos a partir de dicha fecha.

El resumen de estos valores incorporados es el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Incorporado
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	622.266	14.785	637.051
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 10)	34.901	97.236	132.137
Otros activos no corrientes	1.692	-	1.692
Activos corrientes	35.840	-	35.840
Pasivos por impuesto diferido (Nota 18.3)	-	(17.436)	(17.436)
Pasivos no corrientes	(255.733)	-	(255.733)
Pasivos corrientes	(70.224)	-	(70.224)
<b>Total activos netos</b>	<b>368.742</b>	<b>94.585</b>	<b>463.327</b>

- Adicionalmente, los activos netos de Testa Residencial sociedad adquirida han sido incorporados por su valor razonable a la fecha de la combinación de negocios. El resumen de estos valores es el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Incorporado
Inmovilizado intangible(Nota 6)	14.149	65.943	80.092
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	116.671	139.153	255.824
Acuerdos concesionales (Nota 8)	3.392	759	4.151
Otros activos no corrientes	1.997	-	1.997
Activos por impuesto diferido	266	-	266
Activos corrientes	2.420	-	2.420
Pasivos por impuesto diferido	-	(43.216)	(43.216)
Pasivos no corrientes	(112.750)	-	(112.750)
Pasivos corrientes	(2.403)	-	(2.403)
<b>Total activos netos</b>	<b>23.742</b>	<b>162.639</b>	<b>186.381</b>

De acuerdo con lo establecido por las normas contables en relación con las adquisiciones inversas, el patrimonio neto inicial de la sociedad combinada corresponde al del negocio residencial de Metrovacesa, más el incremento de patrimonio equivalente al valor razonable de los activos netos de Testa Residencial SOCIMI, S.A., si bien, el capital social correspondiente al de Testa Residencial SOCIMI, S.A., sociedad que legalmente subsiste.

Para la estimación del valor razonable de los activos netos, cuya naturaleza es principalmente inmobiliaria, de ambos negocios, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, no vinculados a la Sociedad. El efecto fiscal estimado por los Administradores de la Sociedad asociado al reconocimiento del citado incremento de valor ha ascendido a 60.652 miles de euros, registrado en el epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido" del balance adjunto. En el Anexo II se detalla la relación de bienes del negocio residencial de Testa Residencial y Metrovacesa que se encuentran registrados en los libros de Testa Residencial SOCIMI, S.A. por un valor diferente a aquel en el que figuraban en la Sociedad antes de la operación de fusión o en la sociedad escindida, respectivamente.



Por otro lado, tal y como se ha mencionado anteriormente, el registro del negocio residencial escindido de Metrovacesa implica el reconocimiento de sus ingresos y gastos a partir de la fecha de escisión, por lo que los resultados del ejercicio 2016 han correspondido a los generados por la Sociedad (entidad combinada de Testa Residencial SOCIMI S.A. más el negocio residencial de Metrovacesa, S.A.), desde la fecha de escisión/fusión hasta la fecha de cierre de los estados financieros.

Esta operación se ha acogido al régimen fiscal especial previsto en el capítulo VII del Título VII del artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios fiscales recibidos por la combinación de negocios corresponden, fundamentalmente, a activos y pasivos por impuesto diferidos que ascendían a 266 y 60.652 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18.3). Los negocios residenciales registrados en la mencionada combinación de negocios no han incorporado bases imponibles negativas ni deducciones pendientes de aplicar.

Los costes de transacción asociados en la operación han ascendido a 1.394 miles de euros y se encuentran registrados en reservas del balance del ejercicio 2016 adjunto.

El valor razonable de las cuentas por cobrar reconocidas, principalmente de naturaleza comercial, asciende a 184 miles de euros y no difiere de sus importes contractuales brutos. Los Administradores de la Sociedad no estiman que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2016 el beneficio neto habría aumentado en 3.414 miles de euros, y los ingresos aportados a la Sociedad habrían aumentado en 15.979 miles de euros, aproximadamente.

Flujo de caja neto en la adquisición

	Miles de Euros
Efectivo incorporado	25.507
<b>Total</b>	<b>25.507</b>

## 5.2 Acuerdo de cesión global de activos y pasivos de Gesfontesta S.A.U.

Con fecha 18 de octubre de 2016 las Juntas Generales de Accionistas de Merlin Properties SOCIMI S.A. y Metrovacesa, S.A. acordaron estructurar el traspaso de Gesfontesta S.A.U., (sociedad dependiente del Grupo Merlin) a la Sociedad, mediante una cesión global de activos y pasivos por parte de Gesfontesta S.A.U. (Sociedad Cedente) a la Sociedad (Sociedad Cesionaria). Los acuerdos tomados por las respectivas juntas fueron inscritos en el Registro Mercantil el 19 de diciembre de 2016.

La operación se articuló a través de la cesión global de activo y pasivo de Gesfontesta, S.A.U. produciéndose la extinción de dicha sociedad y la incorporación de todos sus derechos y obligaciones a la Sociedad. Las magnitudes incorporadas a la Sociedad por la mencionada operación no son relevantes para el conjunto de la Sociedad.



