

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

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2017 e Informe de Gestión, junto  
con el Informe de Auditoría  
Independiente



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.



## Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo

### Descripción

La Sociedad gestiona, directamente e indirectamente a través de su participación en empresas del Grupo y asociadas, una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones inmobiliarias y la participación en empresas del Grupo y asociadas dedicadas igualmente a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 1.591 y 433 millones de euros, respectivamente.

La Sociedad periódicamente utiliza un experto independiente para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios tanto los gestionados directamente como indirectamente a través de las empresas del Grupo y asociadas en las que participa. Dicho experto tiene experiencia sustancial en el mercado en el cual opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias y de participaciones en empresas del Grupo y asociadas, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido los informes de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad,
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo,



## Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo

### Descripción

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección, y
- tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y

- nos hemos reunido con los expertos contratados por la Dirección de la entidad para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 7 y 10 de las cuentas anuales del ejercicio.

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



---

## **Responsabilidad de los Administradores y de la Comisión de Auditoría de la Sociedad 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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

---

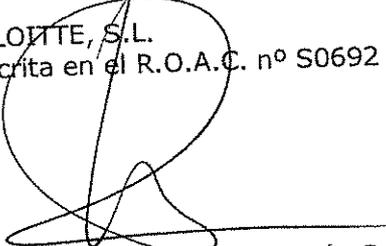
## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales.

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



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González  
Inscrito en el R.O.A.C nº 21251

26 de marzo de 2018



## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



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

Cuentas anuales correspondientes al  
ejercicio anual terminado el 31 de  
diciembre de 2017 e Informe de  
Gestión



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIVO</b>			<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
	Notas de la Memoria		Notas de la Memoria	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>	
Inmovilizado intangible -		1.105.540	Fondos propios -	645.551
Concesiones	Nota 6	79.739	Capital suscrito	645.050
Aplicaciones informáticas		79.705	Prima de emisión	46.766
Inmovilizado material		34	Reservas -	1.322.879
Inversiones inmobiliarias -	Nota 7	82	Reserva legal	(158.870)
Terrenos		1.591.011	Otras reservas	3.203
Construcciones		871.059	Resultados de ejercicios anteriores	(162.073)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo -		434.846	Resultado del ejercicio (perdida)	(17.864)
Instrumentos de patrimonio	Nota 10	813.551	Ajustes por cambios de valor	(336)
Cédulas a empresas	Nota 21.2	433.242		
Inversiones financieras a largo plazo -		80.309	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	900.572
Derecho de cobro, Acuerdo de Concesión	Nota 8	6.054	Provisiones a largo plazo	320
Otros activos financieros	Nota 11	2.174	Deudas a largo plazo -	839.808
Activo por impuesto diferido	Nota 18	3.680	Derivados	470.876
		266	Otros pasivos financieros	120
			Pasivos por impuesto diferido	388.804
				7.115
				60.549
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>	64.475
			Provisiones a corto plazo	1.146
			Deudas a corto plazo -	2.539
			Deudas con entidades de crédito	2.539
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		31.488	Deudas con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo	66.762
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -	Nota 12	1.129	acreedoras comerciales y otras cuentas a pagar -	4.007
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		376	Proveedores	513
Ciudadanos, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	Nota 21.2	632	Proveedores	2.357
Deudores varios		121	Acreedores varios	271
Otros Créditos con las Administraciones Públicas			Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	560
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 21.2	464	Pasivo por impuesto corriente	141
Inversiones financieras a corto plazo		24	Otras deudas con Administraciones Públicas	158
Perdidas por depreciación a corto plazo		114	Anticipos de clientes	7
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	62.321		
<b>TOTAL ACTIVO</b>		1.137.328	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	2.322.768
				1.137.328

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2017.

**TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>Importe neto de la cifra de negocios -</b>		<b>48.060</b>	<b>9.011</b>
Ventas	Notas 20.1	48.060	9.011
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>102</b>	<b>3</b>
<b>Gastos de personal -</b>		<b>(3.005)</b>	<b>(1.988)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 20.2	(2.497)	(1.863)
Seguros sociales		(508)	(125)
<b>Otros gastos de explotación -</b>		<b>(24.160)</b>	<b>(4.669)</b>
Servicios exteriores	Notas 20.3	(17.019)	(3.433)
Otros tributos		(6.744)	(1.170)
Perdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales	Nota 12	(397)	(66)
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(2.376)</b>	<b>163</b>
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado -</b>		<b>(2.653)</b>	<b>-</b>
Deterioros y pérdidas	Nota 7	277	163
Resultados por enajenaciones y otros		4.612	(484)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Ingresos financieros</b>		<b>23</b>	<b>1</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	Nota 20.4	23	1
<b>Gastos financieros -</b>		<b>(7.986)</b>	<b>(1.136)</b>
Por deudas con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	Nota 20.4	(6.099)	(751)
Por deudas con terceros	Nota 21.1	(1.904)	(385)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 15	(5.543)	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>(1.201)</b>	<b>-</b>
	Nota 10	(1.201)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(14.707)</b>	<b>(1.135)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(10.095)</b>	<b>(1.619)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 18.2	(67)	(135)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(10.162)</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 2017

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017**

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

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(10.162)	(1.754)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		414	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		414	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(261)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(261)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(10.009)	(1.754)

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017**

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

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2016</b>	46.766	411.032	193.006	-	-	(489)	650.315
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.754)	-	(1.754)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	46.766	411.032	193.006	-	(1.754)	(489)	648.561
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(10.162)	153	(10.009)
Operaciones con accionistas	79.097	921.847	(2.115)	-	-	-	998.829
- Aumentos de capital	-	-	(349.761)	-	-	-	(349.761)
- Otros movimientos (Notas 10, 14 y 16)	-	-	-	(1.754)	1.754	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>	125.863	1.332.879	(158.870)	(1.754)	(10.162)	(336)	1.287.620

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 2017

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión. Ejercicio 2017. 5 de 95

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		17.936	(924)
Ajustes al resultado:		(10.095)	(1.619)
- Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	33.473	5.212
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 12	14.009	3.004
- Variación de provisiones		4.251	66
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	1.148	1.170
- Ingresos financieros	Nota 20.4	(277)	(163)
- Gastos financieros	Nota 20.4	(23)	(1)
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Notas 15 y 16	7.986	1.136
- Otros ingresos y gastos		5.543	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		836	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar		4.699	(4.121)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.034	(1.296)
- Otros activos y pasivos no corrientes	Nota 8	(2.497)	(3.448)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		6.162	623
- Pagos de intereses		(10.141)	(396)
- Cobros de intereses		(10.134)	(1.161)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		23	1
- Otros cobros (pagos)	Nota 5.1	(30)	(127)
		-	891
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		(95.561)	4.667
<b>Pagos por Inversiones</b>		(135.041)	-
- Empresas del grupo y asociadas		(80.309)	-
- Inmovilizado intangible		(117)	-
- Inmovilizado material		(94)	-
- Inversiones inmobiliarias		(54.341)	-
- Otros activos financieros		(180)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		39.480	4.667
- Empresas del grupo y asociadas		35.107	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.349	4.667
- Otros activos financieros		24	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		112.050	(463)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		(2.115)	-
- Pago ampliaciones de capital		(2.115)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		114.135	(463)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		377.000	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(261.997)	(463)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		(462)	-
- Devolución y amortización de otras deudas		(406)	-
<b>Ampliaciones de Capital</b>	Nota 14	30	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		-	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		34.425	3.280
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		27.896	24.616
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		62.321	27.896

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión. Ejercicio 2017. 6 de 95

# TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2017

## 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 periodo 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.

Con fecha 8 de junio de 2015, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y el Socio Único de Testa Residencial, S.L.U. (Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.) formalizaron un acuerdo vinculante para la adquisición por parte de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. de una participación mayoritaria (99,9%) en el capital social de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. A lo largo del ejercicio 2016, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. se convirtió en la sociedad dominante del Grupo Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, en el cual se integraba Testa Residencial, S.L.U.

Con fecha 15 de septiembre de 2016, tuvo lugar la integración entre el negocio residencial de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (Socio Único de Testa Residencial, S.L.U.) y el negocio residencial de Metrovacesa, S.A., por el que este último adquirió el control de la Sociedad, si bien fue Testa Residencial la entidad jurídica que subsistió mercantilmente (véase Nota 5).

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.

La Sociedad con C.I.F. A82865890 se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad desde el 23 de febrero de 2017 tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana 257 en Madrid, anteriormente su domicilio social se encontraba en la calle Ventura Rodríguez, 7, 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.

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.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión. Ejercicio 2017. 7 de 95

elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2017 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de marzo de 2018.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 del Grupo Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 2.356.079 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 1.393.752 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante ascienden, respectivamente, a 52.943 miles de euros y 70.146 miles de euros de beneficio en 2017.

La Sociedad en el ejercicio 2016 estaba exenta de consolidar por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, puesto que participaba exclusivamente en sociedades dependientes que no poseían ningún 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.

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.

### **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.

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

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

## **2. Bases de presentación de 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 2017 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 2017.

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.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2017.

## **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 adquiridos en 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 2017.
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 4.10).
6. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 23).
7. La definición de las transacciones realizadas por la Sociedad como una combinación de negocios acorde a la norma de registro y valoración 19º del Plan General Contable o como una adquisición de activos.
8. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 23).

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 2017, la Sociedad Dominante no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus acciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 22 de septiembre de 2018. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 30 de noviembre de 2017, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado continuo en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo de los Accionistas, los Administradores de la Sociedad estiman que el requisito de cotización junto con el resto de requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que la Sociedad permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, 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 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

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

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables, se registra en el mismo apartado de la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

## **2.8 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

Tal y como se indica en la Nota 5, en septiembre del ejercicio 2016 tuvo lugar la fusión inversa entre los negocios residenciales de Merlin Properties, SOCIMI S.A. (Socio Único de la Sociedad a dicha fecha) y de Metrovacesa, S.A., siendo este último el negocio adquirente. Por este hecho, la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 comprende únicamente el periodo desde la fecha de combinación de ambos negocios, tres meses y quince días, debido a que el negocio residencial de Metrovacesa, carecía de estados financieros separados, puesto que se integraban en los estados financieros de Metrovacesa, S.A.

## **2.9 Empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2017 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en un importe de 912 miles de euros, derivado fundamentalmente de la deuda contraída con su participada Testa Alquileres Urbanos, S.A.U. Los Administradores estiman que la deuda con su filial se renovara en el ejercicio 2018 por al menos un ejercicio, por lo que el fondo de maniobra descontando el efecto de la mencionada deuda ascendería a 50.823 miles de euros positivo.



	Miles de euros
	31.12.2017
Total Activos Corrientes	63.564
Total Pasivos Corrientes	(64.476)
<b>Fondo de maniobra</b>	<b>(912)</b>
Deudas con empresas del Grupo (Nota 21.2)	51.735
<b>Fondo de maniobra ajustado</b>	<b>50.823</b>

### 3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación de las pérdidas correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
<b>Base del reparto:</b>	
Perdidas del ejercicio	(10.161.937,59)
<b>Aplicación:</b>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.161.937,59)

#### 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 2017, 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 pérdidas y ganancias 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.

La concesión administrativa registrada en la integración de negocios descrita en la Nota 5 se ha registrado al valor razonable a la fecha de dicha integración y se amortiza 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.

Los bienes de inmovilizado recibidos en concepto de aportación no dineraria de capital serán valorados por su valor razonable en el momento de la aportación.

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 2017, 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 traspa 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 pérdidas y ganancias 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.

##### 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.

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.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

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, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 10. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2017, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros
	2017
<b>Total activo</b>	2.356.079
Patrimonio neto:	
De la Sociedad Dominante	1.393.752
De los accionistas minoritarios	772
Importe neto de la cifra de negocios	52.943
Resultado del ejercicio:	
De la Sociedad Dominante	70.146
De los accionistas minoritarios	40

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

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

#### 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.

#### 4.6 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura

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

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

La Sociedad aplica los siguientes tipos de cobertura, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

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

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

#### **4.7 Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto 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.

La adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el balance de situación, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

#### **4.8 Impuesto sobre beneficios**

##### **4.8.1 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 impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable

que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

#### 4.8.2 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.

#### **4.9 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.

#### **4.10 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.

#### **4.11 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 de los ejercicios 2017 y 2016 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

#### **4.12 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 pérdidas y ganancias.

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.

#### **4.13 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 Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. 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 2017 derivada de la integración de la Unión Temporal de Empresas, no son relevantes para el conjunto de la Sociedad.

#### **4.14 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.

#### **4.15 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.

#### **4.16 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 y otras variaciones**

##### *5.1 Acuerdo de integración de los negocios residenciales de Metrovacesa, S.A. y la Sociedad.*

Con fecha 21 de junio de 2016 Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (Socio Único de la Sociedad a dicha fecha) 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 Merlin Properties, SOCIMI S.A. (Socio Único de la Sociedad a dicha fecha) 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 entidad y la integración con 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 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 13 céntimos de euro 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 65,76 % 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, deben considerarse los siguientes aspectos:

- La integración 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 los accionistas de Metrovacesa adquieren 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:
  - a) Los activos y pasivos del negocio residencial de Metrovacesa, S.A. se registraron a su valor en los libros individuales.

- b) Los activos netos de Testa Residencial (negocio económicamente adquirido) se incorporaron 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	14.149	65.943	80.092
Inversiones inmobiliarias	116.671	139.153	255.824
Acuerdos concesionales	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>
<b>Valor razonable de la contraprestación transferida (a)</b>			<b>186.381</b>
<b>Diferencia negativa en la combinación/(Fondo de Comercio)</b>			-

(a) Basado en el número de instrumentos de patrimonio del negocio residencial de Metrovacesa S.A. que habría sido necesario emitir para dar a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. un 34,33% en la entidad combinada que surge de la adquisición inversa.

De acuerdo con lo establecido por las normas contables en relación con las adquisiciones inversas, el patrimonio neto inicial de la sociedad combinada correspondió 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 corresponde 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, la Sociedad utilizó valoraciones realizadas por expertos independientes. El efecto fiscal estimado por los Administradores de la Sociedad asociado al reconocimiento del citado incremento de valor ha ascendido a 43.216 miles de euros, registrado en el epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido" del balance adjunto.

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 efectos fiscales procedentes de la combinación de negocios corresponden, fundamentalmente, a activos y pasivos por impuesto diferidos que ascendían a 266 y 43.216 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18.2). 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 ascendieron a 1.394 miles de euros y se registraron en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016.

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

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de euros
Efectivo pagado	-
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes incorporados	891
<b>Total</b>	<b>891</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 fueron relevantes para el conjunto de la Sociedad.

## 6. Inmovilizado intangible.

El movimiento en los ejercicios 2017 y 2016 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

*Ejercicio 2017*

	Miles de euros		
	31.12.2016	Adiciones/ Dotaciones	31.12.2017
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones Informáticas	37	98	135
Proyectos Concesiones	80.055	25	80.080
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Aplicaciones Informáticas	(3)	(33)	(36)
Proyectos Concesiones	(350)	(1.569)	(1.919)
<b>Total Inmovilizado intangible</b>	<b>79.739</b>		<b>78.260</b>

Ejercicio 2016

	Miles de euros		
	Integración de negocios	Adiciones/ Dotaciones	31.12.2016
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones Informáticas	37	-	37
Proyectos Concesiones	80.055	-	80.055
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Aplicaciones Informáticas	-	(3)	(3)
Proyectos Concesiones	-	(350)	(350)
<b>Total Inmovilizado intangible</b>	<b>188.655</b>	<b>(353)</b>	<b>79.739</b>

Los proyectos concesionales corresponden al 50% de la concesión administrativa del complejo de viviendas denominado "Bentaberri" situado 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.

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 2017 y 2016 la Sociedad explotaba en este epígrafe 23.651,03 metros cuadrados de superficie bruta alquilable con un grado de ocupación del 96,86% y 99%, respectivamente.

La Sociedad no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre del ejercicio 2017 ni 2016.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad, tiene bajo garantía hipotecaria el complejo de viviendas, en garantía de un préstamo de importe de 24.246 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 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 del proyecto concesional de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A, no vinculados a la Sociedad, asciende a 82.352 miles de euros (81.410 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). 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 2017 derivados de renta proveniente de las concesiones de la Sociedad ascendieron a 1.993 miles de euros (546 miles de euros en el ejercicio 2016) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 180 miles de euros (75 miles de euros en el ejercicio 2016).



## **7. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2017 y 2016 se muestran a continuación:

### *Ejercicio 2017*

	Miles de euros			
	31.12.2016	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31.12.2017
<b>Coste:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	888.351	723.706	(4.085)	1.607.972
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(1.940)	(12.381)	13	(14.308)
<b>Deterioro</b>				
Inmuebles para arrendamiento	-	(2.653)	-	(2.653)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>886.411</b>	<b>708.672</b>	<b>(4.072)</b>	<b>1.591.011</b>

### *Ejercicio 2016*

	Miles de euros			
	Integración de negocios	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31.12.2016
<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**

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2017, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Con fecha 30 de enero de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad firmó un acuerdo de ampliación de capital no dineraria mediante la aportación de activos inmobiliarios residenciales procedentes principalmente de las entidades financieras accionistas, Banco Santander, S.A. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular, S.A. Con fecha 7 de marzo de 2017, dicha operación fue ratificada por la Junta General de Accionista de la Sociedad por importe de 659.723 miles de euros mediante la aportación de 60 promociones residenciales, los cuales corresponden principalmente a viviendas situadas en Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Madrid, País Vasco, Cataluña, Baleares, Navarra, Comunidad Valenciana, Castilla León, Castilla La Mancha, Galicia y Navarra. Los acuerdos tomados por las respectivas juntas fueron inscritos en el Registro Mercantil el 3 de abril de 2017.

Como contraprestación por los activos inmobiliarios recibidos, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 5.221.817.098 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,11633977722 euros por acción emitida.

- En septiembre de 2017, la Sociedad incorporó activos inmobiliarios por importe de 4.703 miles de euros, como resultado de la ampliación de capital no dineraria suscrita por Acciona Real Estate S.L., descrita en la Nota 10, los cuales corresponden principalmente a viviendas situadas en Lérida.
- En septiembre de 2017, la Sociedad incorporó activos inmobiliarios por importe de 5.367 miles de euros, como resultado de la ampliación de capital no dineraria suscrita por Real Estate Deal II, S.A. en Liquidación, los cuales corresponden a viviendas situadas en calle Calcio, Madrid.
- En septiembre de 2017, la Sociedad adquirió activos inmobiliarios a un tercero por importe de 45.217 miles de euros, los cuales corresponden a viviendas situadas en Madrid.
- En diciembre de 2017, la Sociedad adquirió activos inmobiliarios a un tercero por importe de 4.228 miles de euros, los cuales corresponden a viviendas situadas en Vallecas, Madrid.
- Por otra parte, durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 4.470 miles de euros, de los cuales 1.157 miles de euros corresponden a costes de adquisición de los activos anteriormente comentados.
- En relación con las bajas, la Sociedad ha vendido 12 viviendas situadas en la Comunidad de Madrid por un importe total de 4.349 miles de euros. El resultado generado por esta operación ha ascendido a un beneficio de 277 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunta.

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2016, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Tras la integración de negocios descrita en la Nota 5, la Sociedad registro las inversiones inmobiliarias procedentes de la misma, las cuales corresponden principalmente a viviendas situadas en Madrid, País Vasco, Cataluña, Baleares, Navarra, Comunidad Valenciana, Castilla León y Castilla La Mancha.
- Por otra parte, la Sociedad vendió diversas viviendas situadas en la Comunidad de Madrid y Cataluña por un importe total de 3.976 miles de euros. El resultado generado por esta operación ascendió 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 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un importe de 871.059 y 451.565 miles de euros, respectivamente, 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 2017, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2017 y 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 2017 y 2016 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad, tiene bajo garantía hipotecaria diversos inmuebles, en garantía de préstamos por importe de 101.216 miles de euros (véase Nota 15).

La Sociedad explota en este epígrafe 703.811,02 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 36.126,08 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2017 y 392.567,51 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 17.522,78 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2016, con un grado de ocupación del 89% y 91% respectivamente.



### **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 2017 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 1.691.806 miles de euros (912.304 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, se han puesto de manifiesto activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 2.653 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

#### *Ejercicio 2017*

Comunidades Autónomas	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)
Madrid	6,20	4,28
Cataluña	5,97	4,59
Galicia	6,89	5,17
Resto de comunidades	6,75	5,16
<b>Total</b>	<b>6,36</b>	<b>4,53</b>

### **Ingresos y gastos relacionados**

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 45.354 miles de euros (7.914 miles de euros en el ejercicio 2016) y los gastos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 12.830 miles de euros (2.199 miles de euros en el ejercicio 2016).

Ejercicio 2017:

Comunidad Autónoma	Superficie Bruta Alquilable	Peso
Madrid	365.196,90	49,36%
Galicia	54.612,01	7,38%
Cataluña	36.764,45	4,97%
Canarias	48.190,99	6,51%
Castilla La Mancha	46.115,60	6,23%
C. Valenciana	47.571,12	6,43%
Baleares	38.519,03	5,21%
Navarra	36.214,44	4,89%
Castilla León	32.516,22	4,39%
Asturias	20.189,32	2,73%
Aragón	9.346,63	1,26%
Andalucía	4.700,39	0,64%
<b>Total</b>	<b>739.937,10</b>	

Ejercicio 2016:

Comunidad Autónoma	Superficie Bruta Alquilable	Peso
Madrid	237.782,01	57,98%
Castilla La Mancha	46.115,60	11,25%
C. Valenciana	32.600,32	7,95%
Navarra	31.896,71	7,78%
Baleares	31.216,38	7,61%
Castilla León	20.283,74	4,95%
Cataluña	10195,53	2,49%
<b>Total</b>	<b>410.090,29</b>	

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

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2017 y 2016 se muestran a continuación:

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	31.12.2016	Actualización	Cobros	31.12.2017
<b>Coste:</b>				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	3.587	(285)	(1.128)	2.174
<b>Acuerdos de concesión, derechos de cobro</b>	<b>3.587</b>	<b>(285)</b>	<b>(1.128)</b>	<b>2.174</b>

Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	Integración negocio	Actualización	Cobros	31.12.2016
<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>

Al 31 de diciembre de 2017 en este epígrafe del balance se incluye los acuerdos de concesión de los complejos de viviendas denominados "Campo de Tiro" en Leganés y "Usera", en Madrid.

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) concedió a la Sociedad un derecho de superficie oneroso de una duración de 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 firmó 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) concedió a la Sociedad un derecho de superficie oneroso de una duración de 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 firmó 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 2017 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 2017 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 acuerdos concesionales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 2.174 miles de euros (3.587 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad, tiene bajo garantía hipotecaria el complejo de viviendas propiedad de la Sociedad situado en Leganés y conocido como "Campo de Tiro" (junto con otras propiedades inmobiliarias registradas en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias") en garantía de un préstamo dispuesto de importe de 21.016 miles de euros (véase Nota 15). Bajo dicho contrato de deuda hipotecaria se establece la posibilidad de liberar la garantía hipotecaria de una o varias de las fincas asociadas a la misma.

## 9. Arrendamientos

### a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2017 y 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	Valor nominal	
	2017	2016
Menos de un año	151	132
Entre uno y cinco años	161	254
<b>Total</b>	<b>312</b>	<b>386</b>

Desde el 1 de febrero de 2017, la Sociedad ha suscrito un contrato para el arrendamiento de sus nuevas oficinas en Paseo de la Castellana 257, 2ª planta, Madrid, con una duración de 3 años. La renta anual a abonar por la Sociedad asciende a 157 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 períodos anuales.

El gasto total devengado por arrendamientos durante el ejercicio 2017 asciende a 252 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 de los ejercicios 2017 y 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	
	2017	2016
Menos de un año	47.035	8.943
Entre uno y cinco años	56.948	27.643
Más de cinco años	4.675	11.454
<b>Total</b>	<b>108.658</b>	<b>48.040</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2017	2016
Rentas devengadas por arrendamiento (Véase Nota 20.1)	47.556	8.460
Repercusión gastos comunes	2.076	447
<b>Total</b>	<b>49.632</b>	<b>8.907</b>

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2017 y 2016 se presenta en la cuenta de 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 2017 y 2016 es el siguiente:

### Ejercicio 2017

	Miles de euros				31.12.2017
	31.12.2016	Altas	Bajas	Deterioro	
<b>Empresas del Grupo:</b>					
Compañía Urbanizadora del Coto S.L.	-	290.040	-	-	290.040
Valgrand 6, S.A.U.	-	46.909	(34.643)	(1.201)	11.065
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (*)	132.137	-	-	-	132.137
<b>Total</b>	<b>132.137</b>	<b>336.949</b>	<b>(34.643)</b>	<b>(1.201)</b>	<b>433.242</b>

(\*) Anteriormente denominada Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.U.