## 6. Inmovilizado intangible.

El movimiento del ejercicio 2016 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

	Miles de euros		
	Combinación de negocios (Nota 5)	Adiciones/ Dotaciones	Saldo Final
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones Informáticas	37	-	37
Concesiones	80.055	-	80.055
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Aplicaciones Informáticas	-	(3)	(3)
Concesiones		(350)	(350)
<b>Total Inmovilizado intangible</b>	<b>80.092</b>	<b>(353)</b>	<b>79.739</b>

Durante el ejercicio 2016, y tras la combinación de negocios descrita en la Nota 5, la Sociedad ha registrado a valor razonable el inmovilizado intangible procedente de la misma, el cual corresponde principalmente al 50% de la concesión administrativa del complejo de viviendas denominado "Bentaberrí" situada en San Sebastián (Guipúzcoa). Este complejo de viviendas se explota bajo régimen de concesión administrativa concedida por el Gobierno Vasco por una duración total de 75 años con vencimiento en 2069.

Tal y como se indica en la Nota 5, el valor razonable a la fecha de la combinación de negocios ha sido determinado por expertos independientes, no vinculados a la Sociedad.

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.

Al 31 de diciembre 2016 la Sociedad explotaba en este epígrafe 17.345 metros cuadrados de superficie bruta alquilable con un grado de ocupación del 99%.

La Sociedad no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre del ejercicio 2016.

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad, tiene bajo garantía hipotecaria el complejo de viviendas, en garantía de un préstamo de importe de 25.144 miles de euros (véase Nota 15).

La Sociedad tiene adecuadamente asegurado este inmovilizado.

### **Deterioro de valor**

La determinación del valor razonable del proyecto concesional ha sido realizado por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable del activo se detalla en la Nota 7.

El valor recuperable del proyecto concesional de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A, no vinculados a la Sociedad, asciende a 81.410 miles de euros. De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

### **Ingresos y gastos relacionados**

El ingreso del ejercicio 2016 derivado de renta proveniente de las concesiones de la Sociedad ascendieron a 546 miles de euros y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 130 miles de euros.

### **7. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2016 se muestran a continuación:

	Miles de euros			
	Combinación de negocios (Nota 5)	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	Saldo Final
<b>Coste:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	892.875	-	(4.524)	888.351
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	-	(2.651)	711	(1.940)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>892.875</b>	<b>(2.651)</b>	<b>(3.813)</b>	<b>886.411</b>

#### ***Inmuebles para arrendamiento***

Dentro del epígrafe "Inversiones para arrendamiento" la Sociedad incluye los activos inmobiliarios residenciales por importe de 892.875 miles de euros, los cuales se han registrado conforme a lo indicado en la Nota 5. En este sentido, los activos corresponden principalmente a viviendas situados en Madrid, País Vasco, Cataluña, Baleares, Navarra, Comunidad Valenciana, Castilla León y Castilla La Mancha.

Tal y como se indica en la Nota 5, la incorporación al balance se ha realizado por el valor razonable a la fecha de la combinación de negocios, determinado por expertos independientes no vinculados a la Sociedad.

Por otra parte, durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha vendido diversas viviendas situadas en la Comunidad de Madrid y Cataluña por un importe total de 4.667 miles de euros. El resultado generado por esta operación ha ascendido a un beneficio de 163 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta.

Del total del coste registrado en este epígrafe durante el ejercicio 2016, un importe de 451.565 miles de euros corresponde al valor de los terrenos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2016, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2016, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2016 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre 2016 la Sociedad explotaba en este epígrafe 404.190 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 91%.

### **Deterioro de valor**

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Los expertos valoradores han aplicado con carácter general el método de "Descuento de Flujos de Caja" para los activos de patrimonio en renta. Esta metodología consiste en la estimación de ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y a los estudios de mercado que se realizan. Dichas proyecciones se actualizan a fecha de valoración, mediante una tasa interna de retorno o coste de oportunidad de realizar esta inversión teniendo en cuenta el riesgo del mercado y el riesgo intrínseco a la empresa. Una vez finalizado el periodo de proyección (entre 7 y 10 años), se asume la venta del activo en condiciones de mercado, de modo que se obtiene un valor residual, capitalizando a perpetuidad la renta neta normalizada obtenida por el activo en el último periodo. Este valor residual se capitaliza a una tasa de salida (Exit Yield) que refleja las previsiones de inversión para el mercado en el futuro.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., sociedad valoradora no vinculada a la Sociedad, asciende a 912.304 miles de euros. De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

### **Ingresos y gastos relacionados**

En el ejercicio 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 7.914 miles de euros y los gastos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 2.199 miles de euros.

## **8. Acuerdos de concesión, derechos de cobro**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2016 se muestran a continuación:

	Miles de euros			
	Combinación de negocios (Nota 5)	Actualización	Cobros	Saldo Final
<b>Coste:</b>				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	4.151	(211)	(353)	3.587
<b>Acuerdos de concesión, derechos de cobro</b>	<b>4.151</b>	<b>(211)</b>	<b>(353)</b>	<b>3.587</b>

En este epígrafe se incluye los acuerdos de concesión de los complejos de viviendas denominados "Campo de tiro" en Leganés y "Usera", ambos en Madrid.

Tal y como se indica en la Nota 5, el valor razonable de los mencionados acuerdos concesionales a la fecha de la combinación de negocios ha sido determinado por expertos independientes, no vinculados a la Sociedad.

La Sociedad ha calificado la contraprestación recibida de los mencionados acuerdos de concesión 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.

Las principales características de estos acuerdos de concesión son las siguientes:

- 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 así como 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 miles de euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que es actualizada anualmente por el IPC correspondiente.