### Ejercicio 2016

	Miles de euros	
	Integración de Negocios	31.12.2016
<b>Empresas del Grupo:</b>		
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.U.	132.137	132.137
<b>Total valor neto de la participación</b>	<b>132.137</b>	<b>132.137</b>

Al 31 de diciembre de 2016, en este epígrafe del balance se registraba la participación de Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.U., la cual, en abril de 2017 cambió su denominación social por Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.

Con fecha 27 de julio de 2017 la Sociedad firmó un acuerdo para la incorporación del negocio de arrendamiento residencial de Acciona Real Estate, S.L. con el objetivo de mantener el liderazgo en el mercado español en número de viviendas de activos residenciales en alquiler. Con fecha 20 de septiembre de 2017 fue aprobada por las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad y Acciona Real Estate, S.L. Los acuerdos tomados por las respectivas juntas fueron inscritos en el Registro Mercantil el 17 de octubre de 2017.

La operación se articuló a través de la aportación a la Sociedad del 99,655% de las participaciones de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., el 100% de las participaciones de Valgrand 6, S.A.U y unas viviendas localizadas en Lérida (Véase Nota 7). Como contraprestación, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 2.645.404.051 acciones de 0,01 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida. Conforme con el acuerdo de socios suscrito con Acciona Real Estate, S.L., las aportaciones realizadas por la misma, una vez capitalizado el compromiso que la Sociedad tiene con uno de sus accionistas (véase Nota 25), no deben de ser inferiores al 20% del valor de la Sociedad a la fecha del acuerdo debiendo realizar una única compensación en efectivo en caso de que la participación de Acciona Real Estate, S.L. se encuentra por debajo del mencionado porcentaje.

En este sentido, la Sociedad ha estimado que deberá pagar a Acciona Real Estate, S.L. un importe de 5.400 miles de euros, el cual se encuentra registrado dentro del epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto (véase Nota 21.2).

Adicionalmente, el contrato de accionistas estipula en su cláusula 8.7 que, si la Sociedad antes del 21 de septiembre de 2022 no hubiese incorporado sus acciones al mercado bursátil, Acciona Real Estate S.L. tendría derecho a exigir a la Sociedad, dentro de los seis meses siguientes a dicha fecha, la amortización de las acciones suscritas en la aportación mencionada anteriormente. Como contrapartida, Acciona Real Estate, S.L. recibiría un importe equivalente al porcentaje que representen sus acciones sobre el EPRA NAV del Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a la fecha de la amortización. La liquidación se realizaría, a opción de

la Sociedad, mediante efectivo o la entrega de los activos recibidos en la aportación realizada en el ejercicio 2017 y si este fuera el caso la diferencia con respecto al EPRA NAV del Grupo a la fecha de amortización se liquidaría en más o en menos, en efectivo.

De acuerdo con la normativa contable vigente, el derecho del que es titular Acciona Real Estate, S.L. representa para la Sociedad una obligación potencial de recompra de las acciones emitidas en la ampliación de capital suscrita por Acciona Real Estate, S.L., habiendo registrado en consecuencia un pasivo a largo plazo equivalente al valor presente de dicha obligación, utilizando una tasa de descuento equivalente al tipo de interés incremental de la Sociedad, el cual ascendía, inicialmente a 349.761 miles de euros, y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance del ejercicio 2017 adjunto. Dicho pasivo se registra posteriormente a valor razonable, imputándose a la cuenta de resultados consolidada sus cambios de valor.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad estiman que es altamente probable que la Sociedad incorpore sus acciones al mercado bursátil antes del 21 de septiembre de 2022, y por tanto, la opción de amortización de sus acciones por parte de Acciona Real Estate S.L. expirara, y en consecuencia el pasivo se transformara inmediatamente en patrimonio neto.

Por otra parte, con fecha 15 de noviembre de 2017, el Socio Único de la sociedad participada Valgrand 6, S.A.U. aprobó la distribución de reservas disponibles generadas con anterioridad a la fecha de la aportación de activos anteriormente comentada por un importe de 34.643 miles de euros.

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.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2017 es la siguiente:

1. Participación:

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Compañía Urbanizadora del Coto S.L.(a)	99,655%	99,655%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	Paseo de la Castellana nº 257, planta 2º, Madrid
Valgrand 6, S.A.U.	100%	100%		
Testa Alquileres Urbanos S.L.U (a) (*)	100%	100%		

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(\*) Anteriormente denominada Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.U.

2. Situación patrimonial:

Ejercicio 2017

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Compañía Urbanizadora del Coto S.L.	15.315	19.005	18.386	192.356	226.057
Valgrand 6, S.A.U.	10.013	248	580	411	11.004
Testa Alquileres Urbanos S.L.U. (*)	55.087	1.541	1.155	7.625	63.867
<b>Total</b>	<b>80.415</b>	<b>20.794</b>	<b>20.121</b>	<b>200.392</b>	<b>300.051</b>

(\*) Anteriormente denominada Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.U.

En el ejercicio 2017, ninguna de sus sociedades participadas ha repartido dividendo alguno.

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

1. Participación:

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Metrovacesa Alquileres Urbanos S.A. (a)	100%	100%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	Calle Quintanavides 13, Las Tablas, Madrid

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

Ejercicio 2016

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>

Para determinar la existencia de 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 facitas a la fecha de valoración.

En este sentido, la sociedad participada Testa Alquileres Urbanos S.L.U. es propietaria del 50% de un derecho de concesión en San Sebastián, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2017 asciende a 82.352 miles de euros, siendo su valor en libros de 12.749 miles de euros. En relación con la sociedad participada Compañía Urbanizadora del Coto Urbanizadora S.L. es propietaria de un complejo de viviendas situadas en Madrid, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2017 asciende a 409.046 miles de euros, siendo su valor en libros de 335.887 miles de euros. Con respecto a la sociedad participada Valgrand 6, S.A.U. es propietaria de una cartera de viviendas situadas en Madrid y dos acuerdos concesionales ubicados en Madrid, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2017 coincide con su valor en libros.

La determinación del valor razonable de estos activos 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.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 1.201 miles de euros, al estimar que el importe recuperable de Valgrand 6, S.A.U. es inferior al valor neto en libros. Dicho deterioro se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

#### **11. Otros activos financieros a largo plazo**

Dentro de este epígrafe del balance se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 3.827 y 3.665 miles de euros, respectivamente.

#### **12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2017	2016
Clientes por ventas y prestación de servicios	773	1.770
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 21.2)	-	11
Deudores varios	632	724
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios	(397)	(66)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas	121	-
<b>Total</b>	<b>1.129</b>	<b>2.439</b>

Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y su condición de cobro principal es al 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 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Integración de negocios	-
Dotaciones	(66)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>(66)</b>
Dotaciones	(397)
Aplicaciones	66
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>(397)</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 2017 adjunta.

La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es en su mayor parte, superior a 6 meses. Las cuentas por cobrar no provisionadas no significativas. El periodo medio de cobro es aproximadamente una semana.

	Miles de euros
	2017
Clientes por ventas y prestación de servicios	773
Total importe neto de la cifra de negocios	48.060
<b>Periodo Medio de cobro</b>	<b>6,5 días</b>

### **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. mediante la aportación de su negocio de activos residenciales en alquiler. 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. ascendía a 46.765.937 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 fue 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.

Por otra parte, tal y como se menciona en la Nota 5, el 30 de enero de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital no dineraria mediante la aportación de activos inmobiliarios residenciales procedentes principalmente de las entidades financieras accionistas del Grupo, Banco Santander, S.A. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., Banco Popular, S.A. y otros nuevos accionistas minoritarios. Como contraprestación por los activos inmobiliarios recibidos, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social por importe de 659.723 miles de euros, mediante la emisión de 5.221.817.098 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (52.218 miles de euros), con una prima de emisión de 0,11633977722 euros por acción emitida (607.505 miles de euros).

Por otro lado, también con fecha 23 de mayo de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital dineraria del accionista Banco Santander de 30 miles de euros mediante la emisión de 237.407 nuevas acciones de la Sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (2 miles de euros), con una prima de emisión de 0,11636527145 euros por acción emitida (28 miles de euros).

Posteriormente, tal y como se menciona en la Nota 10, el 20 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital no dineraria mediante la aportación por parte Acciona Real Estate, S.L.U. de su actividad de arrendamiento residencial consistente en sus participaciones de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., el 100% de las participaciones de Valgrand 6, S.A.U y unas viviendas localizadas en Lérida. Como contraprestación por los activos recibidos, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social por importe de 335.824 miles de euros, mediante la emisión de 2.645.404.051 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (26.454 miles de euros), con una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida (309.370 miles de euros).

Al mismo tiempo, también con fecha 20 de septiembre de 2017, la Junta General extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital no dineraria mediante la aportación de activos inmobiliarios residenciales procedentes de Real Estate Deal II, S.A. en Liquidación. Como contraprestación por los activos inmobiliarios recibidos, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social por importe de 5.367 miles de euros mediante la emisión de 42.274.627 nuevas acciones de la Sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (423 miles de euros), con una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida (4.944 miles de euros).

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

*Ejercicio 2017*

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	1.733.179.100	3.143.288.876	4.876.467.976	38,74%
Merlin Properties, SOCIMI S.A	1.601.315.578	-	1.601.315.578	12,72%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	488.962.085	2.850.130.717	3.339.092.80	26,53%
Acciona Real Estate S.L.	2.645.404.051	-	2.645.404.051	21,02%
Otros	124.046.508	-	124.046.508	0,99%

*Ejercicio 2016*

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	1.614.360.156	546.693.807	2.161.053.964	46,21%
Banco Bilbao Vizcaya, S.A.	488.962.085	134.895.518	623.857.604	13,34%
Banco Popular, S.A.	281.078.284	9.338.187	290.416.471	6,21%
Merlin Properties, SOCIMI, S.A	1.601.315.578	-	1.601.315.578	34,24%

*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 2017 y 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.



Tal y como se menciona en las Notas 10 y 16, conforme a los términos del contrato de accionistas, Acciona Real Estate, S.L. tiene derecho a amortizar las acciones suscritas en la aportación descrita anteriormente en esta Nota en el caso de que la Sociedad no hubiera incorporado sus títulos a un mercado bursátil con anterioridad al 21 de septiembre de 2022. En caso de tener lugar dicha situación, la Sociedad debería entregar a cambio de las acciones amortizadas un importe equivalente al porcentaje que dichas acciones representasen sobre el EPRA NAV del Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a la fecha de dicha amortización. El pago podría realizarse, a opción de la Sociedad, en efectivo o mediante la devolución de los activos netos recibidos en la ampliación de capital suscrita por Acciona Real Estate, S.L. en el presente ejercicio, y si este fuera el caso la diferencia con respecto al EPRA NAV del Grupo a la fecha de amortización se liquidaría en más o en menos, en efectivo.

Conforme a la norma de registro y valoración 9ª del Plan General de Contabilidad, la Sociedad ha reconocido el compromiso que mantiene con Acciona Real Estate, S.L., registrando un pasivo financiero equivalente al valor actual del importe a reembolsar, el cual ascendía a la fecha de la formalización del contrato de accionistas a 349.761 a miles de euros con cargo al epígrafe "Reservas" del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2017 adjunto.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad estiman que es altamente probable que la Sociedad incorpore sus acciones al mercado bursátil antes del 21 de septiembre de 2022, y por tanto, la opción de amortización de sus acciones por parte de Acciona Real Estate S.L. expirara, y en consecuencia el pasivo se transformara inmediatamente en patrimonio neto.

#### **15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
<b>No corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	350.000	250.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(1.488)	(287)
<b>Total préstamo sindicado</b>	<b>348.512</b>	<b>249.713</b>
Préstamos hipotecarios	123.224	98.462
Gastos de formalización	(860)	(264)
<b>Total otros préstamos</b>	<b>122.364</b>	<b>98.198</b>
<b>Total coste amortizado</b>	<b>470.876</b>	<b>347.911</b>
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	120	940
<b>Total a valor razonable</b>	<b>120</b>	<b>940</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>470.996</b>	<b>348.851</b>
<b>Corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamos hipotecarios	2.238	11.997
Intereses de deudas	301	638
<b>Total coste amortizado</b>	<b>2.539</b>	<b>12.635</b>
<b>Total corriente</b>	<b>2.539</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 2017 y 2016 es el siguiente:

#### Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	31.12.2017		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	800.000	(1.488)	350.000	-	191
Préstamos hipotecarios	125.462	(860)	123.224	2.238	110
<b>Total</b>	<b>925.462</b>	<b>(2.348)</b>	<b>473.224</b>	<b>2.238</b>	<b>301</b>

#### Ejercicio 2016

	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>

#### Préstamo sindicado

Con fecha 20 de diciembre de 2017 la Sociedad suscribió un préstamo sindicado sin garantía hipotecaria por importe de 800 millones de euros. Esta financiación fue destinada a la cancelación del anterior préstamo sindicado de la Sociedad por importe de 250 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado en mayo de 2018, y a la cancelación del préstamo sindicado hipotecario contraído por la sociedad dependiente Compañía Urbanizadora del Coto S.L. por importe de 77 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado en 29 de septiembre de 2022. Las condiciones principales de este préstamo sindicado sin garantía hipotecaria son las siguientes:

- El préstamo se divide en tres tramos:
  - a) El primer tramo consiste en una financiación bancaria con garantía corporativa de 350 millones de euros con vencimiento en diciembre de 2022 y un tipo de interés de Euribor +120 puntos básicos. La totalidad del primer tramo se amortiza a vencimiento y fue destinada en su totalidad a cancelar los préstamos sindicados de la Sociedad y de Compañía Urbanizadora del Coto S.L. Al 31 de diciembre de 2017, la totalidad del primer tramo se encuentra dispuesto.

27

- b) El segundo tramo consiste en un préstamo puente por importe de 350 millones de euros con vencimiento previsto en diciembre de 2019 y un coste inicial de Euribor +50 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no ha dispuesto de este tramo.
- c) El tercer tramo consiste en una línea de crédito revolving por importe de 100 millones de euros. El vencimiento de la línea de crédito es en diciembre 2022 y devenga un tipo de interés de Euribor +120 puntos básicos ligado al rating de la compañía. Esta financiación se destinará usos generales corporativos. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no ha dispuesto de esta línea de crédito.

Esta financiación bancaria con garantía corporativa tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a las cuentas anuales individuales y consolidadas, así como a los presupuestos. Por otro lado, trimestralmente, la Sociedad deberá cumplir con determinados compromisos de ratios de cobertura como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y los intereses de la deuda ("ICR"). Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad cumple con los ratios financieros establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán al cierre del ejercicio 2018 y en los próximos ejercicios.

#### Préstamos hipotecarios

Al 31 de diciembre de 2017 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	20.016	1.000	28	Inmuebles de Osuna, Campo de Tiro y Benquerencia-Toledo
ING Direct, NV.	63.200	63.200	-	7	Inmuebles de Pavones, Valdebernardo, Alcorcón, Plaza De Castilla
Caixabank	17.000	16.660	340	74	Inmuebles de Mercedes Formica, Ronda de Segovia y José M. Perdis
Bilbao Bizkaia Kutxa	24.695	23.348	898	1	Inmuebles Bentaberri
<b>Total</b>	<b>126.911</b>	<b>123.224</b>	<b>2.238</b>	<b>110</b>	

El préstamo hipotecario de ING tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a las cuentas anuales individuales y consolidadas, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"). Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad cumple con los ratios financieros establecida en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán al cierre del ejercicio 2018 y en los próximos ejercicios.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes de los préstamos hipotecarios al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 ascienden a 110 y 48 miles de euros, respectivamente, siendo el tipo de interés medio final de estos préstamos hipotecarios en el ejercicio 2017 es de 1,42%.

### Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Préstamo Hipotecarios	Préstamos Sindicado	Total
2018	2.238	-	2.238
2019	2.238	-	2.238
2020	2.238	-	2.238
2021	2.238	-	2.238
2022	80.738	350.000	430.738
Más de 5 años	35.772	-	35.772
	<b>125.462</b>	<b>350.000</b>	<b>475.462</b>

Los saldos de las deudas con entidades de crédito reflejan solo la parte dispuesta.

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2017 por intereses correspondiente al préstamo sindicado, a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 5.500 miles de euros y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2017 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha imputado 2.486 miles de euros, respectivamente en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunta asociados a la deuda, de los cuales 1.882 miles de euros corresponden a los gastos de formalización imputados por la cancelación de los préstamos anteriormente comentados.

Durante el ejercicio 2017 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

### Derivados de cobertura

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2017 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2017

Titular	Miles de euros					
	Vencimiento	Tipo interés	Nocional	Valor razonable	Pasivo	Pérdidas y ganancias Gastos/(Ingreso)
ING	30/09/2020	0,3035%	37.240	(418)	414	(18)
HSBC France	14/12/2022	0,1420%	56.000	42	(52)	(42)
MedioBanca	14/12/2022	0,1350%	112.000	108	(128)	(108)
Golman Sachs	14/12/2022	0,1395%	56.000	45	(55)	(45)
Citibank Europe	14/12/2022	0,1390%	56.000	49	(59)	(49)
<b>Total</b>			<b>317.240</b>	<b>(174)</b>	<b>120</b>	<b>(261)</b>

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 174 miles de euros, sobre los cuales la Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados. Mientras que el resto de los derivados no han sido designados como coberturas contables.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 336 miles de euros (489 miles de euros en 2016) correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos y en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias 261 miles de euros como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura. Adicionalmente, en el ejercicio 2017 se ha realizado liquidaciones por un importe de 219 miles de euros.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad, con fecha 22 de septiembre de 2016, del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs), cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2016, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

La Sociedad ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. La Sociedad incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por la Sociedad ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros la Sociedad ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma se ha estimado el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta de la Sociedad a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con ésta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable la Sociedad tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

El efecto en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de Euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos
Aumento tasa de riesgo de crédito en 0,5%	(7.214)	-	7.214
Disminución tasa de riesgo de crédito en 0,5%	7.433	-	(7.433)

#### 16. Otros pasivos no corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
<i>No corriente</i>		
Otros pasivos financieros	355.565	-
Provisiones	320	1.410
Fianzas y depósitos recibidos	13.239	7.115
<i>Corriente</i>		
Provisiones	1.148	-
<b>Total</b>	<b>370.272</b>	<b>8.525</b>

#### *Otros pasivos financieros – No corriente*

Tal y como se menciona en las Nota 10 y 14, la Sociedad está obligada, a decisión de Acciona Real Estate, S.L., a llevar a cabo una reducción de capital en el caso de que los títulos de la Sociedad no se incorporen al mercado bursátil antes del 21 de septiembre de 2022. La amortización de acciones irá dirigida únicamente a las que ha suscrito Acciona Real Estate, S.L. en 2017 y el importe de la reducción de capital se determinará en función del EPRA NAV a dicha fecha del Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. La liquidación de la amortización de acciones se hará, a opción de la Sociedad, en efectivo o mediante la devolución de los activos netos recibidos de la aportación efectuada por Acciona Real Estate S.L. en 2017, mas (o menos) en efectivo, por la diferencia con respecto al EPRA NAV del Grupo, a la fecha de amortización.

De acuerdo con la normativa contable vigente, la Sociedad ha reconocido un pasivo a largo plazo derivado del compromiso mencionado en el párrafo anterior. Conforme a la norma de registro y valoración 9ª dicho pasivo se reconoció inicialmente al valor presente de la estimación del valor neto de los activos de Grupo Testa y se ha actualizado al 31 de diciembre de 2017 en función de la variación experimentada por su valor razonable.

El gasto por variación del valor razonable durante el ejercicio 2017 ha ascendido a 5.804, miles de euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunto.

Para el cálculo del valor razonable, la Sociedad ha estimado el EPRA NAV actual, partiendo del patrimonio neto del Grupo, ajustado por las plusvalías implícitas de los proyectos y acuerdos concesionales valorados a mercado. Las hipótesis utilizadas para la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se desglosan en la Nota 7.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad estiman que es altamente probable que la Sociedad incorpore sus acciones al mercado bursátil antes del 21 de septiembre de 2022, y por tanto, la opción de amortización de sus acciones por parte de Acciona Real Estate S.L. expirara, y en consecuencia el pasivo se transformara inmediatamente en patrimonio neto.

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 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	Miles de euros	
	2017	2016
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores	513	1.566
Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (Nota 21.2)	2.357	2.745
Acreedores varios	271	624
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	560	1.008
Pasivos por impuesto corriente	141	7
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 18.1)	158	313
Anticipos de clientes	7	-
<b>Total</b>	<b>4.007</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.

	2017	2016
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	13	17
Ratio de operaciones pagadas	15	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	22
	Miles de euros	
Total pagos realizados	15.591	1.449
Total pagos pendientes	2.375	4.773

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 de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la 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.

La 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, la 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 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
<b>Saldos deudores:</b>		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	266	266
Corriente-		
Hacienda Pública deudora por IVA	62	-
Hacienda Pública deudora por conceptos fiscales	6	-
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	52	-
	<b>386</b>	<b>266</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	60.552	60.649
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	58	187
Hacienda Pública acreedora por IRPF	48	65
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	52	61
Pasivos por impuesto corriente	141	7
	<b>60.851</b>	<b>60.969</b>

### 18.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2017 y 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 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(10.162)</b>	<b>(1.619)</b>
Base Imponible régimen tipo general	564	540
Base Imponible contable SOCIMI	(10.726)	(2.159)
Cuota régimen general (25%)	141	135
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(128)
<b>Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>141</b>	<b>7</b>

### 18.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de euros	
	2017	2016
<b>Pérdida contable antes de impuestos</b>	<b>(10.162)</b>	<b>(1.619)</b>
Resultado contable régimen general	564	540
Resultado contable régimen SOCIMI	(10.726)	(2.159)
Cuota Líquida en régimen General (25%)	141	138
Cuota Líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Ajuste por venta de activos (reversión pasivo por ID)	(97)	(3)
Otros Ajustes	23	-
<b>Gastos por impuesto sobre sociedades</b>	<b>67</b>	<b>(135)</b>
Impuesto Corriente	164	138
Impuesto Diferido	(97)	(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 integración de negocios realizada en el ejercicio 2016 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo inicial combinación de negocios	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>
Bajas por venta de activos (Nota 18.2)	(97)
<b>Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017</b>	<b>60.552</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 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2013 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y del ejercicio 2014 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 periodo 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) *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.*

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 2017 y 2016 a 190.891 y 193.007 miles de euros, respectivamente, siendo el importe de la prima de emisión de 1.332.879 y 411.032 miles de euros, respectivamente.

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

En el ejercicio 2017 y 2016 no se han producido variaciones en las reservas.

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

No han sido distribuidos dividendos en el ejercicio 2017 y 2016 con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

En el ejercicio 2017 y 2016 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

- f) *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.*

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 II de las presentes cuentas anuales.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los activos 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.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En los ejercicios 2017 y 2016 no se han dispuesto de reservas.