- Usera (Madrid)

Con fecha 8 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 así como 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 8 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, 59 miles de euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que será actualizada anualmente por el IPC correspondiente.

La característica común en 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 llevadas a cabo las referidas obras a requerimiento de éste.

Durante el ejercicio 2016 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.

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 2016 los acuerdos concesionales no han sufrido modificaciones contractuales.

La determinación del valor razonable de los acuerdos concesionales ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable del activo se detalla en la Nota 7.

El valor recuperable de los acuerdos concesionales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A, no vinculados a la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad matriz, Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A., tiene bajo garantía hipotecaria el complejo de viviendas propiedad de la Sociedad situado en Leganés y conocido como "Campo de Tiro" en garantía de un préstamo dispuesto de importe de 22.016 miles de euros (Nota 15)

## **9. Arrendamientos**

### **a) Arrendamientos operativos como arrendatario**

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Miles de euros
Menos de un año	132
Entre uno y cinco años	254
<b>Total</b>	<b>386</b>

El principal gasto por arrendamiento operativo del ejercicio 2016 corresponde al contrato de alquiler que la Sociedad tiene suscrito por el arrendamiento de sus oficinas en la calle Rodríguez Ventura 7, Madrid, lugar de su domicilio social.

Con fecha 1 de febrero de 2017, la Sociedad ha suscrito un nuevo contrato para el arrendamiento de sus nuevas oficinas en Paseo de la Castellana 257, Madrid, con una duración de 3 años. La renta anual a abonar por la Sociedad asciende a 155 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad tiene formalizados diversos contratos de arrendamiento operativo de elementos necesarios para su actividad (elementos de transporte, fotocopiadoras...), prorrogables tácitamente por periodos anuales.

El gasto total devengado por arrendamientos durante el ejercicio 2016 asciende a 28 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 20.3).

### **b) Arrendamientos operativos como arrendador**

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas mínimas	Miles de euros
Menos de un año	8.943
Entre uno y cinco años	27.643
Más de cinco años	11.454
<b>Total</b>	<b>48.040</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros
Rentas devengadas por arrendamiento	8.460
Repercusión gastos comunes	447
<b>Total</b>	<b>8.907</b>

La repercusión de gastos a los arrendatarios se presentan del ejercicio 2016 en la cuentas pérdidas y ganancias disminuyendo el saldo de "otros gastos de explotación".

#### 10. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" al cierre de los ejercicios 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Adiciones por Combinación de Negocios (Nota 5)	Saldo Final
<b>Empresas del Grupo:</b>		
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	132.137	132.137
<b>Total valor neto de la participación</b>	<b>132.137</b>	<b>132.137</b>

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

Como resultado de la combinación de negocios realizada descrita en la Nota 5, se ha incorporado la participación de Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A., la cual se ha valorado a su valor razonable a la fecha de la combinación.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2016 es la siguiente:

##### 1. Participación:

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Metrovacesa Alquileres Urbanos S.A. (a)	100%	100%	Adquisición, promoción, construcción, tenencia, explotación, arrendamiento y enajenación de viviendas y edificaciones	Calle Quintanavides 13, Las Tablas, Madrid

(a) Auditada por Deloitte

## 2. Situación patrimonial:

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Metrovacesa Alquileres Urbanos S.A. (a)	55.086	1.457	1.454	6.534	63.074
<b>Total</b>	<b>55.086</b>	<b>1.457</b>	<b>1.454</b>	<b>6.534</b>	<b>63.074</b>

En el ejercicio 2016, Metrovacesa Alquileres Urbanos S.A., no ha registrado deterioro alguno.

Para determinar que no existe deterioro de valor de la participación en empresas del Grupo y asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha de valoración. En este sentido, la sociedad participada es propietaria del 50% de un derecho de concesión en San Sebastián, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2016 asciende a 81.410 miles de euros, siendo su valor en libros de 10.311 miles de euros.

## 11. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance se incluyen las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2016 asciende a 3.665 miles de euros, así como fianzas y depósitos de sus proveedores por importe de 35 miles de euros a dicha fecha.

## 12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2016 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.704
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 21.2)	11
Deudores varios	724
	<b>2.439</b>

Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y su condición de cobro principal es contado.

La Sociedad analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:



	Miles de euros
Saldo inicial	(744)
Dotaciones	(66)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>(810)</b>

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta.

La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 18 meses.

### **13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

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

### **14. Patrimonio neto y fondos propios**

#### **14.1 Capital social y prima de emisión**

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

##### *Capital social*

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad estaba representado por 102.696.108 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 21 de junio de 2016 los Consejos de Administración de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. (Socio Único de la Sociedad a dicha fecha) aprobaron el proyecto de fusión por absorción que implicó la integración de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. en Merlin Properties SOCIMI, S.A., mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda. Con fecha 6 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. aprobó la fusión, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil el 14 de octubre de 2016.

Dicha operación dio lugar a que Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. cuya participación directa en la Sociedad ascendía al 100%, dejase de ser el Socio Único de la misma, pasando a ser Merlin Properties, SOCIMI, S.A.