## 20. Ingresos y gastos

### 20.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	47.556	8.460
Ingresos por prestación de servicios	504	551
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>48.060</b>	<b>9.011</b>

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016, distribuida por tipología de activo y por mercados geográficos, es la siguiente:

Ejercicio 2017

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	28.755	60,47%
Cataluña	2.511	5,28%
Comunidad Valenciana	2.150	4,52%
Baleares	2.129	4,48%
Navarra	1.996	4,20%
País Vasco	1.992	4,19%
Castilla La Mancha	1.866	3,92%
Resto de comunidades	6.157	12,95%
<b>Total</b>	<b>47.556</b>	<b>100%</b>

Ejercicio 2016

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	5.659	66,90%
Cataluña	175	2,07%
Comunidad Valenciana	417	4,93%
Baleares	500	5,91%
Navarra	487	5,76%
País Vasco	491	5,81%
Castilla La Mancha	467	5,52%
Resto de comunidades	262	3,09%
<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 de los ejercicios 2017 y 2016, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	2.497	1.863
Otras cargas sociales e impuestos	508	125
<b>Total gastos de personal</b>	<b>3.005</b>	<b>1.988</b>

### 20.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Servicios exteriores:		
Arrendamientos	207	28
Reparaciones y conservación	1.286	725
Servicios de profesionales independientes	15.653	1.991
Primas de seguros	155	31
Seguros	725	-
Servicios Bancarios	19	-
Publicidad y propaganda	125	-
Suministros	699	180
Otros gastos	226	927
Ingresos por gastos repercutidos	(2.076)	(447)
Tributos	6.744	1.170
Perdidas por deterioro de créditos comerciales (Nota 12)	397	66
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>24.160</b>	<b>4.669</b>

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto anual 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 de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	23	1
<b>Ingresos financieros</b>	<b>23</b>	<b>1</b>
Intereses de préstamos y otros	(7.986)	(1.136)
<b>Gastos financieros</b>	<b>(7.986)</b>	<b>(1.136)</b>
Variación de valor razonable en instrumentos (Notas 15 y 16)	(5.543)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Nota 10)	(1.201)	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>(14.707)</b>	<b>(1.135)</b>

17

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 2.486 miles de euros del ejercicio 2017, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera y la cancelación del anterior préstamo sindicado (véase Nota 15), de los cuales 1.882 miles de euros corresponden a los gastos de formalización imputados por la cancelación de los préstamos mencionados en la Nota 15.

## **21. Operaciones y saldos con empresas del Grupo, asociadas y partes vinculadas**

### **21.1 Operaciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que 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. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

#### *Ejercicio 2017*

	Miles de euros			
	Otros gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos por arrendamiento	Ingresos por prestación de servicios
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	9.285	-	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	1.162	-	120
Banco Santander, S.A.	-	4.937	161	384
<b>TOTAL</b>	<b>9.285</b>	<b>6.099</b>	<b>161</b>	<b>504</b>

#### *Ejercicio 2016*

	Miles de euros			
	Otros gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Ingresos por prestación de servicios
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	1.532	-	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	121	169	169
Banco Santander, S.A.	-	630	549	549
<b>TOTAL</b>	<b>1.532</b>	<b>751</b>	<b>718</b>	<b>718</b>

En el ejercicio 2016 la Sociedad suscribió un contrato de prestación de servicios 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%), la duración del contrato es de 30 años y en caso de resolución anticipada por parte de la Sociedad o como consecuencia de determinados situaciones, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. tendrá derecho a percibir una contraprestación equivalente al valor actual de la remuneración del contrato de servicios por todos los años vigentes del contrato.

Con fecha 3 de enero de 2018, la Sociedad ha notificado a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. el desistimiento del mencionado contrato de servicios con efectos 19 de enero de 2018 (véase Nota 25).

## 21.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros					
	Cuenta corriente y otras deudas con empresas del Grupo y vinculadas	Créditos con empresas Grupo	Proveedores	Otros pasivos (Nota 16)	Deuda con entidades de Crédito	Efectivo y otros activos líquidos
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (*)	51.735	-	-	-	-	-
Compañía del Coto Urbanizadora, S.L.	(353)	80.309	-	-	-	-
Acciona Real Estate S.L. (Nota 16)	5.400	-	-	355.565	-	-
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	-	2.357	-	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	-	-	-	-	25
Banco Popular, S.A.	-	-	-	-	-	-
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	55.027	55.405
<b>TOTAL</b>	<b>56.782</b>	<b>80.309</b>	<b>2.357</b>	<b>355.565</b>	<b>55.027</b>	<b>55.430</b>

(\*) Anteriormente denominada Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.U.

Ejercicio 2016

	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.U.	51.844	-	-	-	-
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	11	2.745	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	(464)	-	-	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 acreedoras" se incluye principalmente la financiación aportada y recibida de la Sociedad con empresas del Grupo y vinculadas. Dichos contratos se han articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y las sociedades del Grupo y asociadas. Dichas cuentas corrientes no devengan tipo de interés alguno.

Adicionalmente, en "Créditos con empresas del grupo" se incluye una financiación entre Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.U. firmada con fecha 19 de diciembre de 2017. El vencimiento de dicho préstamo es con fecha 19 de diciembre de 2025 y tiene un interés aplicable de Euribor más un margen de 120 puntos básicos.

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

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2017 y 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):

*Ejercicio 2017:*

	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 y Alta Dirección	738	-	-	-	7	-	-	-

*Ejercicio 2016:*

	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 y Alta Dirección	178	-	-	-	2	-	-	-

(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 2017 ni 2016.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los Administradores de la Sociedad están formados por 9 varones y 1 mujer (al 31 de diciembre de 2016 estaba formado por 10 varones).

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

En el ejercicio 2017 los miembros del Consejo de Administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo 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 2017 y 2016 desglosado por categorías es el siguiente:

	Número de empleados	
	2017	2016
Consejeros ejecutivos	1	1
Alta Dirección	4	4
Resto empleados	56	45
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>50</b>

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término de los ejercicios 2017 y 2016 es como sigue:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	1	-	1
Alta Dirección	1	3	1	3
Resto de empleados	33	23	30	15
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	<b>19</b>

La Sociedad no dispone de personal empleado durante los ejercicios 2017 ni 2016, con discapacidad mayor o igual del 33%.

### 22.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2017 y 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	
	2017	2016
Servicios de Auditoría	120	70
Otros servicios de verificación	27	-
<b>Total servicios de Auditoría y relacionados</b>	<b>147</b>	<b>70</b>
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>147</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 al 31 de diciembre de 2017 por 62.321 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2017 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en un importe de 912 miles de euros, derivado fundamentalmente de la deuda contraída con su participada Testa Alquileres Urbanos, S.A.U. Los Administradores estiman que la deuda con su filial se renovará en el ejercicio 2018 por al menos un ejercicio, por lo que el fondo de maniobra descontando el efecto de la mencionada deuda ascendería a 50.823 miles de euros positivo.

En relación con la deuda con su participada, los Administradores estiman que se renovará en el ejercicio 2018 por al menos un ejercicio.

### Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 411.094 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	348.512
Préstamos hipotecarios	124.602
Intereses devengados	301
Tesorería y equivalentes	(62.321)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>411.094</b>

### 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).

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus acciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 22 de septiembre de 2018. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 30 de noviembre de 2017, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado continuo en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo de los Accionistas, los Administradores de la Sociedad estiman que el requisito de cotización junto con el resto de requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que la Sociedad permanecerá acogida al régimen SOCIMI.



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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad tiene garantías prestadas a terceros por importe de 265 y 265 miles de euros, respectivamente, así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

#### **25. Hechos posteriores**

*Cancelación del contrato de servicios suscrito con Merlin Properties SOCIMI, S.A.*

Conforme a la decisión adoptada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 22 de diciembre de 2016, y una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones que para ello establece el contrato de servicios suscrito con Merlin Properties SOCIMI, S.A., la Sociedad de conformidad con lo previsto en la cláusula 9.3. ha notificado a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. el desistimiento del mencionado contrato con efectos 19 de enero de 2018.

Habiéndose confirmado con el regulador el tratamiento contable de la citada cancelación, el impacto de dicho desistimiento implicará que la Sociedad registrará un gasto por importe de 108.563 miles de euros (que incluye la parte correspondiente al IVA no recuperable) en sus estados financieros del ejercicio 2018 en concepto de compensación por cancelación del contrato así como inicialmente un pasivo por el mismo importe ante Merlin Properties SOCIMI, S.A. No obstante, dicho pasivo puede ser liquidado en caja o mediante la entrega de acciones de Testa Residencial SOCIMI, S.A., a voluntad de la Sociedad.

En este sentido, con fecha 26 de marzo de 2018, la Junta General de Accionistas de Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha aprobado una ampliación de capital social por compensación de créditos por importe de 89.721 miles de euros, mediante la emisión de 640.693.342 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (6.407 miles de euros), con una prima de emisión de 0,130037800013383 euros por acción emitida (83.314 miles de euros). Dicha ampliación de capital ha sido suscrita en su totalidad por Merlin Properties SOCIMI, S.A. El importe restante, correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido, que ascendía a 18.842 miles de euros ha sido liquidado en efectivo.

*Plan de incentivos a largo plazo a directivos y exit bonus*

Con fecha 26 de marzo de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado convocar la Junta General Ordinaria de accionistas, que incluye en su orden del día la propuesta de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. En ese contexto, el Consejo de Administración ha aprobado un plan de incentivos a largo plazo para ciertos directivos. Dicho plan tendrá una duración de cinco años y estará ligado al cumplimiento de ciertos indicadores financieros ligados al valor de las acciones de la Compañía una vez admitidas a negociación para su devengo. El importe máximo que recibirían todos los beneficiarios del plan ascenderá a un importe máximo aproximado de 1,8 Millones de euros al año. El plan será pagadero en efectivo y en acciones a partes iguales.

Asimismo, el Consejo de Administración ha aprobado un plan de incentivo pagadero en acciones de la Sociedad por los accionistas mayoritarios de la Sociedad a directivos clave y otros empleados para el caso de salida a Bolsa. El número de acciones a entregar los directivos clave estará ligado a un criterio de permanencia y al precio de las acciones en su fecha de admisión. La cantidad de acciones para el resto de empleados es fija y está solo ligada al criterio de permanencia.

La Sociedad contabilizará ambos planes de acuerdo a los requisitos exigidos en la NIIF 2 para acuerdos con pagos basados en acciones.

*Adquisición de una cartera de viviendas*

Con fecha 23 de marzo de 2018, la Sociedad ha suscrito con un tercero un contrato de compraventa para la adquisición de 1.458 viviendas, por un importe de aproximadamente 228 millones de euros. De acuerdo con las condiciones del contrato, la efectividad del mismo está sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, habituales en este tipo de transacciones, que se estima se cumplirán en los próximos meses. La financiación de esta adquisición se llevará a cabo a través de la disposición parcial de la deuda sindicada suscrita en diciembre de 2017.

Anexo II - Se detalla la relación de bienes de Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

Nº activo	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
1	PAVONES	Madrid	Madrid	CL Fuente Carrantona	36 A-L	119 Fincas Registrales RP Nº 8 MADRID 43434, 43435, 43436, 43437, 43438, 43439, 43440, 43441, 43444, 43445, 43446, 43447, 43448, 43449, 43450, 43451, 43452, 43453, 43454, 43455, 43456, 43457, 43458, 43459, 43460, 43461, 43462, 43463, 43464, 43465, 43466, 43467, 43468, 43469, 43470, 43471, 43472, 43473, 43474, 43475, 43476, 43477, 43478, 43479, 43480, 43481, 43482, 43483, 43484, 43485, 43486, 43487, 43488, 43489, 43490, 43491, 43492, 43493, 43494, 43495, 43496, 43497, 43498, 43499, 43500, 43501, 43502, 43503, 43504, 43505, 43506, 43507, 43508, 43509, 43510, 43511, 43512, 43513, 43514, 43515, 43516, 43517, 43518, 43519, 43520, 43521, 43522, 43524, 43525, 43526, 43527, 43528, 43529, 43530, 43531, 43532, 43534, 43535, 43536, 43537, 43538, 43539, 43540, 43541, 43542, 43543, 43544, 43545, 43546, 43547, 43548, 43549, 43550, 43551, 43552, 43442, 43443, 43523, 43533.
2	VALDEBERNARDO	Madrid Madrid Madrid	Madrid Madrid Madrid	CL Pergamino CL Copernico CL Ana Mariscal	17,19,21 10,12,14 1,3	106 Fincas Registrales RP Nº39 MADRID 15769, 15159, 15161, 15163, 15165, 15167, 15169, 15171, 15173, 15175, 15177, 15179, 15181, 15183, 15185, 15187, 15189, 15191, 15193, 15195, 15197, 15199, 15201, 15203, 15205, 15207, 15209, 15211, 15213, 15215, 15217, 15219, 15221, 15223, 15225, 15227, 15229, 15231, 15233, 15235, 15237, 15239, 15241, 15243, 15245, 15247, 15249, 15251, 15253, 15255, 15257, 15259, 15261, 15263, 15267, 15269, 15271, 15273, 15275, 15277, 15279, 15281, 15283, 15285, 15287, 15289, 15295, 15297, 15299, 15301, 15303, 15305, 15307, 15309, 15315, 15317, 15319, 15321, 15323, 15325, 15327, 15329, 15333, 15335, 15337, 15339, 15341, 15343, 15345, 15347, 15349, 15351, 15353, 15355, 15265, 15291, 15293, 15311, 15313, 15331, 15357, 15359, 15361, 15363, 15365, 15367.
3	ALCORCÓN I	Alcorcón	Madrid	CL Estocolmo	1,3,5,7,9, 11,13,15, 17,19	189 Fincas Registrales RP Nº2 ALCORCON 45772, 45774, 45776, 45778, 45780, 45782, 45784, 45786, 45788, 45768, 45770, 45744, 45746, 45748, 45750, 45752, 45754, 45756, 45758, 45760, 45762, 45764, 45766, 45736, 45738, 45740, 45742, 45708, 45710, 45712, 45714, 45716, 45718, 45720, 45722, 45724, 45726, 45728, 45730, 45732, 45734, 45700, 45702, 45704, 45706, 45668, 45670, 45672, 45674, 45676, 45678, 45680, 45682, 45684, 45686, 45688, 45690, 45692, 45694, 45696, 45698, 45664, 45666, 45628, 45630, 45632, 45634, 45636, 45638, 45640, 45642, 45644, 45646, 45648, 45650, 45652, 45654, 45656, 45658, 45592, 45594, 45596, 45598, 45600, 45602, 45604, 45606, 45608, 45610, 45612, 45614, 45616, 45618, 45620, 45622, 45556, 45558, 45560, 45562, 45564, 45566, 45568, 45570, 45572, 45574, 45576, 45578, 45580, 45582, 45584, 45586, 45552, 45554, 45520, 45522, 45524, 45526, 45528, 45530, 45532, 45534, 45536, 45538, 45540, 45542, 45544, 45546, 45512, 45514, 45516, 45518, 45488, 45490, 45492, 45494, 45496, 45498, 45500, 45502, 45504, 45506, 45508, 45510, 45480, 45482, 45484, 45486, 45462, 45464, 45466, 45468, 45470, 45472, 45474, 45476, 45478, 45456, 45458, 45460, 45548, 45550, 45588, 45590, 45624, 45626, 45660, 45662, 45790, 45792, 45794, 45796, 45798, 45800, 45802, 45804, 45806, 45808, 45810, 45812, 45814, 45816, 45818, 45820, 45822, 45824, 45826, 45828, 45830, 45832.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión. Ejercicio 2017. 61 de 95

22

4	PLAZA DE CASTILLA	Madrid Madrid Madrid	Madrid Madrid Madrid	CL San Benito PS Castellana CL San Benito	5 193 3	2 Fincas Registrales RP Nº 24 MADRID 14191, 14192
5	ALAMEDA DE OSUNA	Madrid	Madrid	CL Alameda de Osuna	48 A-E	95 Fincas Registrales RP Nº 48 MADRID 10709, 10710, 10711, 10712, 10713, 10714, 10715, 10716, 10717, 10718, 10719, 10720, 10721, 10722, 10723, 10724, 10725, 10726, 10727, 10728, 10729, 10730, 10731, 10732, 10733, 10734, 10735, 10736, 10737, 10738, 10739, 10740, 10741, 10742, 10743, 10744, 10745, 10746, 10747, 10748, 10749, 10750, 10751, 10752, 10753, 10754, 10755, 10756, 10757, 10758, 10759, 10760, 10761, 10762, 10763, 10764, 10765, 10766, 10767, 10768, 10769, 10770, 10771, 10772, 10773, 10774, 10775, 10776, 10777, 10778, 10779, 10780, 10781, 10782, 10783, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 10789, 10790, 10791, 10792, 10793, 10794, 10795, 10796, 10797, 10798, 10799, 10800, 10801, 10802, 10803.
6	HYDRA	Móstoles	Madrid	CL Hydra	10,12,14, 16,18,20, 22,24,26, 28	102 Fincas Registrales RP Nº 2 ALCORCON 17530, 17532, 17534, 17536, 17538, 17540, 17542, 17544, 17546, 17548, 17550, 17552, 17554, 17556, 17558, 17560, 17562, 17564, 17566, 17568, 17570, 17572, 17574, 17576, 17578, 17580, 17582, 17586, 17588, 17590, 17592, 17594, 17600, 17604, 17606, 17608, 17610, 17614, 17616, 17618, 17620, 17622, 17624, 17626, 17628, 17630, 17632, 17634, 17636, 17638, 17640, 17642, 17644, 17646, 17648, 17650, 17652, 17654, 17656, 17658, 17660, 17662, 17664, 17668, 17670, 17672, 17674, 17676, 17678, 17680, 17682, 17684, 17686, 17688, 17690, 17692, 17694, 17696, 17698, 17700, 17702, 17704, 17706, 17708, 17710, 17712, 17714, 17716, 17718, 17720, 17724, 17726, 17728, 17730, 17732, 17734, 17736, 17738, 17740, 17742, 17744, 17746.
7	CEFEO	Móstoles	Madrid	CL Cefeo	14,16,18	90 Fincas Registrales RP Nº1 MOSTOLES 22060, 22062, 22064, 22066, 22068, 22070, 22072, 22074, 22076, 22078, 22082, 22084, 22086, 22088, 22090, 22092, 22094, 22096, 22098, 22100, 22102, 22104, 22106, 22108, 22110, 22112, 22114, 22116, 22118, 22120, 22122, 22124, 22126, 22128, 22130, 22132, 22134, 22136, 22138, 22140, 22142, 22144, 22146, 22148, 22152, 22154, 22156, 22158, 22160, 22162, 22164, 22166, 22168, 22170, 22172, 22174, 22176, 22178, 22180, 22182, 22184, 22186, 22188, 22190, 22192, 22194, 22196, 22198, 22200, 22202, 22204, 22206, 22208, 22210, 22212, 22214, 22216, 22218, 22220, 22222, 22224, 22226, 22228, 22230, 22232, 22234, 22236, 22238, 22240, 22242.
8	CAMPO DE TIRO	Leganés	Madrid	CL Encina	6 y 8	183 Fincas Registrales RP Nº1 LEGANES 26124, 26125, 26126, 26127, 26128, 26129, 26130, 26131, 26132, 26133, 26134, 26135, 26136, 26137, 26138, 26139, 26140, 26141, 26142, 26143, 26144, 26145, 26146, 26147, 26148, 26149, 26150, 26151, 26152, 26153, 26154, 26155, 26156, 26157, 26158, 26159, 26160, 26161, 26162, 26163, 26164, 26165, 26166, 26167, 26168, 26169, 26170, 26171, 26172, 26173, 26174, 26175, 26176, 26177, 26178, 26179, 26180, 26181, 26182, 26183, 26184, 26185, 26186, 26187, 26188, 26189, 26190, 26191, 26192, 26193, 26194, 26195, 26196, 26197, 26198, 26199, 26200, 26201, 26202, 26203, 26204, 26205, 26206, 26207, 26208, 26209, 26210, 26211, 26212, 26213, 26214, 26215, 26216, 26217, 26218, 26219, 26220, 26221, 26222, 26223, 26224, 26225, 26226, 26227, 26228, 26229, 26230, 26231, 26232, 26233, 26234, 26235, 26236, 26237, 26238, 26239, 26240, 26241, 26242, 26243, 26244, 26245, 26246, 26247, 26248, 26249, 26250, 26251, 26252, 26253, 26254, 26255, 26256, 26257, 26258, 26259, 26260, 26261, 26262, 26263, 26264, 26265, 26266, 26267, 26268, 26269, 26270, 26271, 26272, 26273, 26274, 26275, 26276, 26277, 26278, 26279, 26280,

						26281, 26282, 26283, 26284, 26285, 26286, 26287, 26288, 26289, 26290, 26291, 26292, 26293, 26294, 26295, 26296, 26297, 26298, 26299, 26300, 26301, 26302, 26303, 26304, 26305, 26306.
9	USERA	Madrid	Madrid	CL Simca	10,12,14	296 Fincas Registrales RP Nº16 MADRID 112917, 112918, 112919, 112920, 112921, 112922, 112923, 112924, 112925, 112926, 112927, 112928, 112929, 112930, 112931, 112932, 112933, 112934, 112935, 112936, 112937, 112938, 112939, 112940, 112941, 112942, 112943, 112944, 112945, 112946, 112947, 112948, 112949, 112950, 112951, 112952, 112953, 112954, 112955, 112956, 112957, 112958, 112959, 112960, 112961, 112962, 112963, 112964, 112965, 112966, 112967, 112968, 112969, 112970, 112971, 112972, 112973, 112974, 112975, 112976, 112977, 112978, 112979, 112980, 112981, 112982, 112983, 112984, 112985, 112986, 112987, 112988, 112989, 112990, 112991, 112992, 112993, 112994, 112995, 112996, 112997, 112998, 112999, 113000, 113001, 113002, 113003, 113004, 113005, 113006, 113007, 113008, 113009, 113010, 113011, 113012, 113013, 113014, 113015, 113016, 113017, 113018, 113019, 113020, 113021, 113022, 113023, 113024, 113025, 113026, 113027, 113028, 113029, 113030, 113031, 113032, 113033, 113034, 113035, 113036, 113037, 113038, 113039, 113040, 113041, 113042, 113043, 113044, 113045, 113046, 113047, 113048, 113049, 113050, 113051, 113052, 113053, 113054, 113055, 113056, 113057, 113058, 113059, 113060, 113061, 113062, 113063, 113064, 113065, 113066, 113067, 113068, 113069, 113070, 113071, 113072, 113073, 113074, 113075, 113076, 113077, 113078, 113079, 113080, 113081, 113082, 113083, 113084, 113085, 113086, 113087, 113088, 113089, 113090, 113091, 113092, 113093, 113094, 113095, 113096, 113097, 113098, 113099, 113100, 113101, 113102, 113103, 113104, 113105, 113106, 113107, 113108, 113109, 113110, 113111, 113112, 113113, 113114, 113115, 113116, 113117, 113118, 113119, 113120, 113121, 113122, 113123, 113124, 113125, 113126, 113127, 113128, 113129, 113130, 113131, 113132, 113133, 113134, 113135, 113136, 113137, 113138, 113139, 113140, 113141, 113142, 113143, 113144, 113145, 113146, 113147, 113148, 113149, 113150, 113151, 113152, 113153, 113154, 113155, 113156, 113157, 113158, 113159, 113160, 113161, 113162, 113163, 113164, 113165, 113166, 113167, 113168, 113169, 113170, 113171, 113172, 113173, 113174, 113175, 113176, 113177, 113178, 113179, 113180, 113181, 113182, 113183, 113184, 113185, 113186, 113187, 113188, 113189, 113190, 113191, 113192, 113193, 113194, 113195, 113196, 113197, 113198, 113199, 113200, 113201, 113202, 113203, 113204, 113205, 113206, 113207, 113208, 113209, 113210, 113211, 113212.
10	MIRADOR DEL SUR	Villaverde	Madrid	CL Lenguas	4-6	18 Fincas Registrales RP Nº16 MADRID 119118, 119174, 119175, 119176, 119178, 119179, 119183, 119229, 119233, 119235, 119237, 119243, 119245, 119248, 119249, 119251, 119252, 119253.

11	ESCUELA DE VALLECAS	Madrid	Madrid	CL Escuela De Vallecas	12	178 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 35811, 35813, 35815, 35817, 35821, 35823, 35825, 35827, 35829, 35831, 35833, 35835, 35837, 35839, 35841, 35849, 35851, 35853, 35855, 35857, 35859, 35861, 35863, 35865, 35867, 35869, 35877, 35879, 35881, 35883, 35885, 35887, 35889, 35891, 35893, 35895, 35897, 35905, 35907, 35909, 35911, 35913, 35915, 35917, 35919, 35921, 35923, 35933, 35935, 35937, 35939, 35941, 35943, 35945, 35947, 35949, 35951, 35961, 35963, 35965, 35967, 35969, 35971, 35973, 35975, 35977, 35979, 35989, 35991, 35993, 35995, 35997, 35999, 36001, 36003, 36005, 36007, 36009, 36011, 36013, 35547, 35549, 35551, 35553, 35555, 35557, 35559, 35561, 35563, 35565, 35567, 35569, 35571, 35573, 35575, 35577, 35579, 35581, 35583, 35585, 35587, 35589, 35591, 35615, 35617, 35619, 35621, 35623, 35625, 35627, 35629, 35631, 35633, 35635, 35637, 35639, 35641, 35643, 35645, 35647, 35649, 35651, 35653, 35655, 35657, 35659, 35661, 35663, 35665, 35667, 35669, 35671, 35673, 35675, 35677, 35679, 35701, 35703, 35705, 35707, 35709, 35711, 35713, 35715, 35717, 35719, 35721, 35723, 35725, 35727, 35729, 35731, 35733, 35735, 35737, 35739, 35741, 35743, 35745, 35747, 35749, 35751, 35753, 35755, 35757, 35759, 35761, 35763, 35765, 35767, 35769, 35791, 35793, 35795, 35801, 35803, 35805, 35807.
12	EMBALSE NAVACERRADA	Madrid	Madrid	CL Embalse De Navacerrada	51	135 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 31845, 31847, 31849, 31851, 31853, 31855, 31857, 31859, 31861, 31863, 31865, 31867, 31869, 31871, 31873, 31875, 31877, 31879, 31881, 31883, 31885, 31887, 31889, 31891, 31893, 31895, 31897, 31899, 31901, 31903, 31905, 31907, 31909, 31775, 31777, 31779, 31781, 31783, 31785, 31787, 31789, 31791, 31793, 31795, 31797, 31799, 31801, 31803, 31805, 31807, 31809, 31811, 31813, 31815, 31817, 31819, 31821, 31823, 31825, 31827, 31829, 31831, 31833, 31835, 31837, 31839, 31841, 31843, 32113, 32115, 32117, 32119, 32121, 32123, 32125, 32127, 32139, 32141, 32143, 32145, 32147, 32149, 32151, 32153, 32155, 32157, 32159, 32161, 32163, 32165, 32167, 32169, 32171, 32173, 32175, 32177, 32179, 32181, 32183, 32185, 32187, 32189, 32191, 32193, 32195, 32197, 32199, 32201, 32253, 32255, 32257, 32259, 32261, 32271, 32273, 32275, 32277, 32279, 32281, 32283, 32285, 32287, 32289, 32291, 32293, 32295, 32297, 32299, 32301, 32303, 32305, 32307, 32309, 32311, 32313.
13	J.A. MENDIZÁBAL	Madrid	Madrid	CL Juan Álvarez Mendizábal	61	1 Finca Registral RP Nº4 MADRID 1450
14	LOS MISTERIOS	Madrid	Madrid	CL Los Misterios	28	1 Finca Registral RP Nº17 MADRID 697

15	C. VENADITO	Madrid	Madrid	CL Condesa De Venadito	18-24	<p>248 Fincas Registrales RP Nº36 MADRID 33833, 33835, 33837, 33839, 33841, 33843, 33845, 33847, 33849, 33851, 33853, 33855, 33857, 33859, 33861, 33863, 33865, 33869, 33871, 33873, 33875, 33877, 33881, 33883, 33885, 33887, 33889, 33891, 33893, 33895, 33897, 33899, 33901, 33903, 33905, 33907, 33909, 33911, 33913, 33915, 33917, 33919, 33921, 33923, 33925, 33927, 33929, 33931, 33933, 33935, 33937, 33939, 33941, 33943, 33945, 33947, 33951, 33953, 33955, 33957, 33959, 33961, 33963, 33965, 33967, 33969, 33971, 33973, 33975, 33977, 33979, 33981, 33983, 33985, 33987, 33989, 33991, 33993, 33995, 33997, 33999, 34001, 34003, 34005, 34007, 34009, 34011, 34013, 34015, 34017, 34019, 34021, 34023, 34025, 34027, 34029, 34031, 34033, 34037, 34039, 34041, 34043, 34047, 34049, 34051, 34053, 34055, 34057, 34059, 34061, 34063, 34065, 34067, 34069, 34071, 34073, 34075, 34077, 34081, 34083, 34085, 34087, 34089, 34091, 34093, 34095, 34097, 34099, 34101, 34107, 34109, 34111, 34113, 34115, 34117, 34119, 34121, 34123, 34125, 34127, 34129, 34131, 34133, 34135, 34137, 34139, 34141, 34143, 34145, 34147, 34149, 34151, 34153, 34155, 34157, 34159, 34161, 34163, 34165, 34167, 34169, 34171, 34173, 34175, 34177, 34179, 34181, 34183, 34185, 34187, 34189, 34191, 34193, 34195, 34197, 34199, 34201, 34203, 34205, 34207, 34209, 34211, 34213, 34215, 34219, 34221, 34223, 34225, 34227, 34231, 34233, 34235, 34237, 34239, 34241, 34243, 34245, 34247, 34249, 34251, 34253, 34255, 34257, 34259, 34261, 34263, 34265, 34267, 34269, 34271, 34273, 34275, 34277, 34279, 34281, 34283, 34285, 34287, 34289, 34291, 34293, 34295, 34297, 34299, 34301, 34303, 34305, 34307, 34309, 34311, 34313, 34315, 34317, 34319, 34321, 34323, 34325, 34327, 34329, 34331, 34333, 34335, 34337, 34339, 34341, 34343, 34345, 34347.</p>
16	MIRADOR LAS TABLAS B11	Madrid	Madrid	CL San Juan De Ortega	20	<p>255 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID 91934, 91935, 91936, 91937, 91939, 91940, 91941, 91942, 91943, 91944, 91945, 91946, 91947, 91948, 91949, 91950, 91951, 91952, 91953, 91954, 91955, 91956, 91957, 91958, 91959, 91960, 91961, 91963, 91964, 91966, 91967, 91968, 91969, 91970, 91971, 91972, 91973, 91975, 91976, 91977, 91978, 91979, 91980, 91982, 91983, 91984, 91986, 91989, 91990, 91991, 91992, 91993, 91995, 91996, 91997, 91999, 92000, 92001, 92002, 92003, 92004, 92005, 92006, 92009, 92010, 92012, 92013, 92014, 92015, 92016, 92019, 92020, 92021, 92022, 92023, 92024, 92025, 92026, 92027, 92030, 92031, 92032, 92033, 92036, 92038, 92040, 92041, 92042, 92043, 92044, 92045, 92046, 92047, 92048, 92049, 92050, 92051, 92052, 92053, 92054, 92055, 92056, 92057, 92058, 92059, 92060, 92061, 92062, 92063, 92064, 92065, 92066, 92067, 92068, 92069, 92070, 92071, 92072, 92073, 92074, 92075, 92077, 92078, 92079, 92080, 92081, 92082, 92083, 92084, 92085, 92086, 92087, 91782, 91783, 91784, 91786, 91787, 91788, 91789, 91790, 91791, 91792, 91793, 91794, 91795, 91796, 91798, 91799, 91800, 91801, 91802, 91803, 91804, 91808, 91810, 91811, 91813, 91814, 91815, 91816, 91817, 91818, 91819, 91821, 91822, 91823, 91824, 91825, 91826, 91827, 91828, 91829, 91830, 91831, 91832, 91833, 91834, 91835, 91836, 91837, 91838, 91839, 91840, 91843, 91844, 91845, 91846, 91847, 91848, 91849, 91850, 91851, 91852, 91853, 91854, 91855, 91856, 91857, 91858, 91859, 91860, 91861, 91862, 91866, 91867, 91869, 91870, 91871, 91872, 91873, 91874, 91875, 91877, 91878, 91879, 91880, 91881, 91882, 91884, 91885, 91886, 91889, 91890, 91891, 91892, 91893, 91894, 91895, 91896, 91897, 91898, 91899, 91900, 91901, 91902, 91903, 91904, 91905, 91906, 91907, 91911, 91915, 91916, 91917, 91919, 91920, 91921, 91922, 91923, 91924, 91925, 91926, 91927, 91928, 91929.</p>

17	LAS TABLAS LIGONDE	Madrid	Madrid	CL Ligonde	4	165 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID 85401, 85402, 85403, 85404, 85405, 85407, 85408, 85409, 85416, 85419, 85423, 85424, 85431, 85432, 85434, 85438, 85439, 85440, 85445, 85447, 85449, 85453, 85456, 85460, 85461, 85465, 85466, 85468, 85469, 85473, 85474, 85477, 85480, 85481, 85482, 85485, 85488, 85491, 85494, 85495, 85496, 85497, 85499, 85500, 85501, 85502, 85503, 85506, 85507, 85508, 85509, 85510, 85511, 85514, 85518, 85519, 85520, 85522, 85528, 85529, 85538, 85539, 85541, 85542, 85543, 85544, 85545, 85547, 85548, 85549, 85550, 85555, 85559, 85562, 85563, 85564, 85565, 85567, 85568, 85569, 85570, 85571, 85572, 85573, 85574, 85575, 85576, 85577, 85578, 85579, 85580, 85581, 85582, 85583, 85584, 85585, 85586, 85587, 85588, 85589, 85590, 85591, 85592, 85593, 85594, 85595, 85596, 85602, 85603, 85604, 85605, 85610, 85611, 85614, 85615, 85621, 85622, 85623, 85625, 85627, 85630, 85635, 85265, 85267, 85269, 85270, 85274, 85276, 85290, 85291, 85298, 85302, 85303, 85304, 85310, 85311, 85312, 85313, 85322, 85324, 85327, 85329, 85332, 85335, 85347, 85348, 85350, 85354, 85355, 85357, 85361, 85363, 85365, 85366, 85368, 85369, 85372, 85373, 85376, 85378, 35382, 85385, 85387, 85390, 85398.
18	LAS TABLAS TRIACAS TELA	Madrid	Madrid	CL Triacastela	4	119 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID 84873, 84883, 84893, 84907, 84908, 84917, 84921, 84926, 84931, 84935, 84949, 84950, 84957, 84959, 84989, 84997, 85013, 85018, 85019, 85023, 85028, 85032, 85037, 85040, 85041, 85045, 85048, 85052, 85053, 85055, 85061, 85062, 85080, 85081, 85089, 85090, 85102, 85103, 85104, 85107, 85114, 85115, 85117, 85118, 85119, 85122, 85123, 85124, 85126, 85127, 85128, 85129, 85130, 85131, 85132, 85133, 85137, 85138, 85139, 85142, 85152, 85155, 85156, 85160, 85161, 85162, 85163, 85164, 85165, 85166, 85170, 85171, 85172, 85173, 85176, 85177, 85178, 85179, 85180, 85181, 85182, 85183, 85184, 85185, 85186, 85187, 85189, 85190, 85191, 85192, 85193, 85194, 85195, 85196, 85197, 85198, 85199, 85201, 85202, 85203, 85204, 85205, 85209, 85210, 85215, 85217, 85219, 85220, 85221, 85223, 85227, 85237, 85238, 85239, 85254, 85255, 85256, 85258, 85263.
19	LAS TABLAS B13	Madrid	Madrid	CL San Juan De Ortega	24-78	64 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID 51658, 51659, 51660, 51662, 51664, 51666, 51668, 51670, 51672, 51677, 51679, 51681, 51682, 51684, 51726, 51728, 51730, 51735, 51736, 51749, 51750, 51752, 51753, 51761, 51773, 51824, 51826, 51828, 51830, 51832, 51834, 51836, 51844, 51846, 51847, 51914, 51915, 51917, 51919, 51921, 51923, 51925, 51929, 51931, 51933, 51935, 51939, 51942, 51947, 51949, 51952, 51955, 51956, 51957, 51958, 51961, 51962, 51963, 51970, 51971, 51972, 51973, 51975, 51976.
20	TORREL AGUNA	Madrid	Madrid	CL Torrelaguna	65,67	84 Fincas Registrales RP Nº36 MADRID 34082, 34084, 34086, 34088, 34090, 34092, 34094, 34096, 34098, 34100, 34102, 34104, 34106, 34110, 34112, 34116, 34118, 34120, 34122, 34124, 34126, 34130, 34132, 34134, 34138, 34140, 34142, 34144, 34146, 34148, 34152, 34156, 34158, 34162, 34164, 34166, 34172, 34174, 34176, 34180, 34182, 33970, 33974, 33976, 33978, 33980, 33982, 33984, 33988, 33990, 33996, 33998, 34000, 34002, 34004, 34006, 34008, 34010, 34012, 34016, 34022, 34026, 34028, 34030, 34032, 34036, 34038, 34040, 34042, 34044, 34048, 34050, 34052, 34056, 34058, 34062, 34064, 34066, 34068, 34070, 34072, 34074, 18184, 18186.
21	TOMÁS LÓPEZ	Madrid	Madrid	CL Tomás López	10-12	119 Fincas Registrales RP Nº23 MADRID 16509, 16537, 16543, 16621, 16625, 16627, 16629, 16651, 16653, 16661, 16663, 16665, 16667, 16697, 16701, 16707, 16411, 16413, 16415, 16709, 16717, 16719, 16721, 16725, 16727, 16729, 16731, 16739, 16749, 16759, 16761, 16767, 16781, 16783, 16785, 16787, 16789, 16791, 16799, 16801, 16803, 16807, 16811, 16815, 16819, 16833, 16835, 16839, 16845,

		Madrid	Madrid	CL Tomás López	6,7,9,11	16851, 16853, 16855, 16545, 16569, 16571, 16573, 16577, 16585, 16589, 16591, 16593, 16595, 16597, 16599, 16601, 16603, 16605, 16607, 16609, 16611, 16711, 16713, 16715, 16859, 16865, 16867, 16869, 16871, 16873, 16879, 16887, 16889, 16891, 16893, 16905, 16909, 16911, 16913, 16915, 16917, 16923, 16925, 16929, 16933, 16935, 16937, 16955, 16957, 16963, 16973, 16977, 16985, 16991, 16993, 16995, 16999, 17001, 17003, 17007, 17009, 17011, 17013, 17015, 17017, 17019, 17023, 17025, 17027, 17031.
22	LA MASÓ	Madrid	Madrid	CL La Masó	1	13 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID 99495, 99498, 99500, 99501, 99502, 99504, 99507, 99508, 99510, 99511, 99513, 99514, 99525.
23	COSTA BRAVA	Madrid	Madrid	CL Costa Brava	14B	8 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID 10492, 10525, 10529, 10530, 10532, 10534, 10536, 10472
24	MORALZ ARZAL	Madrid	Madrid	CL Moralzazara I	80	15 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID 7460, 7463, 7464, 7465, 7466, 7470, 7471, 7472, 7474, 7475, 7476, 7483, 7491, 7496, 7497.
25	EL MOLINO	Madrid	Madrid	CL Andrés de Urdaneta	10	64 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID 55235, 55237, 55239, 55241, 55243, 55245, 55247, 55249, 55251, 55253, 55255, 55257, 55259, 55261, 55263, 55265, 55267, 55269, 55271, 55273, 55275, 55277, 55279, 55281, 55283, 55285, 55287, 55289, 55291, 55293, 55295, 55297, 55301, 55303, 55305, 55307, 55309, 55311, 55313, 55315, 55327, 55329, 55331, 55333, 55335, 55337, 55339, 55341, 55343, 55345, 55347, 55349, 55387, 55389, 55393, 55395, 55397, 55399, 55401, 55403, 55461, 55463, 55465, 55467.
26	PINAR DE BERGAMÍN	Madrid	Madrid	CL Rafael Bergamín	5	64 Fincas Registrales RP Nº33 MADRID 7457, 7487, 7493, 7497, 7499, 7535, 7541, 7547, 6633, 6663, 6677, 6683, 6687, 6705, 6739, 6745
27	ÓNICE	Madrid	Madrid	CL Ónice	5	1 Finca Registral RP Nº3 MADRID 63855
28	MÉNDEZ ÁLVARO	Madrid	Madrid	CL Méndez Álvaro	34	1 Finca Registral RP Nº3 MADRID 56593
29	MANZANA CASTELLANA	Madrid	Madrid	CL Doctor Fleming	37,39,41, 43,45	313 Fincas Registrales RP Nº7 MADRID 11973, 11974, 11985, 11986, 11987, 11988, 11993, 11994, 11995, 11996, 11997, 13648, 13649, 13650, 13651, 13652, 13653, 13654, 13655, 13656, 13657, 13658, 13659, 13660, 13661, 13662, 13663, 13664, 13665, 13666, 13667, 13668, 13669, 13670, 13671, 13672, 13673, 13674, 13675, 13676, 13677, 13678, 13679, 13680, 13681, 13682, 13685, 13686, 13687, 13688, 13689, 13690, 13691, 13692, 13693, 13694, 13695, 13696, 13697, 13698, 13699, 13700, 13701, 13703, 13704, 13705, 13706, 13707, 13708, 13709, 13710, 13711, 13712, 13713, 13714, 13715, 13716, 13717, 13718, 13719, 13720, 13721, 13722, 13723, 13724, 13725, 13726, 13727, 13728, 13729, 13730, 13731, 13732, 13733, 13734, 13735, 13736, 13737, 13738, 13739, 13740, 13827, 13828, 13829, 13830, 13831, 13832, 13833, 13834, 13835, 13836, 13837, 13838, 13839, 13840, 13841, 13842, 13843, 13844, 13845, 13846, 13847, 13848, 13849, 13850, 13851, 13852, 13853, 13854, 13855, 13856, 13857, 13858, 13859, 13860, 13861, 13862, 13863, 13957, 13958, 13959, 13960, 13961, 13962, 13963, 13964, 13965, 13966, 13967, 13968, 13969, 13970, 13971, 13972, 13973, 13974, 13975, 13976, 13977, 13978, 13979, 13980, 13981, 13982, 13983, 13984, 13985, 13986, 13987, 13988, 13989, 13990, 13991, 13992, 13993, 13994, 13995, 13996, 13997, 13998, 13999, 14000, 14001, 14002,
		Madrid	Madrid	CL Félix Boix	4,6,8	

		Madrid	Madrid	CL Carlos Maurrás	7	14003, 14517, 14518, 14519, 14520, 14521, 14522, 14523, 14524, 14525, 14526, 14527, 14528, 14529, 14530, 14531, 14532, 14533, 14534, 14535, 14536, 14537, 14538, 14539, 14540, 14541, 14542, 14543, 14544, 14545, 14546, 14547, 14548, 14549, 14550, 14551, 14552, 14553, 14554, 14555, 14556, 14557, 14558, 14559, 14561, 14562, 14563, 14564, 14565, 14566, 14567, 14568, 14569, 14570, 14571, 14572, 14573, 14574, 14575, 14576, 14577, 14578, 14579, 14580, 14581, 14582, 14583, 14584, 14585, 14586, 14587, 14588, 14589, 14590, 14591, 14592, 14593, 14594, 14595, 14596, 14597, 14598, 14599, 14600, 14601, 14602, 14603, 14605, 14606, 14607, 14608, 14609, 14610, 14611, 14612, 14613, 14614, 14615, 14616, 14617, 14618, 14619, 14620, 14621, 14622, 14623, 14624, 14625, 14626, 14627, 14628, 14629, 14630, 14631, 14632, 14633, 14634, 14635, 14636, 14637, 14638, 14639, 14640, 14641, 14642, 14643, 14644, 14645, 14646.
30	MARÍA MOLINER	Leganés	Madrid	CL María Moliner	14	111 Fincas Registrales RP Nº1 LEGANES 19582, 19583, 19584, 19585, 19588, 19590, 19598, 19599, 19600, 19606, 19607, 19608, 19622, 19623, 19624, 19625, 19626, 19627, 19628, 19629, 19630, 19631, 19632, 19633, 19634, 19635, 19636, 19637, 19638, 19639, 19640, 19641, 19642, 19643, 19644, 19645, 19646, 19647, 19648, 19649, 19650, 19651, 19652, 19653, 19654, 19655, 19656, 19657, 19658, 19659, 19660, 19661, 19662, 19663, 19664, 19665, 19666, 19667, 19668, 19669, 19670, 19671, 19672, 19673, 19674, 19675, 19676, 19677, 19678, 19679, 19680, 19681, 19682, 19683, 19684, 19685, 19686, 19687, 19688, 19689, 19690, 19691, 19692, 19693, 19694, 19695, 19696, 19697, 19698, 19699, 19700, 19701, 19702, 19703, 19704, 19705, 19706, 19707, 19708, 19709, 19710, 19711, 19712, 19713, 19714, 19715, 19716, 19717, 19718, 19719, 19720.
31	EL PINAR II	Las Rozas	Madrid	CL Valle Del Roncal	16	137 Fincas Registrales RP Nº1 LAS ROZAS 50289, 50290, 50291, 50298, 50299, 50300, 50301, 50302, 50303, 50304, 50305, 50309, 50310, 50311, 50312, 50315, 50316, 50317, 50318, 50319, 50320, 50321, 50322, 50324, 50325, 50326, 50327, 50330, 50331, 50332, 50335, 50337, 50338, 50339, 50340, 50341, 50343, 50344, 50347, 50348, 50349, 50351, 50352, 50353, 50354, 50358, 50360, 50361, 50362, 50364, 50367, 50368, 50369, 50370, 50371, 50373, 50377, 50379, 50380, 50381, 50382, 50383, 50384, 50385, 50386, 50387, 50388, 50389, 50390, 50391, 50394, 50395, 50396, 50397, 50398, 50400, 50401, 50405, 50409, 50410, 50412, 50416, 50418, 50419, 50420, 50421, 50422, 50423, 50425, 50427, 50428, 50429, 50430, 50432, 50433, 50434, 50438, 50439, 50440, 50441, 50442, 50444, 50445, 50446, 50447, 50448, 50449, 50450, 50451, 50452, 50453, 50454, 50455, 50456, 50457, 50458, 50459, 50460, 50462, 50463, 50464, 50466, 50467, 50469, 50471, 50474, 50477, 50478, 50479, 50480, 50481, 50482, 50483, 50484, 50485, 50486, 50487.
32	GOLFO DE SALÓNICA	Madrid	Madrid	CL Golfo de Salónica	63	68 Fincas Registrales RP Nº26 MADRID 28318, 28319, 28320, 28321, 28322, 28323, 28325, 28326, 28327, 28329, 28330, 28332, 28333, 28334, 28335, 28336, 28338, 28339, 28340, 28342, 28343, 28344, 28345, 28346, 28347, 28348, 28349, 28350, 28351, 28352, 28353, 28354, 28355, 28356, 28357, 28358, 28359, 28360, 28361, 28362, 28363, 28364, 28365, 28366, 28367, 28368, 28369, 28370, 28371, 28372, 28373, 28374, 28375, 28376, 28377, 28378, 28379, 28380, 28381, 28382, 28383, 28384, 28385, 28386, 28388, 28390, 28391, 28392.