Con fecha 24 de junio de 2016 el Socio Único aprobó la transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima, la redenominación de las acciones, pasando de 102.696.108 de 1 euro de valor nominal por acción a 10.269.610.800 acciones de 0,01 euros de valor nominal por acción, realizó ampliación de capital por aportación no dineraria de inmuebles, emitiendo 2.238.551.888 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal y finalmente una reducción de capital mediante la amortización de 10.906.847.110 acciones. Como resultado, el capital social de la Sociedad quedó compuesto por 1.601.315.578 acciones valoradas a 0,01 euros por acción.

Tal y como se menciona en la Nota 5, con fecha 15 de septiembre de 2016, las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad y de Metrovacesa, S.A. aprobaron una ampliación de capital social mediante la emisión de 3.075.278.154 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 13,3656923984379 céntimos por acción emitida. Esta ampliación fue suscrita íntegramente por los accionistas de Metrovacesa, S.A. Como resultado de esta transacción, los accionistas de Metrovacesa, S.A. adquirieron el 65,67% del capital social de la Sociedad.

Tras las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2016 el capital social de Testa Residencial, SOCIMI, S.A asciende a 46.765.937,32 euros y está representado por 4.676.593.732 acciones ordinarias, de 0,01 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Por otro lado, tal y como se explica en la Nota 5, la aportación del negocio residencial de Metrovacesa, S.A. y la ampliación de capital realizada en contrapartida el 15 de septiembre de 2016 ha sido contabilizada como una adquisición inversa, de tal manera que si bien es el negocio residencial de Metrovacesa, S.A. el adquirente, es el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. el que figura en el patrimonio neto de la Sociedad al ser la entidad legal que subsiste.

Los principales accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	1.614.458.396	546.399.222	2.160.857.618	46,21%
Merlin Properties SOCIMI S.A.	1.601.315.578	-	1.601.315.578	34,24%
Banco Bilbao Vizcaya, S.A.	488.962.085	142.114.953	631.077.038	13,49%
Banco Popular S.A.	281.078.284	-	281.078.284	6,01%

#### *Prima de emisión*

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

#### **14.2 Reservas**

##### *Reserva legal*

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 % del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 % del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

## 15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de euros
<b>No corriente:</b>	
<i>Valorados a coste amortizado</i>	
Préstamo sindicado	250.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(287)
<b>Total préstamo sindicado</b>	<b>249.713</b>
Préstamos hipotecarios	98.462
Gastos de formalización	(264)
<b>Total otros préstamos</b>	<b>98.198</b>
<b>Total coste amortizado</b>	<b>347.911</b>
<i>Valorados a valor razonable</i>	
Instrumentos financieros derivados	940
<b>Total a valor razonable</b>	<b>940</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>348.851</b>
<b>Corriente:</b>	
<i>Valorados a coste amortizado</i>	
Préstamos hipotecarios	11.997
Intereses de deudas	638
<b>Total coste amortizado</b>	<b>12.635</b>
<b>Total corriente</b>	<b>12.635</b>

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

### Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	31.12.2016		Intereses a corto plazo
Largo plazo			Corto plazo		
Préstamo sindicado	250.000	(287)	250.000	-	590
Préstamos hipotecarios	110.459	(264)	98.462	11.997	48
<b>Total</b>	<b>360.459</b>	<b>(551)</b>	<b>348.462</b>	<b>11.997</b>	<b>638</b>

Determinada financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la Sociedad y el servicio de la

deuda ("ICR"). En este sentido los Administradores de la Sociedad han evaluado que dicho ratio se cumple a 31 de diciembre de 2016 y no prevén que se incumpla en los próximos ejercicios.

Préstamo sindicado

Con fecha 17 de octubre de 2016 la Sociedad suscribió un préstamo sindicado con entidades financieras, por un importe total de 250 millones de euros, con vencimiento previsto en octubre de 2018 y un coste inicial de Euribor +125 puntos básicos. Esta financiación fue destinada a la cancelación de parte del préstamo sindicado de Metrovacesa como consecuencia del proyecto de escisión de la misma (véase Nota 5).

Esta financiación bancaria tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a los estados financieros de la Sociedad, así como a los presupuestos. Por otro lado, semestralmente, a partir del 30 de junio de 2017 la Sociedad deberá cumplir con determinados compromisos de ratios de cobertura.

Préstamos hipotecarios

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tenía contratados los siguientes préstamos hipotecarios:

Entidad financiera	Miles de euros				Garantía Hipotecaria
	Préstamo Original	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	
Banco Santander S.A.	22.016	21.016	1.000	32	Inmuebles de Osuna, Campo de Tiro y Benquerencia-Toledo
ING Direct, NV.	53.200	53.200	-	8	Inmuebles de Pavones, Valdebernardo, Alcorcón, Plaza De Castilla
Bankia	10.099	-	10.099	6	Inmuebles Móstoles
Bilbao Bizkaia Kutxa	25.144	24.246	898	2	Inmuebles Bentaberri
<b>Total</b>	<b>110.459</b>	<b>98.462</b>	<b>11.997</b>	<b>48</b>	

Los intereses devengados y no pagados correspondientes de los préstamos hipotecarios al cierre de los ejercicios 2016 ascienden a 48 miles de euros, siendo el tipo de interés medio de estos préstamos hipotecarios en el ejercicio 2016 de 1,29%.

### Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda de la Sociedad es el siguiente:

	Miles de euros		
	Préstamo Sindicado	Préstamos hipotecarios	Total
2017	-	11.997	11.997
2018	250.000	1.898	251.898
2019	-	1.898	1.898
2020	-	1.898	1.898
2021	-	1.898	1.898
Más de 5 años	-	90.870	90.870
	<b>250.000</b>	<b>110.459</b>	<b>360.459</b>

Los saldos de las deudas con entidades de crédito reflejan solo la parte dispuesta. La Sociedad al cierre del ejercicio 2016 tiene todo dispuesto.

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2016 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2016 por intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los préstamos hipotecarios ha ascendido a 1.110 miles de euros y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2016 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha imputado 26 miles de euros, respectivamente en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta asociados a la deuda.

Durante los ejercicios 2016 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

### **16. Otros pasivos no corrientes**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros
Provisiones	1.410
Fianzas y depósitos recibidos	7.115
<b>Total</b>	<b>8.525</b>

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos.

## **17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Miles de euros
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>	
Proveedores	1.566
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 21.2)	2.745
Acreedores varios	624
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.008
Pasivos por impuesto corriente (véase Nota 18.1)	7
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 18)	313
<b>Total</b>	<b>6.263</b>

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

### **Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, 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.

	Días
<b>Periodo medio de pago a proveedores</b>	17
<b>Ratio de operaciones pagadas</b>	16
<b>Ratio de operaciones pendientes de pago</b>	22
	Miles de euros
<b>Total pagos realizados</b>	<b>1.449</b>
<b>Total pagos pendientes</b>	<b>4.773</b>

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

## **18. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldos deudores:</b>	
No corriente-	
Activos por impuesto diferido	266
	<b>266</b>
<b>Saldos acreedores:</b>	
No corriente-	
Pasivos por impuesto diferido	60.649
Corriente-	
Hacienda Pública acreedora por IVA	187
Hacienda Pública acreedora por IRPF	65
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	61
Pasivos por impuesto corriente	7
	<b>60.969</b>

### **18.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

Al 31 de diciembre de 2016 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(1.619)</b>
Base Imponible régimen tipo general	540
Base Imponible contable SOCIMI	(2.159)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-
Cuota régimen general (25%)	135
Retenciones y pagos a cuenta	(128)
<b>Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>7</b>



## 18.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de euros
<b>Pérdida contable antes de impuestos</b>	<b>(1.619)</b>
Resultado contable régimen general	540
Resultado contable régimen SOCIMI	(2.159)
Cuota Líquida en régimen General (25%)	138
Cuota Líquida en régimen SOCIMI (0%)	-
Ajuste por venta de activos (reversión pasivo por ID)	(3)
<b>Gastos por impuesto sobre sociedades</b>	<b>(135)</b>
Impuesto Corriente	138
Impuesto Diferido	(3)

## 18.3 Pasivos por impuesto diferido

Tal y como se ha indicado en la Nota 5, los pasivos por impuesto diferido surgen, principalmente, de la combinación de negocio realizada en el ejercicio y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas transacciones.

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo inicial combinación de negocios (Nota 5)	60.652
Bajas por venta de activos (Nota 18.2)	(3)
<b>Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2016</b>	<b>60.649</b>

## 18.4 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.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y del ejercicio 2013 y siguiente para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o período impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

## **19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012**

- a) El importe de las Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, asciende a 31 de diciembre de 2016 a 193.006 miles de euros siendo el importe de la prima de emisión a la misma fecha 411.032 miles de euros.
- b) No existen reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por lo que todas las reservas han tributado al tipo general de gravamen.
- c) No han sido distribuidos dividendos con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012.
- d) La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley figuran incluidas en el anexo I de las presentes cuentas anuales
- e) Todos los activo que mantiene la sociedad dentro de los epígrafes correspondientes computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

## **20. Ingresos y gastos**

### **20.1 Ingresos ordinarios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

	Miles de euros
Ingresos por arrendamiento	8.460
Ingresos por prestación de servicios	551
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>9.011</b>

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente al ejercicio 2016, distribuida por tipología de activo y por mercados geográficos, es la siguiente:

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	5.693	67,3
Cataluña	443	5,2
Castilla La mancha	481	5,7
Navarra	562	6,6
Resto de comunidades	1.281	15,2
<b>Total</b>	<b>8.460</b>	<b>100%</b>



## 20.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del ejercicio 2016, es la siguiente:

	Miles de euros
Sueldos, salarios y asimilados	1.863
Otras cargas sociales e impuestos	125
<b>Total gastos de personal</b>	<b>1.988</b>

## 20.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Miles de euros
Servicios exteriores:	
Arrendamientos	28
Reparaciones y conservación	725
Servicios de profesionales independientes	1.991
Primas de seguros	29
Suministros	180
Otros gastos	927
Ingresos por gastos repercutidos	(447)
Tributos	1.170
Perdidas por deterioro de créditos comerciales (Nota 12)	66
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>4.669</b>

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto por el servicio de asesoría, planificación y gestión estratégica prestada por Merlin Properties SOCIMI, S.A. (véase Nota 21.1).

## 20.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	1
<b>Ingresos financieros</b>	<b>1</b>
Intereses de préstamos y otros	(1.136)
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.136)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.135)</b>

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 26 miles de euros del ejercicio 2016, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 15).