33	ALCALÁ	Madrid	Madrid	CL Alcalá	690	221 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 571, 572, 573, 62120, 62121, 62122, 62123, 62124, 62125, 62126, 62127, 62128, 62129, 62130, 62131, 62132, 62133, 62134, 62135, 62136, 62138, 62139, 62140, 62141, 62142, 62143, 62144, 62145, 62146, 62147, 62148, 62149, 62150, 62151, 62152, 62153, 62154, 62155, 62156, 62157, 62158, 62159, 62160, 62161, 62162, 62163, 62164, 62165, 62166, 62167, 62168, 62169, 62170, 62171, 62172, 62173, 62175, 62176, 62177, 62178, 62179, 62180, 62182, 62183, 62184, 62185, 62186, 62187, 62188, 62189, 62190, 62191, 62192, 62193, 62194, 62195, 62196, 62271, 62272, 62273, 62274, 62275, 62276, 62277, 62278, 62279, 62280, 62281, 62282, 62283, 62284, 62285, 62286, 62287, 62288, 62289, 62290, 62291, 62292, 62293, 62294, 62295, 62296, 62297, 62298, 62299, 62300, 62301, 62302, 62303, 62304, 62305, 62306, 62307, 62308, 62309, 62310, 62311, 62312, 62313, 62314, 62315, 62316, 62317, 62318, 62319, 62320, 62321, 62322, 62323, 62324, 62325, 62326, 62327, 62328, 62329, 62330, 62331, 62332, 62333, 62334, 62335, 62336, 62337, 62338, 62339, 62340, 62341, 62342, 62343, 62344.
34	JOSÉ ANTONIO ZAPATA	Madrid	Madrid	CL Jose Antonio Zapata	2-16	87 Fincas Registrales RP Nº13 MADRID 56153, 56154, 56155, 56156, 56157, 56158, 56152, 56159, 56160, 56161, 56162, 56163, 56164, 56165, 56166, 56167, 56168, 56169, 56170, 56171, 56172, 56175, 56176, 56177, 56178, 56179, 56180, 56181, 56182, 56183, 56184, 56185, 56186, 56187, 56188, 56191, 56192, 56193, 56194, 56195, 56196, 56197, 56198, 56199, 56200, 56201, 56202, 56203, 56204, 56206, 56207, 56208, 56209, 56210, 56211, 56212, 56213, 56214, 56215, 56216, 56217, 56218, 56219, 56220, 56221, 56222, 56226, 56227, 56231, 56232, 56235, 56236, 56240, 56243, 56246, 56257, 56262, 56265, 56268, 56269, 56271, 56272, 56275, 56281, 56286, 56285, 56289.
35	JOAQUÍN RUIZ JIMÉNEZ	Torreloดอนes	Madrid	PS Joaquín Ruiz Jiménez	24	168 Fincas Registrales RP Nº1 TORRELODONES 11926, 11934, 11935, 11938, 11939, 11942, 11943, 11946, 11948, 11949, 11950, 11951, 11952, 11953, 11954, 11955, 11956, 11957, 11958, 11959, 11961, 11962, 11963, 11964, 11965, 11966, 11967, 11968, 11970, 11984, 11986, 11987, 11990, 11991, 11994, 11995, 11998, 11999, 12000, 12001, 12002, 12003, 12004, 12005, 12006, 12007, 12008, 12009, 12010, 12011, 12012, 12013, 12014, 12015, 12016, 12017, 12021, 12022, 12025, 12026, 12029, 12030, 12031, 12032, 12033, 12034, 12035, 12036, 12038, 12039, 12040, 12041, 12042, 12043, 12044, 12045, 12046, 12047, 12048, 12049, 12050, 12064, 12067, 12070, 12071, 12083, 12091, 12094, 12095, 12096, 12099, 12100, 12103, 12106, 12107, 12108, 12109, 12110, 12111, 12112, 12113, 12118, 12119, 12120, 12121, 12123, 12124, 12125, 12128, 12129, 12130, 12131, 12136, 12137, 12140, 12141, 12144, 12145, 12153, 12163, 12164, 12165, 12166, 12167, 12168, 12169, 12170, 12171, 12172, 12173, 12174, 12175, 12177, 12178, 12179, 12180, 12181, 12182, 12183, 12184, 12186, 12200, 12201, 12202, 12203, 12204, 12205, 12206, 12207, 12208, 12209, 12210, 12211, 12212, 12213, 12214, 12215, 12216, 12217, 12218, 12219, 12222, 12223, 12226, 12227, 12230, 12231, 12233.
36	MONTAÑAS ROCOSAS	Aranjuez	Madrid	CL Montañas Rocosas	S/N	58 Fincas Registrales RP Nº1 ARANJUEZ 39258, 39259, 39260, 39261, 39262, 39263, 39264, 39265, 39266, 39267, 39268, 39269, 39270, 39271, 39272, 39273, 39274, 39275, 39276, 39277, 39278, 39279, 39281, 39282, 39283, 39284, 39285, 39286, 39287, 39288, 39289, 39290, 39291, 39292, 39293, 39295, 39296, 39297, 39298, 39300,



		Aranjuez	Madrid	CL Iguazú	S/N	39301, 39302, 39303, 39304, 39305, 39306, 39307, 39308, 39309, 39310, 39311, 39312, 39314, 39315, 39316, 39317, 39318, 39319.
37	CONGO	Getafe	Madrid	CL Congo	1	101 Fincas Registrales RP Nº2 GETAFE 30521, 30522, 30523, 30524, 30525, 30526, 30527, 30528, 30529, 30530, 30531, 30532, 30533, 30534, 30535, 30536, 30537, 30538, 30539, 30540, 30541, 30542, 30543, 30544, 30545, 30546, 30547, 30548, 30549, 30550, 30551, 30552, 30553, 30554, 30555, 30556, 30557, 30560, 30565, 30568, 30570, 30571, 30572, 30573, 30574, 30575, 30576, 30577, 30578, 30582, 30583, 30584, 30585, 30587, 30589, 30593, 30625, 30626, 30627, 30631, 30632, 30633, 30634, 30639, 30640, 30644, 30670, 30671, 30672, 30679, 30680, 30681, 30682, 30683, 30684, 30685, 30686, 30687, 30688, 30689, 30690, 30691, 30692, 30693, 30694, 30695, 30696, 30697, 30698, 30699, 30700, 30705, 30706, 30707, 30708, 30709, 30710, 30711, 30712, 30713, 30714.
38	PLANETARIO	Madrid	Madrid	AV Planetario	1	78 Fincas Registrales RP Nº3 MADRID 73262, 73264, 73266, 73268, 73270, 73272, 73274, 73282, 73288, 73298, 73308, 73312, 73322, 73324, 73328, 73332, 73334, 73338, 73342, 73348, 73352, 73354, 73358, 73364, 73368, 73374, 73382, 73386, 73388, 73390, 73392, 73394, 73398, 73400, 73402, 73404, 73412, 73414, 73416, 73420, 73422, 73424, 73426, 73428, 73430, 73432, 73438, 73440, 73442, 73444, 73446, 73448, 73450, 73454, 73458, 73464, 73470, 73472, 73480, 73482, 73486, 73488, 73494, 73496, 73502, 73504, 73506, 73510, 73512, 73518, 73524, 73528, 73534, 73544, 73558, 73574, 73578, 73584.
39	ENSANCHE DE VALLECAS	Madrid	Madrid	AV Ensanche de Vallecas	67	203 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 18765, 18767, 18771, 18773, 18775, 18777, 18779, 18781, 18783, 18785, 18787, 18789, 18791, 18793, 18795, 18797, 18799, 18803, 18805, 18807, 18809, 18811, 18813, 18815, 18817, 18819, 18821, 18823, 18825, 18827, 18829, 18831, 18833, 18835, 18837, 18839, 18841, 18843, 18845, 18847, 18863, 18865, 18867, 18869, 18871, 18873, 18875, 18877, 18879, 18881, 18883, 18885, 18887, 18889, 18891, 18893, 18895, 18897, 18903, 18905, 18907, 18909, 18911, 18913, 18915, 18917, 18919, 18921, 18923, 18925, 18927, 18945, 18947, 18949, 18951, 18953, 18955, 18957, 18959, 18961, 18963, 18965, 18967, 18969, 18971, 18973, 18975, 18977, 18979, 18981, 18983, 18985, 18987, 18989, 18991, 18993, 18995, 18997, 18999, 19001, 19003, 19005, 19007, 19011, 19015, 19017, 19019, 19027, 19029, 19031, 19033, 19035, 19043, 19045, 19047, 19049, 19055, 19059, 19061, 19063, 19067, 19069, 19071, 19075, 19077, 19079, 19081, 19085, 19087, 19091, 19093, 19099, 19101, 19103, 19105, 19107, 19113, 19115, 19117, 19119, 19121, 19127, 19129, 19131, 19133, 19135, 19137, 19139, 19141, 19149, 19151, 19153, 19155, 19157, 19159, 19161, 19165, 19167, 19169, 19171, 19173, 19175, 19177, 19181, 19183, 19185, 19187, 19189, 19191, 19193, 19197, 19199, 19201, 19203, 19205, 19207, 19209, 19211, 19213, 19215, 19217, 19219, 19221, 19223, 19225, 19227, 19229, 19231, 19233, 19235, 19237, 19239, 19241, 19243, 19245, 19247, 19249, 19251, 19255, 19257, 19259, 19261, 19263.
40	EURO	Madrid	Madrid	AV Euro	21-23	90 Fincas Registrales RP Nº15 MADRID 71896, 71897, 71942, 71943, 71944, 71947, 71948, 71958, 71959, 71960, 71961, 71962, 71963, 71965, 71997, 71998, 71999, 72000, 72009, 72010, 72011, 72012, 72013, 72014, 72015, 72016, 72017, 72018, 72019, 72020, 72021, 72022, 72023, 72024, 72025, 72026, 72027, 72028, 72029, 72030, 72031, 72032, 72033, 72034, 72035, 72093, 72095, 72096, 72099, 72100, 72102, 72105, 72106, 72108, 72111, 72112, 72113, 72114, 72115, 72119, 72120, 72122, 72123, 72125, 72128, 72129, 72131, 72132, 72133, 72147, 72150, 72151, 72158, 72159, 72160, 72162, 72165, 72166, 72172, 72173, 72174, 72175, 72176, 72177, 72178, 72179, 72182, 72183, 72190, 72191.

41	PUENTE DEY	Madrid	Madrid	CL Puentedey	5	158 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 34964, 34966, 34968, 34970, 34972, 34974, 34976, 34978, 34980, 34982, 34984, 34986, 34988, 34990, 34992, 34994, 34996, 34998, 35000, 35002, 35004, 35006, 35008, 35010, 35012, 35014, 35016, 35018, 35020, 35022, 35024, 35026, 35028, 35030, 35032, 35034, 35036, 35038, 35040, 35046, 35054, 35070, 35078, 35086, 35100, 35102, 35570, 35572, 35574, 35576, 35578, 35580, 35582, 35584, 35586, 35588, 35590, 35592, 35594, 35596, 35598, 35600, 35602, 35604, 35606, 35608, 35610, 35612, 35614, 35616, 35618, 35620, 35622, 35624, 35626, 35628, 35630, 35632, 35634, 35786, 35788, 35790, 35792, 35794, 35796, 35798, 35800, 35802, 35804, 35842, 35844, 35846, 35848, 35852, 35854, 35856, 35932, 35934, 35936, 35938, 35940, 35942, 35944, 35946, 35948, 36030, 36032, 36034, 36036, 36038, 36040, 36042, 36044, 36046, 36048, 36050, 36052, 36054, 36056, 36058, 36060, 36062, 36066, 36068, 36070, 36072, 36116, 36118, 36120, 36122, 36124, 36134, 36214, 36222, 36224, 36226, 36228, 36230, 36232, 36276, 36278, 36280, 36282, 36286, 36288, 36290, 36292, 36294, 36296, 36298, 36300, 36302, 36304, 36306, 36308, 36310, 36316, 36318.
42	JULIÁN CAMARILLO	Madrid	Madrid	CL Julián Camarillo	44	71 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID 70775, 70776, 70778, 70779, 70780, 70781, 70782, 70785, 70788, 70789, 70790, 70791, 70871, 70872, 70873, 70874, 70876, 70880, 70882, 70883, 70886, 70887, 70888, 70889, 70890, 70891, 70892, 70896, 70898, 70997, 71000, 71003, 71004, 71005, 71006, 71010, 71011, 71015, 71022, 71025, 71026, 71027, 71028, 71029, 71030, 71031, 71032, 71033, 71034, 71035, 71036, 71037, 71038, 71039, 71040, 71041, 71042, 71043, 71044, 71045, 71046.
43	PASEO DE LA ESTACIÓN	Valdemoro	Madrid	CL Valdesanchueña	2	40 Fincas Registrales RP Nº1 VALDEMORO 50067, 50068, 50069, 50072, 50078, 50079, 50080, 50082, 50087, 50088, 50089, 50090, 50092, 50095, 50097, 50098, 50099, 50101, 50102, 50104, 50105, 50106, 50108, 50109, 50110, 50112, 50113, 50114, 50115, 50116, 50118, 50120, 50121, 50122, 50123, 50126, 50128, 50129, 50132, 50171
44	CALCIO	Madrid	Madrid	CL Calcio	2	117 Fincas Registrales RP Nº45 MADRID 29314, 29315, 29316, 29317, 29318, 29319, 29320, 29321, 29322, 29323, 29324, 29325, 29326, 29327, 29328, 29329, 29330, 29331, 29332, 29333, 29334, 29335, 29336, 29337, 29338, 29339, 29340, 29341, 29342, 29343, 29344, 29345, 29346, 29347, 29348, 29349, 29350, 29351, 29352, 29353, 29354, 29355, 29356, 29357, 29358, 29359, 29360, 29361, 29362, 29363, 29364, 29365, 29366, 29367, 29368, 29369, 29370, 29371, 29372, 29373, 29374, 29375, 29376, 29377, 29378, 29379, 29380, 29381, 29382, 29383, 29384, 29385, 29386, 29387, 29388, 29389, 29390, 29391, 29392, 29393, 29394, 29395, 29396, 29397, 29398, 29399, 29400, 29401, 29402, 29403, 29404, 29405, 29406, 29407, 29408, 29409, 29410, 29411, 29412, 29413, 29414, 29415, 29416, 29417, 29418, 29419, 29420, 29421, 29422, 29423, 29424, 29425, 29426, 29427, 29428, 29429, 29430.
45	FUENTE DEL SAZ	Madrid	Madrid	CL Fuente del Saz	6	16 Fincas Registrales RP Nº14 MADRID 12158, 12160, 12162, 12164, 12166, 12168, 12170, 12172, 12174, 12176, 12178, 12180, 12182, 12184, 12186, 12188.
46	CÓRDOBA	Madrid	Madrid	AV Córdoba	25-27	1 Finca Registral RP Nº41 MADRID 17385

47	ALCORCÓN II	Alcorcón	Madrid	CL Estocolmo	21-35	180 Fincas Registrales RP Nº2 ALCORCON 42229, 42231, 42233, 42235, 42237, 42239, 42241, 42243, 42245, 42247, 42249, 42251, 42253, 42255, 42257, 42259, 42261, 42263, 42265, 42267, 42269, 42271, 42273, 42275, 42277, 42279, 42281, 42283, 42285, 42287, 42289, 42291, 42293, 42295, 42297, 42299, 42301, 42303, 42305, 42307, 42309, 42311, 42313, 42315, 42317, 42319, 42321, 42323, 42325, 42327, 42329, 42331, 42333, 42335, 42337, 42339, 42341, 42343, 42345, 42347, 42349, 42351, 42353, 42355, 42357, 42359, 42361, 42363, 42365, 42367, 42369, 42371, 42373, 42375, 42377, 42379, 42381, 42383, 42385, 42387, 42389, 42391, 42393, 42395, 42397, 42399, 42401, 42403, 42405, 42407, 42409, 42411, 42413, 42415, 42417, 42419, 42421, 42423, 42425, 42427, 42429, 42431, 42433, 42435, 42437, 42439, 42441, 42443, 42445, 42447, 42449, 42451, 42453, 42455, 42457, 42459, 42461, 42463, 42465, 42467, 42469, 42471, 42473, 42475, 42477, 42479, 42481, 42483, 42485, 42487, 42489, 42491, 42493, 42495, 42497, 42499, 42501, 42503, 42505, 42507, 42509, 42511, 42513, 42515, 42517, 42519, 42521, 42523, 42525, 42527, 42529, 42531, 42533, 42535, 42537, 42539, 42541, 42543, 42545, 42547, 42549, 42551, 42553, 42555, 42557, 42559, 42561, 42563, 42565, 42567, 42569, 42571, 42573, 42575, 42577, 42579, 42581, 42583, 42585, 42587.
48	CASTRO VIEJO	Madrid	Madrid	CL Doctor Castroviejo	65	1 Finca Registral RP Nº32 MADRID 79292
49	GALILEO	Madrid	Madrid	CL Galileo	104	38 Fincas Registrales RP Nº5 MADRID 91095, 91113, 91115, 91117, 91123, 91237, 91239, 91273, 91275, 91301, 91311, 91313, 91319, 91323, 91325, 91339, 91341, 91343, 91349, 91351, 91353, 91359, 91363, 91365, 91383, 91385, 91387, 91389, 91391, 91397, 91409, 91415, 91417, 91419, 91443, 91463, 91465, 91477.
50	FRANCISCO REMIRO	Madrid	Madrid	CL Francisco Remiro	1-7	140 Fincas Registrales RP Nº22 MADRID 94934, 94935, 94936, 94937, 94938, 94939, 94940, 94941, 94942, 94943, 94944, 94945, 94960, 94961, 94962, 94963, 94964, 94965, 94966, 94967, 94968, 94969, 94970, 94971, 94972, 94973, 94974, 94994, 94995, 94996, 94997, 94998, 94999, 95000, 95001, 95002, 95003, 95004, 95005, 95006, 95007, 95008, 95009, 95010, 95011, 95012, 95013, 95034, 95035, 95036, 95037, 95038, 95039, 95040, 95041, 95042, 95043, 95044, 95045, 95046, 95047, 95048, 95049, 95050, 95051, 95052, 95053, 94946, 94947, 94948, 94949, 94950, 94951, 94952, 94953, 94954, 94955, 94956, 94957, 94958, 94959, 94975, 94976, 94977, 94978, 94979, 94980, 94981, 94982, 94983, 94984, 94985, 94986, 94987, 94988, 94989, 94990, 94991, 94992, 94993, 95014, 95015, 95016, 95017, 95018, 95019, 95020, 95021, 95022, 95023, 95024, 95025, 95026, 95027, 95028, 95029, 95030, 95031, 95032, 95033, 95054, 95055, 95056, 95057, 95058, 95059, 95060, 95061, 95062, 95063, 95064, 95065, 95066, 95067, 95068, 95069, 95070, 95071, 95072, 95073.
51	STA. MARÍA MAGDALENA	Madrid	Madrid	CL Santa María Magdalena	20	14 Fincas Registrales RP Nº29 MADRID 6476, 6479, 6480, 6481, 6482, 6483, 6485, 6486, 6490, 6491, 6493, 10799, 10800, 10804.
52	MERCEDES FORMICA	Las Rozas	Madrid	CL Mercedes Formica	1	99 Fincas Registrales RP Nº1 LAS ROZAS 57083, 57095, 57131, 57158, 57351, 57353, 57361, 57376, 57392, 57393, 57401, 59404, 59409, 59410, 59417, 59419, 59420, 59421, 59422, 59423, 59424, 59425, 59426, 59427, 59428, 59429, 59430, 59431, 59432, 59433, 59434, 59437, 59441, 59442, 59443, 59444, 59445, 59446, 59449, 59450, 59452, 59454, 59457, 59458, 59459, 59462, 59464, 59465, 59466, 59469, 59470, 59473, 59474, 59476, 59477, 59480, 59481, 59484, 59485, 59488, 59489, 59492, 59493, 59494, 59495, 59496, 59497, 57076, 59353, 59357, 59358, 59359, 59360, 59361, 59362, 59363, 59364, 59365, 59366, 59367, 59368, 59369, 59370, 59371, 59373,

						59374, 59375, 59376, 59377, 59379, 59380, 59381, 59382, 59383, 59384, 59385, 59386, 59389, 59400.
53	RONDA DE SEGOVIA	Madrid	Madrid	CL Ronda de Segovia	61	34 Fincas Registrales RP Nº4 MADRID 63073, 63075, 63077, 63079, 63087, 63089, 63093, 63095, 63101, 63103, 63119, 63121, 63123, 63133, 63135, 63141, 63155, 63179, 63195, 63199, 63205, 63211, 63213, 63215, 63219, 63221, 63231, 63237, 63241, 63243, 63253, 63255, 63257, 63261.
54	JOSÉ M. PERIDIS	Getafe	Madrid	CL José María Peridis	3	52 Fincas Registrales RP Nº3 GETAFE 32794, 32807, 32808, 32812, 32813, 32821, 32826, 32827, 32829, 32830, 32833, 32834, 32838, 32839, 32840, 32841, 32843, 32844, 32845, 32846, 32847, 32849, 32852, 32855, 32857, 32859, 32861, 32862, 32863, 32865, 32866, 32867, 32868, 32870, 32871, 32878, 32880, 32886, 32888, 32889, 32890, 32891, 32892, 32903, 32909, 32913, 32914, 32923, 32929, 32930, 32934, 32959.
55	MARÍA BARRIENTOS	Málaga	Málaga	CL María Barrientos	6	88 Fincas Registrales RP Nº8 MALAGA 57140, 57142, 57144, 57146, 57148, 57150, 57152, 57154, 57156, 57158, 57160, 57162, 57164, 57166, 57168, 57170, 57172, 57174, 57176, 57178, 57180, 57182, 57184, 57186, 57188, 57190, 57192, 57194, 57212, 57214, 57216, 57218, 57220, 57222, 57224, 57226, 57228, 57230, 57232, 57234, 57236, 57238, 57240, 57242, 57244, 57246, 57248, 57254, 57256, 57260, 57262, 57264, 57268, 57270, 57272, 57274, 57276, 57278, 57280, 57282, 57286, 57288, 57290, 57292, 57294, 57296, 57298, 57300, 57306, 57308, 57310, 57312, 57314, 57316, 57318, 57320, 57324, 57326, 57328, 57332, 57334, 57336, 57338, 57340, 57342, 57344, 57346, 57350.
56	MÁRMOL	Málaga	Málaga	CL Armengual de la Mota	32A Bloq 2	46 Fincas Registrales RP Nº13 MALAGA 13076, 13078, 13082, 13090, 13096, 13102, 13104, 13106, 13110, 13114, 13116, 13118, 13120, 13122, 13124, 13126, 13138, 13140, 13142, 13144, 13152, 13158, 13340, 13358, 13360, 13362, 13364, 13366, 13368, 13370, 13372, 13388, 13390, 13392, 13394, 13398, 13400, 13418, 13420, 13422, 13426, 13428, 13432, 13434, 13616, 13618.
57	POZOS DULCES	Málaga	Málaga	CL Pozos Dulces	8	19 Fincas Registrales RP Nº9 MALAGA 50403, 50405, 50407, 50409, 50411, 50413, 50415, 50417, 50419, 50421, 50423, 50427, 50429, 50431, 50433, 50435, 50443, 50445, 50447.