## 21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 21.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Otros gastos de explotación	Gastos financieros
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	1.532	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	121
Banco Santander, S.A.	-	630
<b>TOTAL</b>	<b>1.532</b>	<b>751</b>

Con fecha 20 de octubre de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de prestación de servicios de gestión con Merlin Properties SOCIMI, S.A. para la prestación de servicios de asesoría, planificación y gestión estratégica de los negocios, activos y pasivos a cambio de una contraprestación económica anual de 7,7 millones de euros (actualizable anualmente al 1,5%) cuya contraprestación podrá ser capitalizada en determinados supuestos de resolución del contrato, en acciones de la Sociedad. Con fecha 22 de diciembre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el desistimiento del mencionado contrato tan pronto sea posible y dar cumplimiento a los trámites contractuales que resulten de aplicación. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha formalizado la rescisión del citado acuerdo. Los Administradores estiman que la rescisión de este contrato no tendrá un impacto patrimonial significativo.

## 21.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Cuenta corriente y otras deudas con empresas del Grupo y asociadas	Cientes comerciales y otras cuentas por cobrar	Proveedores	Deuda con entidades de Crédito	Efectivo y otros activos líquidos
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	(51.844)	-	-	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	464	11	2.745	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	-	-	51.371	-
Banco Popular, S.A.	-	-	-	-	13
Banco Santander, S.A.	-	-	-	221.268	25.005
<b>TOTAL</b>	<b>(51.380)</b>	<b>11</b>	<b>2.745</b>	<b>272.639</b>	<b>25.018</b>

Dentro de los epígrafes "Cuentas corrientes y otras deudas con empresas del Grupo y asociadas" se incluye principalmente la financiación recibida de la Sociedad por Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A. Dicho contrato se ha articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y su filial.

## 21.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2016 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Testa Residencial SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes (en miles de euros):

	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros (1)	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la Sociedad (2)
Consejo de Administración	60	-	-	-	19	-	-	-
Alta Dirección	81	-	-	-	-	-	-	-

(1) Incluye el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 19 miles euros.

(2) Incluye las remuneraciones satisfechas a las personas físicas que representan a la Sociedad en el órgano de administración de otras entidades.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la alta dirección de Testa Residencial SOCIMI, S.A. al cierre del ejercicio 2016. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los Administradores en su totalidad son varones.

## 21.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo (o, tratándose de un administrador único, a la Junta General) situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## 22. Otra información

### 22.1 Personal

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de empleados
Consejeros ejecutivos	1
Alta Dirección	4
Resto empleados	45
<b>Total</b>	<b>50</b>

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término del ejercicio 2016 es como sigue:

	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	1
Alta Dirección	1	3
Resto de empleados	30	15
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>19</b>

La Sociedad no dispone de personal empleado durante el ejercicio 2016, con discapacidad mayor o igual del 33%.

### 22.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2016, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de euros
Servicios de Auditoría	70
<b>Total servicios de Auditoría y relacionados</b>	<b>70</b>
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>70</b>

## **23. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero**

### **Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

### **Riesgo de mercado**

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar a la Sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

### **Riesgo de crédito**

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 27.896 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

### Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al 31 de diciembre de 2016 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en un importe de 39.254 miles de euros, derivado fundamentalmente de la deuda contraída con su participada Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A. Los Administradores estiman que la deuda con su filial se renovara en el ejercicio 2017 por al menos un ejercicio, por lo que el fondo de maniobra descontando el efecto de la mencionada deuda ascendería a 12.591 miles de euros positivo.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

### Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

### Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 3.1).

## **24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene garantías prestadas a terceros por importe de 265 miles de euros así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

## **25. Hechos posteriores**

Con fecha 30 de enero de 2017, la Junta General extraordinaria de Accionistas de Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha aprobado una ampliación de capital no dineraria por importe de 665,6 millones de euros mediante la aportación de 3.387 activos inmobiliarios residenciales procedentes principalmente de las entidades financieras accionistas de la Sociedad, Banco Santander, S.A. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. y Banco Popular, S.A..

**Anexo I** - Se detalla la relación de bienes del negocio residencial de Testa Residencial y Metrovacesa que se encuentran registrados en los libros de Testa Residencial SOCIMI, S.A..

Denominación Activo	Provincia	Localidad	Dirección
R.Josep Irla III	BARCELONA	SAN CUGAT	C/ Josep Irla 125, 135
R.Tarradellas IV	BARCELONA	SAN CUGAT	C/ San Antoni Solanell 14, 16 y C/ Josep Tarradelles 2, 4
R.Ballester	VALLADOLID	VALLADOLID	Pza Torrente Ballester, 1
R.Mir. Del Sur	MADRID	MADRID	C/ Las Lenguas 4-6
R.Ensanche Vallecas	MADRID	MADRID	c/ Escuela de Vallecas, 12
R.Mirasur Vallecas	MADRID	MADRID	C/ Embalse de Navacerrada 49, 51
R.J.A.Mendizabal	MADRID	MADRID	C/ Juan Alvarez Mendizábal, 61
R.Misterios	MADRID	MADRID	C/ Los Misterios 28
R.C.Venadito	MADRID	MADRID	C/ Condesa de Venadito 18-24
R.Mirador Tablas	MADRID	MADRID	C/ San Juan de Ortega 20, 54, 68
R.Las TablasC9	MADRID	MADRID	C/ Ligonde 4
R.Las TablasC10	MADRID	MADRID	C/ Triacastela 4
R.Las Tablas B13	MADRID	MADRID	C/ San Juan de Ortega 24, 26, 28, 40, 42, 52, 54, 58, 66, 68, 76, 78
R.Torrelaguna,65	MADRID	MADRID	C/ Torrelaguna 65
R.Torrelaguna,67	MADRID	MADRID	C/ Torrelaguna 67
R.Tomas Lopez 10,12	MADRID	MADRID	C/ Tomás López 10, 12
R.Tomas Lopez 6,9,11	MADRID	MADRID	C/ Tomás López 6, 7, 9, 11
R.Golfo Salonica	MADRID	MADRID	C/ Golfo de Salónica 63
R.El Molino	MADRID	MADRID	C/ Andrés de Urdaneta 10
R.Pinar Bergamin 1	MADRID	MADRID	C/ Rafael de Bergamín 5
R.Pinar Bergamin 2	MADRID	MADRID	C/ Rafael de Bergamín 5
R.Salvador Dali 6	PALMA DE MALLORCA	PALMA DE MALLORCA	C/ Juan Gris 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51
R.Salvador Dali 7	PALMA DE MALLORCA	PALMA DE MALLORCA	C/ Juan Gris , 67, 69, 71, 73, 75, 77
R.Mir.La Maso	MADRID	MADRID	C/ La Masó 1
R.Mir.CostaBrava	MADRID	MADRID	C/ Costa Brava 14 Bis
R.Mir.Moralzarzal	MADRID	MADRID	C/ Moralzarzal 80
R.El Pinar II	MADRID	MADRID	C/ Valle del Roncal 16. Las Rozas
R.Seseña, 22.2	TOLEDO	SESEÑA	C/ Sorolla 7
R.Seseña, 4.4	TOLEDO	SESEÑA	C/ Rembrandt 4
R.Seseña, 4.5	TOLEDO	SESEÑA	C/ Rembrandt 6
R.Seseña,4.6	TOLEDO	SESEÑA	C/ Rembrandt 8

R.Seseña,48-1 y 48-2	TOLEDO	SESEÑA	C/ Leonardo Da Vinci 4 y C/ Domenico Veneciano 3
R.Seseña,22.2 Locales	TOLEDO	SESEÑA	C/ Sorolla 7
R.Benicalap 1	VALENCIA	VALENCIA	C/ Carlos Climent González 9, 11; C/ María Fernanda D'Ocon 2, 4 y 6; C/ Encarna Albarracín 5; C/ Manuel Meliá i Fuster 10, 12, 14 y C/ Salvador Cerveró 17
R.Benicalap 2	VALENCIA	VALENCIA	C/ Carlos Climent González 9, 11; C/ María Fernanda D'Ocon 2, 4 y 6; C/ Encarna Albarracín 5; C/ Manuel Meliá i Fuster 10, 12, 14 y C/ Salvador Cerveró 17
R.Anna Tugás 8	BARCELONA	BADALONA	C/ Anna Tugás 8
R.Anna Tugás 22	BARCELONA	BADALONA	C/ Anna Tugás 22
R.Onice	MADRID	MADRID	C/ Ónice 3, 5
R.Mendez Alvaro	MADRID	MADRID	C/ Méndez Álvaro 34
R.Castellana Viv.	MADRID	MADRID	C/ Félix Boix 4, 5, 6, 8; C/ Doctor Fleming 35, 39, 41, 43, 45, 47; C/ Carlos Maurras 7
Manzana Castellana Locales	MADRID	MADRID	C/ Félix Boix 4, 5, 6, 8; C/ Doctor Fleming 35, 39, 41, 43, 45, 47; C/ Carlos Maurras 7
R.Terr.Gran Vía	ALICANTE	ALICANTE	C/ Enfermera Angelina Ceballos 1, 3
R.Marcelo Celayeta	NAVARRA	PAMPLONA	C/ Marcelo Celayeta 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131
R.Residencial Norte	NAVARRA	PAMPLONA	C/ Remiro de Goñi 42; Av. Pamplona 37, 39, 41
R.Sanducelay	NAVARRA	PAMPLONA	C/ Sanducelay 2, 4, 6, 8; C/ Santa Vicenta María 38
R.La Rochapea	NAVARRA	PAMPLONA	Travesía Ártica 4, 6; C/ Garde 11, 13
R.Pº Sandua	NAVARRA	PAMPLONA	Paseo Sandúa 56, 58, 60
R.Miño	VALLADOLID	LAGUNA DE DUERO	C/ Miño 18, 20, 24, 26
R.Tajo	VALLADOLID	LAGUNA DE DUERO	C/ Tajo 2, 4, 6, 8, 10, 12
R.María Moliner	MADRID	MADRID	C/ María Moliner 14 (Edif. Leganés Norte)

Benta Berri	SAN SEBASTIÁN	GUIPÚZCOA	M <sup>a</sup> de Azcue, Bersolari Xalbador, Jose María Sert, Oihenart Kalea
PAVONES	Madrid	Madrid	Fuente Carrantona, 36
VALDEBERNARDO	Madrid	Madrid	Copérnico, 10-14 A. Mariscal, 1-3 Pergamino 17A, 17A, 19B, 21A, 21B
P. CASTILLA	Madrid	Madrid	San Benito, 5 P.D. Castellana 193
TOLEDO	Toledo	Toledo	C. Río Estenilla, 21
ALCORCON	Madrid	Alcorcon	C. Estocolmo, 1-19
Alameda de Osuna	Madrid	Madrid	P <sup>o</sup> de la Alameda de Osuna, 48 - Portales A-E
Móstoles I	Madrid	Móstoles	C/ Hydra, 10-28
Móstoles II	Madrid	Móstoles	C/ Cefeo, 14-18
Campo de Tiro	Madrid	Leganés	C/ Encinas, 6 y 8
Usera	Madrid	Madrid	C/ Simca, 10-14B y C/ Solara, 1