58	CESÁRE O ALIERTA	Zaragoza	Zaragoza	Cl Cesáreo Alierta	23-25	308 Fincas Registrales RP Nº6 ZARAGOZA 15743, 15745, 15747, 15749, 15751, 15753, 15755, 15757, 15761, 15763, 15765, 15767, 15771, 15773, 15775, 15777, 15779, 15783, 15785, 15787, 15789, 15791, 15793, 15795, 15797, 15799, 15801, 15803, 15805, 15807, 15809, 15811, 15817, 15819, 15821, 15823, 15825, 15827, 15829, 15831, 15833, 15835, 15837, 15839, 15843, 15845, 15847, 15849, 15851, 15853, 15855, 15857, 15859, 15861, 15863, 15865, 15867, 15869, 15871, 15873, 15875, 15877, 15885, 15887, 15889, 15891, 15895, 15897, 15899, 15901, 15903, 15905, 15907, 15909, 15911, 15913, 15917, 15923, 15927, 15931, 15933, 15937, 15941, 15943, 15945, 15947, 15949, 15951, 15957, 15959, 15961, 15965, 15967, 15969, 15971, 15973, 15975, 15977, 15979, 15981, 15983, 15985, 15989, 15991, 15993, 15995, 15997, 16003, 16005, 16013, 16015, 16017, 16019, 16021, 16023, 16025, 16027, 16029, 16031, 16033, 16035, 16037, 16039, 16041, 16043, 16047, 16049, 16055, 16057, 16061, 16063, 16065, 16067, 16069, 16071, 16073, 16075, 16077, 16081, 16083, 16085, 16087, 16089, 16115, 16117, 16119, 16121, 16123, 16125, 16127, 16129, 16131, 16133, 16135, 16137, 16141, 16143, 16145, 16147, 16149, 16151, 16153, 16155, 16157, 16159, 16161, 16163, 16165, 16167, 16169, 16173, 16175, 16179, 16181, 16183, 16185, 16187, 16189, 16193, 16195, 16197, 16199, 16201, 16203, 16205, 16209, 16211, 16213, 16215, 16217, 16219, 16221, 16223, 16225, 16227, 16229, 16231, 16233, 16235, 16237, 16239, 16241, 16243, 16245, 16251, 16253, 16255, 16257, 16259, 16261, 16263, 16265, 16267, 16269, 16271, 16273, 16275, 16277, 16289, 16291, 16293, 16295, 16299, 16301, 16303, 16305, 16307, 16309, 16311, 16313, 16315, 16323, 16325, 16329, 16331, 16337, 16339, 16341, 16343, 16345, 16347, 16355, 16357, 16359, 16361, 16363, 16365, 16367, 16369, 16375, 16377, 16379, 16381, 16383, 16385, 16387, 16389, 16393, 16395, 16397, 16399, 16403, 16405, 16407, 16409, 16411, 16413, 16415, 16417, 16419, 16423, 16425, 16431, 16433, 16435, 16437, 16439, 16441, 16445, 16449, 16455, 16457, 16459, 16461, 16465, 16469, 16473, 16475, 16479, 16481, 16483, 16485, 16487, 16491, 16495, 16499, 16503, 16505, 16507, 16511, 16513, 16515, 16521, 16523, 16525, 16527, 16531, 16533.
59	MONTE CERRAU	Oviedo	Asturias	Cl Monte Cerrau	25-29	148 Fincas Registrales RP Nº5 OVIEDO 14154, 14157, 14159, 14164, 14166, 14169, 14176, 14177, 14191, 14197, 14198, 14200, 14201, 14209, 14210, 14212, 14217, 14220, 14221, 14223, 14225, 14226, 14259, 14273, 14276, 14277, 14283, 14284, 14285, 14354, 14355, 14356, 14357, 14358, 14360, 14364, 14366, 14367, 14368, 14369, 14370, 14371, 14373, 14374, 14375, 14377, 14378, 14379, 14380, 14381, 14388, 14391, 14393, 14394, 14397, 14401, 14402, 14406, 14407, 14408, 14410, 14411, 14412, 14413, 14414, 14415, 14416, 14417, 14418, 14419, 14421, 14422, 14423, 14428, 14429, 14431, 14432, 14433, 14434, 14435, 14436, 14437, 14439, 14440, 14441, 14442, 14443, 14444, 14445, 14446, 14447, 14448, 14449, 14450, 14451, 14452, 14453, 14454, 14455, 14456, 14458, 14461, 14462, 14466, 14467, 14470, 14471, 14472, 14473, 14474, 14475, 14477, 14479, 14486, 14491, 14494, 14495, 14498, 14499, 14500, 14501, 14503, 14504, 14505, 14506, 14508, 14509, 14511, 14512, 14513, 14514, 14515, 14516, 14517, 14518, 14520, 14521, 14522, 14525, 14526, 14527, 14528, 14529, 14530, 14532, 14533, 14534, 14535.
		Oviedo	Asturias	Cl Asturcón	18-20-22	

60	WISEU	Oviedo	Asturias	CL Visu	30-42	198 Fincas Registrales RP Nº1 OVIEDO 59578, 59580, 59586, 59588, 59594, 59596, 59598, 59600, 59602, 59604, 59606, 59608, 59610, 59612, 59614, 59616, 59618, 59620, 59622, 59624, 59626, 59628, 59630, 59632, 59634, 59636, 59638, 59640, 59642, 59644, 59646, 59648, 59650, 59652, 59654, 59656, 59658, 59660, 59662, 59664, 59666, 59668, 59670, 59672, 59674, 59676, 59678, 59680, 59682, 59684, 59686, 59688, 59690, 59692, 59694, 59696, 59698, 59700, 59702, 59704, 59706, 59708, 59710, 59712, 59714, 59716, 59718, 59720, 59722, 59724, 59726, 59728, 59774, 59776, 59778, 59780, 59782, 59784, 59786, 59788, 59790, 59792, 59794, 59796, 59798, 59800, 59802, 59804, 59806, 59808, 59810, 59812, 59814, 59816, 59818, 59820, 59822, 59824, 59826, 59828, 59830, 59832, 59834, 59836, 59838, 59840, 59842, 59844, 59846, 59848, 59850, 59852, 59854, 59856, 59858, 59860, 59862, 59864, 59866, 59868, 59870, 59872, 59874, 59876, 59878, 59880, 59882, 59884, 59886, 59888, 59890, 59892, 59894, 59896, 59898, 59900, 59902, 59904, 59906, 59908, 59910, 59912, 59914, 59916, 59918, 59920, 59922, 59924, 59926, 59928, 59930, 59932, 59934, 59936, 59938, 59940, 59942, 59944, 59946, 59948, 59950, 59954, 59956, 59958, 59960, 59962, 59964, 59966, 59968, 59970, 59972, 59974, 59976, 59978, 59980, 59982, 59984, 59986, 59992, 59994, 59996, 59998, 60000, 60002, 60004, 60006, 60008, 60010, 60012, 60014, 60016, 60018, 60020, 60022, 60024, 60026, 60028, 60030.
61	SIERO	Oviedo	Asturias	CL Siero	5	16 Fincas Registrales RP Nº4 OVIEDO 22248, 22249, 22250, 22251, 22252, 22253, 22254, 22255, 22256, 22257, 22258, 22259, 22260, 22261, 22262, 22263.
62	NOREÑA A	Oviedo	Asturias	CL Noreña	17	46 Fincas Registrales RP Nº4 OVIEDO 22528, 22529, 22530, 22531, 22532, 22533, 22534, 22535, 22536, 22537, 22538, 22539, 22540, 22541, 22542, 22543, 22544, 22545, 22546, 22547, 22548, 22549, 22550, 22551, 22552, 22553, 22554, 22555, 22556, 22557, 22558, 22559, 22560, 22561, 22562, 22563, 22564, 22565, 22566, 22567, 22568, 22569, 22570, 22571, 22572, 22573.
		Oviedo	Asturias	CL Noreña	15	

63	FLORIDA	Oviedo	Asturias	CL Pravia	11,13	71 Fincas Registrales RP Nº22 OVIEDO 44647, 44649, 44659, 44661, 44725, 44729, 44731, 44741, 44745, 44817, 44819, 44823, 44825, 44827, 44829, 44831, 44833, 44835, 44837, 44839, 44841, 44843, 44845, 44847, 44849, 44853, 44855, 44863, 44865, 44867, 44869, 44871, 44873, 44877, 44881, 44883, 44957, 44959, 44961, 44963, 44965, 44969, 44971, 44973, 44975, 44979, 44981, 44985, 45019, 45021, 45023, 45025, 45027, 45029, 45031, 45033, 45035, 45037, 45039, 45041, 45043, 45045, 45211, 45213, 45215, 45217, 45219, 45221, 45229, 45231, 45235.
		Oviedo	Asturias	CL Valdés	6	
64	SALVADOR DALÍ	Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	CL Juan Gris	37--51	230 Fincas Registrales RP Nº11 PALMA DE MALLORCA 53693, 53694, 53695, 53697, 53698, 53699, 53700, 53701, 53702, 53703, 53704, 53705, 53706, 53707, 53708, 53711, 53712, 53713, 53714, 53715, 53716, 53717, 53718, 53719, 53720, 53721, 53722, 53723, 53724, 53725, 53726, 53727, 53728, 53729, 53732, 53734, 53736, 53738, 53739, 53740, 53741, 53742, 53744, 53745, 53746, 53747, 53748, 53749, 53750, , 3751, 53752, 53753, 53754, 53757, 53759, 53760, 53761, 53762, 53763, 53764, 53765, 53766, 53767, 53768, 53769, 53771, 53772, 53775, 53776, 53778, 53779, 53780, 53781, 53782, 53783, 53786, 53787, 53788, 53789, 53790, 53791, 53792, 53793, 53794, 53795, 53796, 53797, 53798, 53799, 53800, 53808, 53810, 53811, 53812, 53813, 53814, 53815, 53816, 53818, 53819, 53820, 53821, 53822, 53823, 53824, 53825, 53826, 53829, 53831, 53832, 53833, 53834, 53835, 53836, 53837, 53838, 53839, 53840, 53841, 53842, 53843, 53844, 53845, 53846, 53847, 53848, 53849, 53851, 61298, 61300, 61301, 61302, 61303, 61304, 61305, 61306, 61307, 61310, 61314, 61315, 61316, 61317, 61318, 61319, 61320, 61321, 61322, 61324, 61325, 61326, 61327, 61328, 61329, 61330, 61331, 61334, 61335, 61336, 61337, 61338, 61339, 61340, 61341, 61342, 61343, 61344, 61345, 61346, 61347, 61348, 61349, 61350, 61351, 61352, 61354, 61355, 61356, 61357, 61358, 61359, 61360, 61361, 61362, 61363, 61364, 61365, 61366, 61367, 61368, 61369, 61371, 61372, 61373, 61374, 61375, 61376, 61377, 61378, 61379, 61380, 61381, 61382, 61383, 61384, 61385, 61386, 61387, 61388, 61389, 61392, 61393, 61394, 61395, 61396, 61398, 61399, 61400, 61401, 61402, 61403, 61404, 61405, 61406, 61407, 61408, 61413, 61414, 61415, 61416, 61417.
		Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	CL Juan Gris	65-77	
65	RAMÓN MONCADA	Santa Ponça	Palma de Mallorca	CL Ramón Montcada	35	114 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA 63570, 63571, 63572, 63573, 63574, 63575, 63576, 63577, 63578, 63579, 63580, 63581, 63582, 63583, 63584, 63585, 63586, 63587, 63588, 63589, 63590, 63591, 63592, 63593, 63594, 63595, 63596, 63597, 63598, 63599, 63600, 63601, 63602, 63603, 63604, 63605, 63606, 63607, 63608, 63609, 63610, 63611, 63612, 63613, 63614, 63615, 63616, 63617, 63618, 63619, 63620, 63621, 63622, 63623, 63624, 63625, 63626, 63627, 63628, 63629, 63630, 63631, 63632, 63633, 63634, 63635, 63636, 63637, 63638, 63639, 63640, 63641, 63642, 63643, 63644, 63645, 63646, 63647, 63648, 63649, 63650, 63651, 63652, 63653, 63654, 63655, 63656, 63657, 63658, 63659, 63660, 63661, 63662, 63663, 63664, 63665, 63666, 63667, 63668, 63669, 63670, 63671, 63672, 63673, 63674, 63675, 63676, 63677, 63678, 63679, 63680, 63681, 63682, 63683.
66	VALLGORNERA	Sant Jordi	Palma de Mallorca Palma de Mallorca	CL Vallgornera CL Castellix	7	38 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA 91900, 91901, 91902, 91903, 91909, 91910, 91916, 91917, 91918, 91919, 91920, 91921, 91922, 91923, 91924, 91925, 91926, 91927, 91928, 91929, 91930, 91931, 92044, 92045, 92046, 92047, 92048, 92049, 92050, 92051, 92052, 92053, 92054, 92055, 92056, 92057, 92058, 92059.

67	JARDINES DE TARA	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz	12	126 Fincas Registrales RP Nº5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 88129, 88131, 88133, 88135, 88137, 88139, 88141, 88143, 88145, 88147, 88149, 88151, 88153, 88155, 88157, 88163, 88165, 88167, 88169, 88171, 88173, 88175, 88177, 88179, 88181, 88183, 88187, 88189, 88197, 88199, 88201, 88203, 88205, 88209, 88211, 88213, 88215, 88217, 88221, 88229, 88231, 88233, 88235, 88237, 88239, 88241, 88243, 88245, 88247, 88249, 88251, 88253, 88255, 88257, 88265, 88271, 88273, 88275, 88277, 88279, 88281, 88283, 88285, 88287, 88289, 88291, 88293, 88295, 88297, 88299, 88301, 88303, 88305, 88307, 88309, 88311, 88313, 88315, 88317, 88319, 88321, 88327, 88329, 88333, 88335, 88349, 88351, 88353, 88355, 88357, 88359, 88361, 88363, 88365, 88367, 88369, 88371, 88373, 88375, 88377, 88379, 88381, 88385, 88387, 88389, 88391, 88393, 88395, 88397, 88399, 88401, 88403, 88405, 88407, 88409, 88411, 88413, 88415, 88417, 88419, 88421, 88425, 88427, 88429, 88431, 88439.
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Horno de Cal	6	
68	VILLA DEL PINO	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz	20	38 Fincas Registrales RP Nº5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 54238, 54240, 54242, 54244, 54246, 54248, 54250, 54252, 54254, 54256, 54258, 54260, 54262, 54264, 54266, 54268, 54270, 54272, 54278, 54280, 54282, 54284, 54286, 54288, 54290, 54292, 54294, 54296, 54298, 54300, 54302, 54304, 54306, 54308, 54310, 54312, 54316, 54318.
69	TAMAR ACEITE	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Isabel Macario Brito Soprano	1-9	581 Fincas Registrales RP Nº2 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 36249, 36250, 36251, 36252, 36253, 36254, 36255, 36256, 36257, 36258, 36259, 36260, 36261, 36262, 36263, 36264, 36265, 36266, 36267, 36268, 36269, 36270, 36271, 36272, 36273, 36274, 36275, 36276, 36277, 36278, 36279, 36280, 36281, 36282, 36283, 36284, 36285, 36286, 36287, 36288, 36289, 36290, 36291, 36292, 36293, 36294, 36295, 36296, 36297, 36298, 36299, 36300, 36301, 36302, 36303, 36304, 36305, 36306, 36307, 36308, 36309, 36310, 36311, 36312, 36313, 36314, 36315, 36316, 36317, 36318, 36319, 36320, 36321, 36322, 36323, 36324, 36325, 36326, 36327, 36328, 36329, 36330, 36331, 36332, 36333, 36334, 36335, 36336, 36337, 36338, 36339, 36340, 36341, 36342, 36343, 36344, 36345, 36346, 36347, 36348, 36349, 36350, 36351, 36352, 36353, 36354, 36355, 36356, 36357, 36358, 36359, 36360, 36361, 36362, 36363, 36364, 36365, 36366, 36367, 36368, 36369, 36370, 36371, 36372, 36373, 36374, 36375, 36376, 36377, 36378, 36379, 36380, 36381, 36382, 36383, 36384, 36571, 36572, 36573, 36574, 36575, 36576, 36577, 36578, 36579, 36580, 36581, 36582, 36583, 36584, 36585, 36586, 36587, 36588, 36589, 36590, 36591, 36592, 36593, 36594, 36595, 36596, 36597, 36598, 36599, 36600, 36601, 36602, 36603, 36604, 36605, 36606, 36607, 36608, 36609, 36610, 36611, 36612, 36613, 36614, 36615, 36616, 36617, 36618, 36619, 36620, 36621, 36622, 36623, 36624, 36625, 36626, 36627, 36628, 36629, 36630, 36631, 36632, 36633, 36634, 36635, 36636, 36637, 36638, 36639, 36640, 36641, 36642, 36643, 36644, 36645, 36646, 36647, 36648, 36649, 36650, 36651, 36652, 36653, 36654, 36655, 36656, 36657, 36658, 36659, 36660, 36661, 36662, 36663, 36664, 36665, 36666, 36667, 36668, 36669, 36670, 36671, 36672, 36673, 36674, 36675, 36676, 36677, 36678, 36679, 36680, 36681, 36682, 36683, 36684, 36685, 36686, 36687, 36688, 36689, 36690, 36691, 36692, 36693, 36694, 36695, 36696, 36697, 36698, 36699, 36700, 36701, 36702, 36703, 36704, 36705, 36706, 36707, 36708, 36709, 36710, 36711, 36712, 36713, 36714, 36715, 36716, 36717, 36718, 36719, 36720, 36721, 36722, 36723, 36724, 36725, 36726, 36727, 36728, 36729, 36730, 36731, 36732, 36733, 36734, 36735, 36736, 36737, 36738, 36739, 36740, 36741, 36742, 36743, 36744, 36745, 36746, 36747, 36748, 36749, 36750, 36751, 36752, 36753, 36754, 36755, 36756, 36757, 36758, 36759,
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Juan Pulido Rodriguez	2,4,5,7	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL General Gutierrez Mellado	23-36	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Lucy Cabrera Suarez	1,3,6,8	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Pintor Pepe Damaso	28,30,32	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL San Gabriel	9,11	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Isabel Macario Brito Soprano	1-9	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Juan Pulido Rodriguez	2,4,5,7	
Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL General Gutierrez Mellado	23-36			

		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Lucy Cabrera Suarez	1,3,6,8	36760, 36761, 36762, 36763, 36764, 36765, 36766, 36767, 36822, 36823, 36824, 36825, 36826, 36827, 36828, 36829, 36830, 36831, 36832, 36833, 36834, 36835, 36836, 36837, 36838, 36839, 36840, 36841, 36842, 36843, 36844, 36845, 36846, 36847, 36848, 36849, 36850, 36851, 36852, 36853, 36854, 36855, 36856, 36857, 36858, 36859, 36860, 36861, 36862, 36863, 36864, 36865, 36866, 36867, 36868, 36869, 36870, 36871, 36872, 36873, 36874, 36875, 36876, 36877, 36878, 36879, 36880, 36881, 36882, 36883, 36884, 36885, 36886, 36887, 36888, 36889, 36890, 36891, 36892, 36893, 36894, 36895, 36896, 36897, 36898, 36899, 36900, 36901, 36902, 36903, 36904, 36905, 36906, 36907, 36908, 36909, 36910, 36911, 36912, 36913, 36914, 36915, 36916, 36917, 36918, 36919, 36920, 36921, 36922, 36923, 36924, 36925, 36926, 36927, 36928, 36929, 36930, 36931, 36932, 36933, 36934, 36935, 36936, 36937, 36938, 36939, 36940, 36941, 36942, 36943, 36944, 36945, 36946, 36947, 36948, 36949, 36950, 36951, 36952, 36953, 36954, 36955, 36956, 36957, 36958, 36959, 36960, 36961, 36962, 36963, 36964, 36965, 36966, 36967, 36968, 36969, 36970, 36971, 36972, 36973, 36974, 36975, 36976, 36977, 36978, 36979, 36980, 36981, 36982, 36983, 36984, 36985, 36986, 36987, 36988, 36989, 36990, 36991, 36992, 36993, 36994, 36995, 36996, 36997, 36998, 36999, 37000, 37001, 37002, 37003, 37004, 37005, 37006, 37007, 37008, 37009, 37010, 37011, 37012, 37013, 37014, 37015, 37016, 37017, 37018, 37019, 37020, 37021, 37022, 37023, 37024, 37025, 37026, 37027, 37028, 37029, 37030, 37031, 37032, 37033, 37034, 37035, 37036, 37037, 37038, 37039, 37040, 37041, 37042, 37043, 37044, 37045, 37046, 37047, 37048, 37049, 37050, 37051, 37052, 37053, 37054, 37055, 37056, 37057, 37058, 37059, 37060, 37061, 37062, 37063, 37064, 37065, 37066, 37067, 37068, 37069.
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Pintor Pepe Damaso	28,30,32	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL San Gabriel	9,11	
70	BENQUE RENCIA	Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 1	114 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA 47426, 47427, 47428, 47429, 47430, 47431, 47432, 47433, 47434, 47435, 47436, 47437, 47438, 47439, 47440, 47441, 47442, 47443, 47444, 47445, 47446, 47447, 47448, 47449, 47450, 47451, 47452, 47453, 47454, 47455, 47456, 47457, 47458, 47459, 47460, 47461, 47462, 47463, 47464, 47465, 47466, 47467, 47468, 47469, 47470, 47471, 47472, 47473, 47474, 47475, 47476, 47477, 47478, 47479, 47480, 47481, 47482, 47483, 47484, 47485, 47486, 47487, 47488, 47489, 47490, 47491, 47492, 47493, 47494, 47495, 47496, 47497, 47498, 47499, 47500, 47501, 47502, 47503, 47504, 47505, 47506, 47507, 47508, 47509, 47510, 47511, 47512, 47513, 47514, 47515, 47516, 47517, 47518, 47519, 47520, 47521, 47522, 47523, 47524, 47525, 47526, 47527, 47528, 47529, 47530, 47531.
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 2	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 3	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 4	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 5	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 6	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 7	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 8	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 9	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 10	

71	SESEÑA SOROLL A	Seseña	Toledo	CL Sorolla	7	317 Fincas Registrales RP Nº1 ILLESCAS 20915, 20916, 20917, 20918, 20919, 20920, 20921, 20922, 20923, 20924, 20925, 20926, 20927, 20928, 20929, 20930, 20931, 20932, 20933, 20934, 20935, 20936, 20937, 20938, 20939, 20940, 20941, 20942, 20943, 20944, 20945, 20946, 20947, 20948, 20949, 20950, 20951, 20952, 20953, 20954, 20955, 20956, 20957, 20958, 20959, 20960, 20961, 20962, 20963, 20964, 20965, 20966, 20967, 20968, 20969, 20970, 20971, 20972, 20973, 20974, 20975, 20976, 20977, 20978, 20979, 20980, 20981, 20982, 20983, 20984, 20985, 20986, 20987, 20988, 20989, 20990, 20991, 20992, 20993, 20994, 20995, 20996, 20997, 20998, 20999, 21000, 21001, 21002, 21003, 21004, 21005, 21006, 21007, 21008, 21009, 21010, 21011, 21012, 21013, 21014, 21015, 21016, 21017, 21018, 21019, 21020, 21021, 21022, 21023, 21024, 21025, 21026, 21027, 21028, 21029, 21030, 21031, 21032, 21033, 21034, 21035, 21036, 21037, 21038, 21039, 21040, 21041, 21042, 21043, 21044, 21045, 21046, 21047, 21048, 21049, 21050, 21051, 21052, 21053, 21054, 21055, 21056, 21057, 21058, 21059, 21060, 21061, 21062, 21063, 21064, 21065, 21066, 21067, 21068, 21069, 21070, 21071, 21072, 21073, 21074, 21075, 21076, 21077, 21078, 21079, 21080, 21081, 21082, 21083, 21084, 21085, 21086, 21087, 21088, 21089, 21090, 21091, 21092, 21093, 21094, 21095, 21096, 21097, 21098, 21099, 21100, 21101, 21102, 21103, 21104, 21105, 21106, 21107, 21108, 21109, 21110, 21111, 21112, 21113, 21114, 21115, 21116, 21117, 21118, 21119, 21120, 21121, 21122, 21123, 21124, 21125, 21126, 21127, 21128, 21129, 21130, 21131, 21132, 21133, 21134, 21135, 21136, 21137, 21138, 21139, 21140, 21141, 21142, 21143, 21144, 21145, 21146, 21147, 21148, 21149, 21150, 21151, 21152, 21153, 21154, 21155, 21156, 21157, 21158, 21159, 21160, 21161, 21162, 21163, 21164, 21165, 21166, 21167, 21168, 21169, 21170, 21171, 21172, 21173, 21174, 21175, 21176, 21177, 21178, 21179, 21180, 21181, 21182, 21183, 21184, 21185, 21186, 21187, 21188, 21189, 21190, 21191, 21192, 21193, 21194, 21195, 21196, 21197, 21198, 21199, 21200, 21201, 21202, 21203, 21204, 21205, 21206, 21207, 21208, 21209, 21210, 21211, 21212, 21213, 21214, 21215, 21216, 21217, 21218, 21219, 21220, 21221, 21222, 21223, 21224, 21225, 21226, 21227, 21228, 21229, 21230, 21231.
72	SESEÑA REMBR ANDT	Seseña	Toledo	CL Rembrandt	4	303 Fincas Registrales RP Nº1 ILLESCAS 19339, 19340, 19341, 19342, 19343, 19344, 19345, 19347, 19350, 19351, 19352, 19353, 19354, 19355, 19356, 19357, 19358, 19359, 19360, 19361, 19362, 19363, 19364, 19365, 19366, 19368, 19369, 19370, 19371, 19372, 19373, 19374, 19377, 19378, 19380, 19381, 19382, 19383, 19384, 19385, 19386, 19387, 19388, 19389, 19390, 19391, 19392, 19393, 19394, 19395, 19396, 19397, 19398, 19401, 19402, 19411, 19433, 19434, 19437, 19439, 19445, 19453, 19456, 19458, 19459, 19471, 19481, 19482, 19490, 19494, 19180, 19181, 19182, 19183, 19184, 19185, 19186, 19188, 19189, 19191, 19192, 19195, 19196, 19197, 19198, 19199, 19200, 19201, 19202, 19203, 19204, 19206, 19209, 19210, 19211, 19212, 19213, 19214, 19215, 19216, 19217, 19218, 19219, 19220, 19221, 19222, 19224, 19225, 19226, 19227, 19228, 19229, 19230, 19231, 19232, 19233, 19234, 19235, 19236, 19237, 19238, 19239, 19240, 19241, 19242, 19243, 19247, 19251, 19255, 19259, 19264, 19274, 19282, 19286, 19297, 19304, 19306, 19308, 19323, 19330, 19335, 19604, 19605, 19606, 19607, 19608, 19609, 19612, 19613, 19615, 19616, 19617, 19618, 19619, 19620, 19621, 19622, 19623, 19624, 19625, 19627, 19628, 19630, 19631, 19632, 19633, 19634, 19635, 19636, 19637, 19638, 19639, 19640, 19641, 19642, 19645, 19646, 19647, 19648, 19649, 19650, 19651, 19652, 19653, 19654, 19655, 19656, 19657, 19658, 19659, 19660, 19661, 19662, 19663, 19664, 19665, 19666, 19667, 19674, 19675, 19683, 19698,
		Seseña	Toledo	CL Rembrandt	8	