## INFORME DE GESTIÓN

### 1.- EVOLUCIÓN DE TESTA RESIDENCIAL EN 2016

Durante el ejercicio 2016 Testa Residencial ha realizado operaciones de reestructuración corporativa y ha recibido aportaciones de patrimonio residencial de terceros las principales operaciones de ampliación de capital que se han realizado que se han realizado han sido las siguientes:

- ampliación de capital social por aportación no dineraria de inmuebles, emitiendo 2.238.551.888 nuevas acciones por la que Testa Inmuebles en Renta Socimi, S.A. aportó los locales comerciales de los principales activos residenciales que la Sociedad tenía y que complementaban, así como, un parking el Plaza de Castilla (Madrid).
- ampliación de capital social por aportación no dineraria mediante la emisión de 3.075.278.154 acciones por la que Metrovacesa, S.A. aportaba el área de su negocio residencial en alquiler a la Sociedad.

Estas operaciones junto con una nueva aportación de activos realizada el 7 de marzo de 2017, mencionada en la nota de acontecimientos posteriores al cierre, hacen que Testa Residencial Socimi, S.A. se configure como la empresa líder en sector residencial en alquiler privado en España.

Los activos inmobiliarios de Testa Residencial Socimi, S.A., han sido tasados por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., consultora independiente, obteniendo una valoración conjunta de 1.078.608 miles de euros y derivando en unas plusvalías latentes consolidadas de 28.850 miles de euros.

Un detalle del balance y cuenta de resultados consolidadas abreviadas, incorporando las plusvalías mencionadas con anterioridad, y expresado en miles de euros, es como sigue:

ACTIVO	CONSOL. IFRS	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	CONSOL. IFRS
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.082.752</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>677.729</b>
Inmovilizado intangible	162.854	Capital	46.766
Inmovilizado material	-	Prima de emisión	411.032
Inversiones inmobiliarias	912.304	Reservas	193.006
Inversiones financieras a largo plazo	7.298	Beneficios Consolidados del ejercicio	27.414
Activos por impuesto diferido	296	Ajustes por cambios de valor	(489)
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>418.155</b>
		Provisiones a largo plazo	1.410
		Deudas a largo plazo con entidades de crédito	348.851
		Otros pasivos financieros no corrientes	7.245
		Pasivos por impuesto diferido	60.649
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>32.407</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>19.276</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.452	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	12.635
Otros activos financieros corrientes	488	Deudas a corto plazo con empresas del grupo	-
Otros activos corrientes	666	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.207
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28.801	Otros pasivos corrientes	1.433
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.115.159</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>1.115.159</b>

Expresado en Miles de Euros

	CONSOL. IFRS
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	
Importe neto de la cifra de negocios	9.586
Otros ingresos de explotación	3
Gastos de personal	(2.000)
Otros gastos de explotación	(4.733)
Amortización del inmovilizado	(3)
Variación del Valor Razonable en inversiones inmobiliarias	25.775
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	163
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>28.791</b>
Ingresos financieros	1
Gastos financieros	(1.137)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.136)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>27.655</b>
Impuestos sobre beneficios	(241)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>27.414</b>

Según se desprende del balance de situación anterior la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2016 los siguientes ratios de LTV (Loan to Value) y de Apalancamiento que muestran la solidez y solvencia de la Sociedad:

Miles de euros	2016
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	361.486
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(28.801)
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO G.TESTA</b>	<b>332.685</b>
<b>VALORACIÓN DE ACTIVOS</b>	<b>1.078.608</b>
<b>LOAN TO VALUE</b>	<b>30,84%</b>

Miles de Euros	2016
DEUDA FINANCIERA	361.486
DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	75.945
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(28.801)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>408.630</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>677.729</b>
<b>PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA</b>	<b>1.086.358</b>
<b>RATIO DE APALANCAMIENTO</b>	<b>37,61%</b>

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

La Sociedad no ha desarrollado, durante el ejercicio 2016, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo ni ha adquirido durante el ejercicio 2016 adquisiciones de participaciones propias.

## 3.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 30 de enero de 2017, la Junta General extraordinaria de Accionistas de Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha aprobado una ampliación de capital no dineraria por importe de 665,6 millones de euros mediante la aportación de 3.387 activos inmobiliarios residenciales procedentes principalmente de las entidades financieras accionistas de la Sociedad, Banco Santander, S.A. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. y Banco Popular, S.A.. Dicha operación de aportación de activos ha sido formalizada ante notario con fecha 7 de marzo de 2017.

**TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.**

**Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2016**

Reunidos los Administradores de la Sociedad TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. con fecha de 30 de marzo de 2017 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 30 de marzo de 2017

D. Ignacio Moreno Martínez (Presidente)

D. Miguel Oñate Rino (Consejero Delgado)

D. Fernando Rodríguez-Avial Lardent

Dña. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

D. José María Fernández Conquero

D. Carlos Doussinague Méndez de Lugo

D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

D. José María Xercavins Lluch

D. Antonio Hernández Mancha

D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena

D. Lucas Osorio Iturmendi  
Secretario del Consejo de Administración