		Seseña	Toledo	CL Doménico Veneciano /Leona. Da Vinci	3	19702, 19703, 19710, 19711, 19723, 19728, 19732, 19736, 19747, 19748, 19759, 14764, 14766, 14767, 14770, 14771, 14772, 14773, 14783, 14790, 14791, 14799, 14802, 14803, 14804, 14805, 14807, 14808, 14809, 14810, 14814, 14817, 14821, 14822, 14823, 14824, 14831, 14832, 14833, 14834, 14835, 14836, 14838, 14841, 14842, 14843, 14845, 14846, 14847, 14848, 14849, 14851, 14853, 14854, 14855, 14856, 14857, 14858, 14859, 14860, 14865, 14866, 14869, 14870, 14871, 14872, 14873, 14875, 14876, 14877, 14878, 14879, 14881, 14882, 14886, 14892, 14893, 14894, 14895, 14896, 14897, 14928, 14935, 14937, 14938, 15100, 15202, 15215, 15239, 15248, 15249, 15250, 15251, 15252, 15254, 15327, 15330, 15333, 15356, 15359, 15365.
73	BALLESTER	Valladolid	Valladolid	PL Torrente Ballester	1	80 Fincas Registrales RP Nº1 VALLADOLID 27039, 27041, 27043, 27045, 27047, 27049, 27051, 27053, 27055, 27057, 27059, 27061, 27063, 27065, 27067, 27069, 27071, 27073, 27075, 27077, 27079, 27081, 27083, 27085, 27087, 27089, 27091, 27093, 27095, 27097, 27099, 27101, 27103, 27105, 27107, 27109, 27111, 27113, 27319, 27321, 27323, 27325, 27327, 27329, 27331, 27333, 27335, 27337, 27339, 27341, 27343, 27345, 27347, 27349, 27351, 27353, 27355, 27357, 27359, 27361, 27363, 27365, 27367, 27369, 27371, 27373, 27375, 27377, 27379, 27381, 27383, 27385, 27387, 27389, 27391, 27393, 27395, 27397, 27399, 27401.
74	MIÑO	Laguna De Duero	Valladolid	CL Miño	18-26	<b>1 Finca Registral RP Nº7 VALLADOLID 14014</b>
75	TAJO	Laguna De Duero	Valladolid	CL Tajo	2-12	210 Fincas Registrales RP Nº7 VALLADOLID 18616, 18618, 18620, 18622, 18624, 18626, 18628, 18630, 18632, 18634, 18636, 18638, 18640, 18642, 18644, 18646, 18648, 18650, 18652, 18654, 18656, 18658, 18660, 18662, 18664, 18666, 18668, 18670, 18672, 18674, 18676, 18678, 18680, 18682, 18684, 18686, 18688, 18690, 18692, 18694, 18696, 18698, 18700, 18702, 18704, 18706, 18708, 18710, 18712, 18714, 18716, 18718, 18720, 18722, 18724, 18726, 18728, 18730, 18732, 18734, 18736, 18738, 18740, 18742, 18744, 18746, 18748, 18750, 18752, 18754, 18756, 18758, 18760, 18762, 18764, 18766, 18768, 18770, 18772, 18774, 18776, 18778, 18780, 18782, 18784, 18786, 18788, 18790, 18792, 18794, 18796, 18798, 18800, 18802, 18804, 18806, 18808, 18810, 18812, 18814, 18816, 18818, 18820, 18822, 18824, 18826, 18828, 18830, 18832, 18834, 18836, 18838, 18840, 18842, 18844, 18846, 18848, 18850, 18852, 18854, 18856, 18858, 18860, 18862, 18864, 18866, 18868, 18870, 18872, 18874, 18876, 18878, 18880, 18882, 18884, 18886, 18888, 18890, 18892, 18894, 18896, 18898, 18900, 18902, 18904, 18906, 18908, 18910, 18912, 18914, 18916, 18918, 18920, 18922, 18924, 18926, 18928, 18930, 18932, 18934, 18936, 18938, 18940, 18942, 18944, 18946, 18948, 18950, 18952, 18954, 18956, 18958, 18960, 18962, 18964, 18966, 18968, 18970, 18972, 18974, 18976, 18978, 18980, 18982, 18984, 18986, 18988, 18990, 18992, 18994, 18996, 18998, 19000, 19002, 19004, 19006, 19008, 19010, 19012, 19014, 19016, 19018, 19020, 19022, 19024, 19026, 19028, 19030, 19032, 19034.
76	MIESES	Valladolid	Valladolid	CL Mieses	34	22 Fincas Registrales RP Nº4 VALLADOLID 46927, 46947, 46951, 46953, 46957, 46959, 46961, 46963, 46965, 46967, 47001, 47041, 47043, 47045, 47047, 47063, 47067, 47069, 47071, 47073, 47075, 47103.
77	LA HABANA	Valladolid	Valladolid	CL Ciudad de la Habana	13, 15	70 Fincas Registrales RP Nº1 VALLADOLID 51700, 51702, 51710, 51714, 51722, 51728, 51734, 51742, 51744, 51748, 51758, 51762, 51766, 51768, 51772, 51784, 51786, 51788, 51792, 51794, 51804, 51810, 51812, 51814, 51820, 51832, 51842, 51844, 51846, 51848,

			Valladolid	CL Jose Garrote Tebar	45,47	51854, 51860, 51866, 51868, 51888, 51908, 51912, 51918, 51920, 51924, 51926, 51936, 51938, 51942, 51948, 51950, 51968, 51970, 51972, 51976, 51978, 51980, 51982, 51986, 51992, 51994, 51996, 52000, 52002, 52014, 52020, 52022, 52024, 52028, 52032, 52058, 52062, 52066, 52070, 52072.
78	ARROYO ENCOMIENDA	Arroyo de la Encomienda	Valladolid	CL Torres Quevedo	5	74 Fincas Registrales RP Nº3 VALLADOLID 8955, 8957, 8959, 8961, 8963, 8965, 8967, 8969, 8971, 8973, 8975, 8977, 8979, 8981, 8983, 8985, 8987, 8989, 8991, 8993, 8995, 8997, 8999, 9001, 9003, 9005, 9007, 9009, 9013, 9015, 9017, 9019, 9021, 9023, 9025, 9027, 9029, 9031, 9033, 9035, 9037, 9039, 9041, 9043, 9045, 9047, 9049, 9051, 9053, 9055, 9105, 9107, 9109, 9111, 9113, 9115, 9117, 9119, 9121, 9123, 9125, 9127, 9129, 9131, 9133, 9135, 9137, 9139, 9141, 9143, 9145, 9147, 9149, 9151.
		Arroyo de la Encomienda	Valladolid	CL Severo Ochoa	13,17	
79	CAN MATES III	San Cugat	Barcelona	CL Josep Iria	125,135	1 Finsa Registral RP Nº2 SANT CUGAT DEL VALLES 58185
80	CAN MATES IV	San Cugat	Barcelona	CL Antoni Solanell	14,16	1 Finsa Registral RP Nº2 SANT CUGAT DEL VALLES 48690
81	ANNA TUGÁS	Badalona	Barcelona	CL Anna Tugas	8	31 Fincas Registrales RP Nº3 BADALONA 6678, 6680, 6684, 6686, 6688, 6690, 6694, 6696, 6698, 6710, 6732, 6736, 6738, 6742, 6744, 6746, 6750, 6752, 6754, 6756, 6758, 6760, 6762, 6764, 6766, 6768, 6770, 6772, 6774, 6776, 6808.
		Badalona	Barcelona	CL Anna Tugas	22	
82	EUROPA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	PL de Europa	1-3	33 Fincas Registrales RP Nº7 HOSPITALET DEL LLOBREGAT 2743, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2761, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2779, 2781, 2782.
83	BORRELL	San Cugat	Barcelona	CL Borrell	42-46-48	65 Fincas Registrales RP Nº1 SANT CUGAT DEL VALLES 52433, 52435, 52437, 52439, 52441, 52443, 52445, 52447, 52463, 52465, 52467, 52469, 52471, 52473, 52475, 52477, 52479, 52481, 52483, 52485, 52487, 52489, 52491, 52493, 52495, 52497, 52499, 52501, 52503, 52505, 52507, 52509, 52511, 52513, 52515, 52517, 52519, 52521, 52523, 52525, 52527, 52529, 52531, 52533, 52539, 52545, 52547, 52549, 52553, 52555, 52561, 52565, 52567, 52569, 52571, 52573, 52575, 52577, 52579, 52581, 52583, 52585, 52764, 52766, 52768.
84	APRESTADORA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	CL Aprestador	61-65	12 Fincas Registrales RP Nº7 HOSPITALET DEL LLOBREGAT 18954, 18959, 18960, 18961, 18962, 18969, 18971, 18973, 18974, 18975, 18976, 18977.
85	TRINXANT	Barcelona	Barcelona	CL Trinxant	128	12 Fincas Registrales RP Nº5 BARCELONA 123584, 123587, 123588, 123589, 123590, 123591, 123592, 123594, 123596, 123599, 123603, 123607.
86	BAC DE RODA	Barcelona	Barcelona	CL Bac de Roda	170	12 Fincas Registrales RP Nº30 BARCELONA 19333, 19337, 19343, 19345, 19347, 19349, 19351, 19361, 19363, 19367, 19369, 19379.
87	MÉRIDA	Barcelona	Barcelona	CL Mérida	9	24 Fincas Registrales RP Nº20 BARCELONA 7207, 7209, 7211, 7213, 7215, 7217, 7219, 7221, 7223, 7225, 7227, 7229, 7231, 7233, 7235, 7237, 7239, 7241, 7243, 7245, 7247, 7249, 7251, 6983.

W

88	DIAGONAL	Barcelona	Barcelona	AV Diagonal	84-86	147 Fincas Registrales RP Nº30 BARCELONA 22515, 22517, 22519, 22521, 22523, 22525, 22527, 22529, 22531, 22533, 22535, 22537, 22539, 22541, 22543, 22545, 22547, 22549, 22551, 22553, 22555, 22557, 22559, 22561, 22563, 22565, 22567, 22569, 22571, 22573, 22575, 22577, 22579, 22581, 22583, 22585, 22587, 22589, 22591, 22593, 22595, 22597, 22599, 22601, 22603, 22605, 22607, 22609, 22611, 22613, 22615, 22617, 22619, 22621, 22623, 22625, 22627, 22629, 22631, 22633, 22635, 22637, 22639, 22641, 22643, 22645, 22647, 22649, 22651, 22653, 22655, 22657, 22659, 22661, 22663, 22665, 22667, 22669, 22671, 22673, 22675, 22681, 22683, 22685, 22687, 22689, 22691, 22693, 22695, 22697, 22699, 22701, 22703, 22705, 22707, 22709, 22711, 22713, 22715, 22717, 22719, 22721, 22723, 22725, 22727, 22729, 22731, 22733, 22735, 22737, 22739, 22741, 22743, 22745, 22747, 22749, 22751, 22753, 22755, 22757, 22759, 22761, 22763, 22765, 22767, 22769, 22771, 22773, 22775, 22777, 22779, 22781, 22783, 22785, 22787, 22789, 22791, 22793, 22795, 22797, 22799, 22801, 22803, 22805, 22807, 22809, 22811.
89	SEPÚLVEDA	Barcelona	Barcelona	CL Sepúlveda	38	164 Fincas Registrales RP Nº18 BARCELONA 24966, 24968, 24970, 24972, 24974, 24976, 24978, 24980, 24982, 24984, 24986, 24988, 24990, 24992, 24994, 24996, 24998, 25000, 25002, 25004, 25006, 25008, 25010, 25012, 25014, 25016, 25018, 25020, 25022, 25024, 25026, 25028, 25030, 25032, 25034, 25036, 25038, 25040, 25042, 25044, 25046, 25048, 25050, 25052, 25054, 25056, 25058, 25060, 25062, 25064, 25066, 25068, 25070, 25072, 25074, 25076, 25078, 25080, 25082, 25084, 25086, 25088, 25090, 25092, 25094, 25096, 25098, 25100, 25102, 25104, 25106, 25108, 25110, 25112, 25114, 25116, 25118, 25120, 25122, 25124, 25126, 25130, 25132, 25134, 25136, 25138, 25140, 25142, 25144, 25146, 25148, 25150, 25152, 25154, 25156, 25158, 25160, 25162, 25164, 25166, 25168, 25170, 25172, 25174, 25176, 25178, 25180, 25182, 25184, 25186, 25188, 25190, 25192, 25194, 25196, 25198, 25200, 25202, 25204, 25206, 25208, 25210, 25212, 25214, 25216, 25218, 25220, 25222, 25224, 25226, 25228, 25230, 25232, 25234, 25236, 25238, 25240, 25242, 25244, 25246, 25248, 25250, 25252, 25254, 25256, 25258, 25260, 25262, 25264, 25266, 25268, 25270, 25272, 25274, 25276, 25278, 25280, 25282, 25284, 25286, 25288, 25290, 25292, 25294, 25296.
90	ALBERT PORQUERAS	Lérida	Lérida	CL Albert Porqueras CL Onze de Setembre	1-3-5	72 Fincas Registrales RP Nº3 LERIDA 29609, 30751, 30752, 30753, 30754, 30755, 30756, 30757, 30758, 30759, 30760, 30761, 30762, 30763, 30764, 30765, 30766, 30767, 30768, 30769, 30770, 30771, 30772, 30773, 30774, 30775, 30776, 30777, 30778, 30779, 30780, 30781, 30782, 30783, 30784, 30785, 30786, 30787, 30788, 30789, 30790, 30791, 30792, 30793, 30794, 30795, 30796, 30797, 30798, 30799, 30800, 30801, 30802, 30803, 30804, 30805, 30806, 30807, 30808, 30809, 30810, 30811, 30812, 30813, 30814, 30815, 30816, 30817, 30818, 30819, 30820, 31603.

91	TERRAZAS GRAN VÍA	Alicante	Alicante	CL Doctor Jiménez Díaz	7	264 Fincas Registrales RP Nº3 ALICANTE 75011, 75013, 75015, 75017, 75019, 75021, 75023, 75025, 75027, 75029, 75031, 75033, 75035, 75037, 75039, 75041, 75043, 75045, 75047, 75049, 75051, 75053, 75055, 75057, 75059, 75061, 75063, 75065, 75067, 75069, 75071, 75073, 75075, 75077, 75079, 75081, 75083, 75085, 75087, 75089, 75091, 75093, 75095, 75097, 75099, 75101, 75103, 75105, 75107, 75109, 75111, 75113, 75115, 75117, 75119, 75139, 75141, 75143, 75145, 75147, 75149, 75151, 75153, 75155, 75157, 75159, 75161, 75163, 75181, 75183, 75185, 75187, 75189, 75191, 75193, 75195, 75197, 75199, 75201, 75203, 75205, 75207, 75209, 75211, 75213, 75215, 75217, 75219, 75221, 75223, 75225, 75227, 75229, 75231, 75233, 75235, 75237, 75239, 75241, 75243, 75245, 75247, 75249, 75251, 75253, 75255, 75257, 75259, 75261, 75263, 75265, 75267, 75269, 75271, 75273, 75275, 75277, 75279, 75281, 75283, 75285, 75287, 75289, 75309, 75311, 75313, 75315, 75317, 75319, 75321, 75323, 75325, 75327, 75329, 75331, 75333, 75335, 75337, 75351, 75353, 75355, 75357, 75359, 75361, 75363, 75365, 75367, 75369, 75371, 75373, 75375, 75377, 75379, 75381, 75383, 75385, 75387, 75389, 75391, 75393, 75395, 75397, 75399, 75401, 75403, 75405, 75407, 75409, 75411, 75413, 75415, 75417, 75419, 75421, 75423, 75425, 75427, 75429, 75431, 75433, 75435, 75437, 75439, 75441, 75443, 75445, 75447, 75449, 75451, 75453, 75455, 75457, 75459, 75461, 75463, 75465, 75467, 75469, 75471, 75473, 75475, 75477, 75479, 75481, 75483, 75485, 75487, 75489, 75491, 75493, 75495, 75497, 75499, 75501, 75503, 75505, 75507, 75509, 75511, 75513, 75515, 75517, 75519, 75521, 75523, 75525, 75527, 75529, 75531, 75533, 75535, 75537, 75539, 75541, 75543, 75545, 75547, 75549, 75551, 75553, 75555, 75557, 75559, 75561, 75563, 75565, 75567, 75569, 75571, 75573, 75575, 75577, 75579, 75581, 75583, 75585, 75587, 75589, 75591, 75593, 75595, 75597, 75599, 75601.
92	HOYO 14	San Juan	Alicante	CL Britania	17	60 Fincas Registrales RP Nº4 ALICANTE 32875, 32877, 32879, 32881, 32883, 32885, 32887, 32889, 32891, 32893, 32895, 32897, 32899, 32901, 32903, 32905, 32907, 32909, 32911, 32913, 32915, 32917, 32919, 32921, 32923, 32925, 32927, 32929, 32931, 32933, 32935, 32937, 32939, 32941, 32943, 32945, 32947, 32949, 32951, 32953, 32955, 32957, 32959, 32961, 32963, 32965, 32967, 32969, 32971, 32973, 32975, 32977, 32979, 32981, 32983, 32985, 32987, 32989, 32991, 32993.
93	BENICAL AP	Valencia	Valencia	CL Salvador Cerveró	17	369 Fincas Registrales RP Nº10 VALENCIA 64769, 64770, 64871, 64872, 64878, 64873, 64768, 64874, 64879, 64888, 64889, 64898, 64897, 64892, 64893, 64894, 64895, 64896, 64891, 64880, 64890, 64881, 64882, 64883, 64884, 64885, 64886, 64887, 64918, 64908, 64909, 64910, 64911, 64912, 64913, 64914, 64915, 64900, 64904, 64916, 64899, 64901, 64902, 64903, 64917, 64905, 64906, 64907, 64919, 64937, 64938, 64930, 64931, 64932, 64933, 64936, 64935, 64934, 64928, 64920, 64929, 64921, 64922, 64923, 64924, 64925, 64926, 64927, 64939, 64948, 64944, 64945, 64946, 64949, 64940, 64941, 64942, 64943, 64952, 64950, 64951, 64947, 64953, 64962, 64963, 64964, 64965, 64966, 64954, 64955, 64956, 64957, 64958, 64959, 64960, 64961, 64987, 64976, 64977, 64978, 64979, 64980, 64981, 64982, 64983, 64984, 64985, 64991, 64986, 64968, 64988, 64989, 64990, 64969, 64967, 64992, 64970, 64971, 64972, 64973, 64974, 64975, 64805, 64806, 64807, 64808, 64993, 64994, 64995, 64996, 64997, 64998, 64999, 65000, 65001, 65002, 65003, 65004, 65005, 65006, 65007, 65008, 65009, 65010, 65011, 65012, 65013, 65014, 65015, 65016, 65017, 65018, 65019, 65020, 65021, 65022, 65023, 65024, 65025, 65026, 65027, 65028, 65029, 65037, 65044, 65045, 65127, 65128, 65030, 65031, 65129, 65130, 65034, 65035,

		Valencia	Valencia	CL María Fernando D'Ocon	2,4,6	64809, 64810, 64811, 64812, 64813, 64814, 64815, 64816, 64817, 64818, 64819, 64820, 64821, 64822, 64823, 64824, 64825, 64826, 64827, 64828, 64829, 64830, 64831, 64832, 64833, 64834, 64835, 64836, 65046, 65047, 65048, 65049, 65050, 65051, 65052, 65053, 65054, 65055, 65056, 65057, 65058, 65059, 65060, 65061, 65062, 65063, 65064, 65065, 65066, 65067, 65068, 65069, 65070, 65071, 65072, 65073, 65074, 65075, 65076, 65077, 65078, 65079, 65080, 65081, 65082, 65083, 65084, 65085, 65086, 64837, 64838, 64839, 64840, 64841, 64842, 64843, 64844, 64845, 64846, 64847, 65131, 65138, 65139, 65140, 65038, 64848, 64849, 64850, 64851, 65087, 65088, 65039, 65040, 65041, 64767, 64875, 64876, 64877, 64775, 64777, 64776, 64774, 64780, 64771, 64772, 64773, 64778, 64779, 64781, 64782, 64783, 64784, 64785, 64786, 64787, 64788, 64789, 64801, 64793, 64802, 64792, 64791, 64790, 64803, 64800, 64799, 64798, 64797, 64796, 64795, 64794, 65089, 65090, 65091, 65092, 65093, 65094, 65095, 65096, 65097, 65098, 65099, 65100, 65101, 65102, 65103, 65104, 65105, 65106, 65107, 65108, 65109, 65110, 65111, 65112, 65113, 65114, 65115, 65116, 65117, 65118, 65119, 65120, 65121, 65122, 64852, 64853, 64854, 64855, 64856, 64857, 64858, 64859, 64860, 64861, 64862, 64863, 64864, 65132, 64865, 64866, 64867, 64868, 64869, 64870, 65133, 65134, 65042, 65043, 65123, 65124, 65125, 65126, 65135, 65136, 65137.
94	CORTES VALENCIANAS	Valencia	Valencia	CL Cortes Valencianas	35	73 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA 32553, 32554, 32678, 32679, 32984, 32993, 32994, 32995, 33009, 33027, 33028, 33037, 33040, 33042, 33043, 33056, 33057, 33058, 33059, 33060, 33078, 33079, 33080, 33081, 33096, 33097, 33098, 33099, 33100, 33101, 33102, 33109, 33111, 33113, 33122, 33130, 33131, 33132, 33133, 33134, 33135, 33144, 33145, 33148, 33150, 33156, 33158, 33164, 33165, 33166, 33171, 33172, 33173, 33179, 33180, 33186, 33192, 33194, 33233, 33280, 33305, 33306, 33307, 33308, 33312, 33313, 33314, 33320, 33321, 33353, 33360, 33986, 33996.
95	MAESTRO RODRIGO	Valencia	Valencia	AV Maestro Rodrigo	107	160 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA 43588, 43589, 43593, 43594, 43595, 43596, 43597, 43598, 43599, 43600, 43601, 43602, 43603, 43604, 43605, 43606, 43607, 43612, 43613, 43614, 43615, 43616, 43617, 43618, 43619, 43621, 43621, 43622, 43623, 43624, 43625, 43626, 43627, 43628, 43629, 43632, 43637, 43638, 43639, 43640, 43641, 43642, 43643, 43644, 43645, 43646, 43647, 43653, 43654, 43655, 43656, 43657, 43658, 43659, 43660, 43661, 43662, 43663, 43664, 43665, 43666, 43667, 43668, 43669, 43670, 43671, 43672, 43688, 43689, 43690, 43894, 43895, 43896, 43897, 43898, 43899, 43915, 43916, 43917, 43918, 43919, 43920, 43921, 43922, 43923, 43942, 43943, 43944, 43945, 43946, 43947, 43970, 43971, 43972, 43973, 43974, 43975, 43976, 43977, 43978, 43979, 43980, 43981, 43982, 44025, 44026, 44384, 44385, 44386, 44387, 44389, 44390, 44392, 44393, 44394, 44395, 44396, 44397, 44399, 44400, 44401, 44402, 44403, 44404, 44405, 44406, 44407, 44408, 44409, 44411, 44412, 44413, 44414, 44415, 44416, 44417, 44418, 44419, 44420, 44421, 44422, 44423, 44424, 44425, 44427, 44428, 44429, 44430, 44431, 44432, 44433, 44434, 44436, 44437, 44438, 44440, 44441, 44442, 44443, 44444.
96	CAMPANAR	Valencia	Valencia	AV Campanar	120	10 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA 28863, 28864, 28867, 28869, 28872, 28874, 28875, 28876, 28877, 28878.
97	JOSÉ ECHEGARAY	A Coruña	A Coruña	CL José EcheGARAY	1,3,5 y 7	60 Fincas Registrales RP Nº6 A CORUÑA 10574, 10576, 10580, 10582, 10586, 10590, 10642, 10652, 10656, 10662, 10676, 10680, 10682, 10684, 10690, 10692, 10694, 10696, 10698, 10700, 10712, 10716, 10718, 10720, 10722, 10726, 10728, 10730, 10732, 10736, 10818, 10822, 10824, 10828, 10852, 10860, 10866, 10874, 10876, 10878, 10880, 10882, 10892, 10948, 10950, 10982, 10988, 10994,

						10996, 10998, 11000, 11002, 11008, 11010, 11012, 11106, 11110, 11114, 11124, 11128.
98	RAMÓN Y CAJAL	A Coruña A Coruña	A Coruña A Coruña	CL Novoa Santos CL Ramón y Cajal	14 7	27 Fincas Registrales RP Nº1 A CORUÑA 94494, 94496, 94498, 94502, 94504, 94506, 94508, 94510, 94512, 94516, 94518, 94520, 94522, 94524, 94526, 94528, 94530, 94532, 94534, 94538, 94540, 94542, 94544, 94546, 94548, 94550, 94552.
99	MONTE VIDEO	A Coruña	A Coruña	CL Brasil	26-28	1 Finca Registral RP Nº1 A CORUÑA 95125
100	OTERO PEDRAIO	A Coruña	A Coruña	CL Otero Pedraio	15	19 Fincas Registrales RP Nº5 A CORUÑA 33723, 33724, 33726, 33727, 33728, 33729, 33731, 33732, 33733, 33734, 33735, 33736, 33738, 33747, 33748, 33751, 33753, 33786, 33802.
101	RUA GARDA	A Coruña	A Coruña	CL Rua Garda	7-12,16-17	76 Fincas Registrales RP NARON 51799, 51800, 51801, 51805, 51810, 52020, 52021, 52022, 52023, 52024, 52025, 52030, 52037, 52039, 52040, 52044, 52045, 52047, 52048, 52050, 52053, 52054, 52055, 52056, 52058, 52059, 52060, 52061, 52062, 52064, 52065, 52066, 52068, 52069, 52072, 52073, 52076, 52077, 52080, 52089, 52091, 52094, 52095, 52098, 52099, 52100, 52103, 52106, 52110, 52112, 52114, 52115, 52131, 52134, 52138, 52140, 52142, 52331, 52332, 52334, 52341, 52342, 52343, 52346, 52348, 52349, 52364, 52365, 52366, 56612, 56613, 56614, 56615, 56623, 56624, 56625.
102	GONZÁLEZ GARCÉS	Culleredo (A Coruña)	A Coruña	CL Miguel González Garcés	57-75	4 Fincas Registrales RP Nº3 A CORUÑA 27622, 27623, 27624, 27655.
103	RÍO MANDEO	Barcala (Cambre)	A Coruña	CL Río Mandeo	1	2 Fincas Registrales RP Nº5 A CORUÑA 27196, 21197
104	SAN ANDRÉS	A Coruña A Coruña	A Coruña A Coruña	CL San Andrés CL Orzán	18 37	16 Fincas Registrales RP Nº1 A CORUÑA 92388, 92390, 92392, 92394, 92396, 92398, 92400, 92402, 92404, 92406, 92408, 92410, 92412, 92414, 92416, 92418.
105	MONTE PEDROSO	Orense	Orense	CL Montepedroso	1	135 Fincas Registrales RP Nº1 A OURENSE 78955, 78956, 78957, 78958, 78959, 78960, 78961, 78962, 78963, 78964, 78965, 78966, 78967, 78968, 78969, 78970, 78971, 78972, 78973, 78974, 78975, 78976, 78977, 78978, 78979, 78980, 78981, 78984, 78985, 78986, 78987, 78988, 78989, 78990, 78992, 78993, 78994, 78995, 78996, 78997, 78998, 78999, 79000, 79003, 79004, 79005, 79006, 79007, 79008, 79009, 79010, 79011, 79012, 79013, 79014, 79015, 79016, 79017, 79018, 79019, 79020, 79024, 79025, 79026, 79027, 79028, 79029, 79030, 79031, 79032, 79033, 79034, 79035, 79036, 79037, 79038, 79039, 79040, 79041, 79042, 79043, 79044, 79045, 79046, 79047, 79048, 79049, 79050, 79051, 79052, 79053, 79054, 79055, 79056, 79058, 79060, 79061, 79062, 79063, 79064, 79065, 79066, 79067, 79068, 79069, 79070, 79071, 79072, 79073, 79074, 79075, 79076, 79077, 79078, 79079, 79080, 79081, 79082, 79083, 79084, 79085, 79086, 79087, 79088, 79089, 79090, 79091, 79092, 79093, 79094, 79095, 79096, 79097, 79098, 79099.
106	CHANO PIÑEIRO	Orense	Orense	CL Chano Piñeiro	1	
107	HISPANIDAD	Vigo Vigo	Pontevedra Pontevedra	CL Hispanidad CL Pintor Comeiro	96 20	50 Fincas Registrales RP Nº5 VIGO 79029, 79030, 79031, 79032, 79033, 79034, 79037, 79038, 79039, 79040, 79041, 79042, 79043, 79044, 79045, 79048, 79049, 79050, 79051, 79052, 79053, 79054, 79055, 79056, 79059, 79060, 79061, 79062, 79063, 79064, 79065, 79066, 79067, 79070, 79071, 79072, 79073, 79074, 79075, 79076, 79077, 79078, 79081, 79082, 79084, 79085, 79086, 79088, 79089, 79090.

108	MARCEL O CELAYET A	Pamplona	Navarra	AV Marcelo Celayeta	119-131	70 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 25843, 25853, 25845, 25855, 25847, 25857, 25849, 25859, 25851, 25861, 25863, 25873, 25865, 25875, 25867, 25877, 25869, 25879, 25871, 25881, 25883, 25893, 25885, 25895, 25887, 25897, 25889, 25899, 25891, 25901, 25903, 25913, 25905, 25915, 25907, 25917, 25909, 25919, 25911, 25921, 25923, 25933, 25925, 25935, 25927, 25937, 25929, 25939, 25931, 25941, 25943, 25953, 25945, 25955, 25947, 25957, 25949, 25959, 25951, 25961, 25963, 25973, 25965, 25975, 25967, 25977, 25969, 25979, 25971, 25981.
109	E. NORTE	Pamplona	Navarra	CL Remiro De Gofí / Av Pamplona	42	124 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 9399, 9401, 9403, 9405, 9407, 9409, 9411, 9413, 9415, 9417, 9419, 9421, 9423, 9425, 9427, 9429, 9431, 9433, 9435, 9437, 9439, 9441, 9443, 9445, 9447, 9449, 9451, 9453, 9455, 9457, 9459, 9461, 9463, 9465, 9467, 9469, 9471, 9473, 9475, 9477, 9479, 9481, 9483, 9485, 9487, 9489, 9491, 9493, 9495, 9497, 9499, 9501, 9503, 9505, 9507, 9509, 9513, 9515, 9517, 9519, 9521, 9523, 9525, 9527, 9529, 9531, 9533, 9535, 9537, 9539, 9541, 9543, 9545, 9547, 9549, 9551, 9553, 9555, 9557, 9559, 9561, 9563, 9565, 9567, 9569, 9571, 9573, 9575, 9577, 9579, 9581, 9583, 9585, 9587, 9589, 9591, 9593, 9595, 9597, 9599, 9601, 9603, 9605, 9607, 9609, 9611, 9613, 9615, 9617, 9619, 9621, 9623, 9625, 9627, 9629, 9631, 9633, 9635, 9637, 9639, 9641, 9643, 9645, 9647,
110	SANDUC ELAY	Pamplona	Navarra	CL Sanducelay / Sta. Vicenta	2,4,6,8,3 8	89 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 24877, 24879, 24881, 24883, 24885, 24887, 24889, 24891, 24893, 24895, 24897, 24899, 24901, 24903, 24905, 24907, 24909, 24911, 24913, 24915, 24917, 24919, 24921, 24923, 24925, 24927, 24929, 24931, 24933, 24935, 24937, 24939, 24941, 24943, 24945, 24947, 24949, 24951, 24953, 24955, 24957, 24959, 24961, 24963, 24965, 24967, 24969, 24971, 24973, 24975, 24977, 24979, 24981, 24983, 24985, 24987, 24989, 24991, 24993, 24995, 24997, 24999, 25001, 25003, 25005, 25007, 25009, 25011, 25013, 25015, 25017, 25019, 25021, 25023, 25025, 25027, 25029, 25031, 25033, 25035, 25037, 25039, 25041, 25043, 25045, 25047, 25049, 25051, 25053,
111	LA ROCHAP EA	Pamplona	Navarra	TR Ártica / Garde	4,6	36 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 28464, 28456, 28466, 28458, 28468, 28460, 28470, 28462, 28488, 28480, 28472, 28490, 28482, 28474, 28492, 28484, 28476, 28494, 28486, 28478, 28504, 28496, 28506, 28510, 28498, 28508, 28500, 28502, 28520, 28512, 28522, 28514, 28524, 28516, 28526, 28518,
112	SANDÚA	Pamplona	Navarra	PS Sandúa	56-60	34 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 30367, 30365, 30355, 30353, 30351, 30349, 30347, 30379, 30391, 30375, 30405, 30407, 30409, 30411, 30401, 30403, 30357, 30393, 30363, 30361, 30359, 30413, 30399, 30397, 30395, 30369, 30381, 30371, 30383, 30373, 30385, 30387, 30389, 30377,
113	SANTA LUCÍA	Pamplona	Navarra	PS de Santa Lucía	100-102	97 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 38188, 38186, 38192, 38190, 38210, 38212, 38214, 38216, 38234, 38236, 38238, 38240, 38258, 38260, 38262, 38264, 38196, 38194, 38200, 38198, 38218, 38220, 38222, 38224, 38242, 38244, 38246, 38248, 38266, 38268, 38270, 38272, 38204, 38202, 38208, 38206, 38226, 38228, 38230, 38232, 38250, 38252, 38254, 38256, 38274, 38276, 38278, 38280, 38058, 38060, 38062, 38064, 38066, 38068, 38070, 38072, 38074, 38076, 38078, 38080, 38082, 38084, 38086, 38088, 38090, 38092, 38094, 38096, 38124, 38126, 38128, 38130, 38132, 38134, 38136, 38138, 38140, 38142, 38144, 38146, 38148, 38150, 38152, 38154, 38156, 38158, 38160, 38162, 38164, 38166, 38168, 38170, 38172, 38174, 38176, 38180, 38182.

114	BENTA BERRI CONCESI ÓN	San Sebastián	Guipúzcoa	CL Resurrección Mª de Azcue	1-3-5-7 554 Fincas Registrales RP Nº2 SAN SEBASTIAN 14941, 14943, 14945, 14947, 14949, 14951, 14953, 14955, 14957, 14959, 14961, 14963, 14965, 14967, 14969, 15007, 15009, 15011, 15013, 15015, 15017, 15019, 15021, 15023, 15025, 15027, 15029, 15031, 15033, 15035, 15037, 15039, 15041, 15043, 15045, 15047, 15049, 15051, 15053, 15055, 15057, 15059, 15061, 15063, 15065, 15067, 15069, 15071, 15073, 15075, 15077, 15079, 15081, 15083, 15085, 15087, 15089, 15091, 15093, 15095, 15097, 15099, 15101, 15103, 15105, 15107, 15109, 15111, 15113, 15115, 15117, 15119, 15121, 15123, 15125, 15127, 15129, 15131, 15133, 15135, 15137, 15139, 15141, 15143, 15145, 15147, 15149, 15151, 15153, 15155, 15157, 15159, 15161, 15163, 15165, 15167, 15169, 15171, 15173, 15175, 15177, 15179, 15181, 15183, 15185, 15187, 15189, 15191, 15193, 15195, 15197, 15199, 15201, 15203, 15205, 15207, 15209, 15211, 15213, 15215, 15217, 15219, 15221, 15223, 15225, 15227, 15229, 15231, 15233, 15235, 15237, 15239, 15241, 15243, 15245, 15247, 15249, 15251, 15253, 15255, 15257, 15259, 15261, 15263, 15265, 15267, 15269, 15271, 15273, 15275, 15277, 15279, 15281, 15283, 15285, 15287, 15289, 15291, 15293, 15295, 15297, 15299, 15301, 15303, 15305, 15307, 15309, 15311, 15313, 15315, 15317, 15319, 15321, 15323, 15325, 15327, 15329, 15331, 15333, 15335, 15337, 15339, 15341, 15343, 15345, 15347, 15349, 15351, 15353, 15355, 15357, 15359, 15361, 15363, 15365, 15403, 15405, 15407, 15409, 15443, 15533, 15535, 15543, 15545, 15547, 15549, 15551, 15553, 15555, 15557, 15561, 15609, 15611, 15613, 15615, 15617, 15619, 15621, 15623, 15625, 15627, 15629, 15631, 15633, 15635, 15637, 15639, 15641, 15643, 15645, 15647, 15649, 15651, 15653, 15655, 15657, 15659, 15661, 15663, 15665, 15667, 15729, 15731, 15733, 15735, 15737, 15739, 15741, 15743, 15745, 15747, 15749, 15751, 15753, 15755, 15757, 15759, 15761, 15763, 15765, 15767, 15769, 15771, 15773, 15775, 15777, 15779, 15781, 15783, 15785, 15787, 15789, 15791, 15793, 15795, 15797, 15799, 15801, 15803, 15805, 15807, 15809, 15811, 15813, 15815, 15817, 15819, 15821, 15823, 15825, 15827, 15829, 15831, 15833, 15835, 15837, 15839, 15841, 15843, 15845, 15847, 15849, 15851, 15853, 15855, 15857, 15859, 15861, 15863, 15865, 15867, 15869, 15871, 15873, 15875, 15877, 15879, 15881, 15883, 15885, 15887, 15889, 15891, 15893, 15895, 15897, 15899, 15901, 15903, 15905, 15907, 15909, 15911, 15913, 15915, 15917, 15919, 15921, 15923, 15925, 15927, 15929, 15931, 15933, 15935, 15937, 15939, 15941, 15943, 15945, 15947, 15949, 15951, 15953, 15955, 15957, 15959, 15961, 15963, 15965, 15967, 15969, 15971, 15973, 15975, 15977, 15979, 15981, 15983, 16081, 16085, 16087, 16089, 16099, 16151, 16153, 16155, 16157, 16159, 16161, 16163, 16165, 16167, 16169, 16171, 16173, 16175, 16177, 16179, 16181, 16183, 16185, 16187, 16189, 16191, 16193, 16195, 16197, 16199, 16201, 16203, 16205, 16207, 16209, 16211, 16213, 16215, 16217, 16219, 16221, 16223, 16225, 16227, 16229, 16231, 16233, 16235, 16237, 16239, 16241, 16243, 16245, 16247, 16249, 16251, 16253, 16255, 16257, 16259, 16261, 16263, 16265, 16267, 16269, 16271, 16273, 16275, 16277, 16279, 16281, 16283, 16285, 16287, 16289, 16291, 16293, 16295, 16297, 16299, 16301, 16303, 16305, 16307, 16309, 16311, 16313, 16315, 16317, 16319, 16321, 16323, 16325, 16327, 16329, 16331, 16333, 16335, 16337, 16339, 16341, 16343, 16345, 16347, 16349, 16351, 16353, 16355, 16357, 16359, 16361, 16363, 16365, 16367, 16369, 16371, 16373, 16375, 16377, 16379, 16381, 16383, 16385, 16387, 16389, 16391, 16393, 16395, 16397, 16399, 16401, 16403, 16405, 16407, 16409, 16411, 16413, 16415, 16417, 16419, 16421, 16423, 16425, 16427, 16429, 16431, 16433, 16435, 16437, 16439, 16441, 16443, 16445, 16447, 16449, 16451,
-----	---------------------------------	------------------	-----------	-----------------------------------	---

						16453, 16455, 16457, 16459, 16461, 16463, 16465, 16467, 16469, 16471, 16473, 16475, 16477, 16479, 16481, 16483, 16485, 16487, 16489, 16491, 16493, 16495, 16497, 16499, 16501, 16503, 16505, 16507, 16509.
--	--	--	--	--	--	---

# TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017

## 1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

### *Estrategia*

Testa Residencial SOCIMI, S.A. es una sociedad cuyo principal objetivo es generar retorno sostenible al accionista a través de la adquisición, gestión enfocada y rotación selectiva de activos inmobiliarios patrimoniales residenciales en los segmentos de perfil de riesgo moderado.

### *Composición*

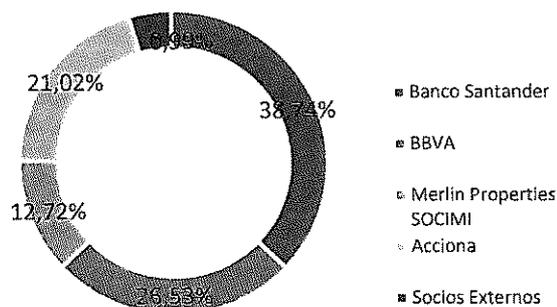
La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- Consejo de administración: formado por 10 consejeros.
- Comisión de Auditoría (CA)

A continuación, se desglosan los miembros del Consejo de Administración, así como, su categoría:

- D. Ignacio Moreno Martínez (Presidente no ejecutivo). Independiente.
- D. Miguel Oñate Rino (Consejero Ejecutivo).
- D. Fernando Rodríguez-Avial Llardent.. Dominical.
- Dña. Isabel Antunez Cid. Dominical.
- D. Carlos Manzano Cuesta. Dominical.
- D. Jaime Rodríguez Andrade. Dominical.
- D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas.. Dominical.
- D. José María Xercavins Lluch. Independiente
- D. Antonio Hernández Mancha. Independiente.
- D. Javier Alarcó Canosa. Independiente.
- D. Lucas Osorio Iturmendi (Secretario no Consejero)

### *Estructura de capital al 31 de diciembre de 2017*



## 2. ASPECTOS CLAVE

### APORTACION/ADQUISICIÓN DE ACTIVOS

Durante el ejercicio 2017 y 2016 como principales operaciones de aportación y compras de activos cabe mencionar las siguientes:

- En septiembre de 2016 se formalizó mercantilmente la combinación de los negocios patrimoniales de naturaleza residencial de Metrovacesa (valorado en 692 millones de euros) y Testa Residencial (valorado en 186 millones de euros).
- En marzo de 2017, se incorporaron activos inmobiliarios por importe de 659.723 miles de euros, como resultado de una ampliación de capital no dineraria con las entidades financiera accionistas.
- En septiembre de 2017, se incorporaron activos inmobiliarios correspondientes principalmente a viviendas situadas en Madrid, por importe de 413.601 miles de euros, como resultado de la combinación de negocios con Acciona Real Estate S.L.
- En septiembre y diciembre de 2017, la Sociedad adquirió viviendas situadas en Madrid a terceros por importe de 45.217 y 4.140 miles de euros respectivamente.

El valor razonable de los activos inmobiliarios de cartera de la Sociedad Testa asciende a 2.275.521 miles de euros y se corresponde con las valoraciones obtenidas por parte de Savills a fecha de 31 de diciembre de 2017.

Los efectos económicos y operativos de las aportaciones realizadas en el ejercicio 2017 conforme a los acuerdos adoptados entre las partes han tenido económicamente efectos a partir de los meses de abril y octubre 2017.

Tras las operaciones de aportación de activos mencionados con anterioridad la composición del capital social a 31 de diciembre de 2017 de la Sociedad, es como sigue:

Nombre / Razón social	Acciones	% Particip.
GRUPO SANTANDER	4.876.467.976	38,74%
GRUPO BBVA	3.339.092.802	26,53%
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.	1.601.315.578	12,72%
ACCIONA REAL STATE S.A.U.	2.645.404.051	21,02%
MINORITARIOS	124.046.508	0,99%
<b>TOTAL ACCIONES TESTA RESIDENCIAL</b>	<b>12.586.326.915</b>	<b>100,00%</b>

### REFINANCIACIÓN

- En diciembre de 2017 la Sociedad suscribió un préstamo sindicado sin garantía hipotecaria por importe de 800 millones de euros de los que a fecha de 31 de diciembre de 2017 solamente se ha dispuesto por importe de 350 millones de euros. Esta financiación se ha destinado a la cancelación del anterior préstamo sindicado de la Sociedad (Testa Residencial SOCIMI, S.A.) por importe de 250 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado en mayo de 2018, y a la cancelación del préstamo sindicado hipotecario y las coberturas asociadas contraídas por la sociedad dependiente Compañía Urbanizadora del Coto S.L. por importe de 77 y 2 millones de euros, respectivamente.

### COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

En septiembre del ejercicio 2016 tuvo lugar la fusión inversa entre Testa Residencial SOCIMI, S.A. y el negocio residencial de Metrovacesa S.A., siendo este último el negocio adquirente. Por este hecho, la cuenta de resultados

del ejercicio 2016 comprende únicamente el periodo desde la fecha de combinación de ambos negocios, tres meses y quince días, debido a que el negocio residencial de Metrovacesa, carecía de estados financieros separados, puesto que se integraban en los estados financieros de Metrovacesa, S.A.

### HECHOS POSTERIORES

#### *Cancelación del contrato de servicios suscrito con Merlin Properties SOCIMI, S.A.*

Conforme a la decisión adoptada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 22 de diciembre de 2016, y una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones que para ello establece el contrato de servicios suscrito con Merlin Properties SOCIMI, S.A., la Sociedad de conformidad con lo previsto en la cláusula 9.3. ha notificado a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. el desistimiento del mencionado contrato con efectos 19 de enero de 2018.

El impacto de dicho desistimiento implicará que la Sociedad registrará un gasto por importe de 108.563 miles de euros (que incluye la parte correspondiente al IVA no recuperable) en sus estados financieros del ejercicio 2018 en concepto de compensación por cancelación de contrato así como inicialmente un pasivo por el mismo importe ante Merlin Properties SOCIMI, S.A. No obstante, dicho pasivo puede ser liquidado en caja o mediante la entrega de acciones de Testa Residencial SOCIMI, S.A., a voluntad de la Sociedad.

En este sentido, con fecha 26 de marzo de 2018, la Junta General de Accionistas de Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha aprobado una ampliación de capital social por compensación de créditos por importe de 89.721 miles de euros, mediante la emisión de 640.693.342 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (6.407 miles de euros), con una prima de emisión de 0,130037800013383 euros por acción emitida (83.314 miles de euros). Dicha ampliación de capital ha sido suscrita en su totalidad por Merlin Properties SOCIMI, S.A. El importe restante, correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido, que ascendía a 18.842 miles de euros ha sido liquidado en efectivo.

#### *Plan de incentivos a largo plazo a directivos y exit bonus*

Con fecha 26 de marzo de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado convocar la Junta General Ordinaria de accionistas, que incluye en su orden del día la propuesta de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. En ese contexto, el Consejo de Administración ha aprobado un plan de incentivos a largo plazo para ciertos directivos. Dicho plan tendrá una duración de cinco años y estará ligado al cumplimiento de ciertos indicadores financieros ligados al valor de las acciones de la Compañía una vez admitidas a negociación para su devengo. El importe máximo que recibirían todos los beneficiarios del plan ascenderá a un importe máximo aproximado de 1,8 Millones de euros al año. El plan será pagadero en efectivo y en acciones a partes iguales.

Asimismo, el Consejo de Administración ha aprobado un plan de incentivo pagadero en acciones de la Sociedad por los accionistas mayoritarios de la Sociedad a directivos clave y otros empleados para el caso de salida a Bolsa. El número de acciones a entregar los directivos clave estará ligado a un criterio de permanencia y al precio de las acciones en su fecha de admisión. La cantidad de acciones para el resto de empleados es fija y está solo ligada al criterio de permanencia.

La Sociedad contabilizará ambos planes de acuerdo a los requisitos exigidos en la NIIF 2 para acuerdos con pagos basados en acciones.

#### *Adquisición de una cartera de viviendas*

Con fecha 23 de marzo de 2018, la Sociedad ha suscrito con un tercero un contrato de compraventa para la adquisición de 1.458 viviendas, por un importe de aproximadamente 228 millones de euros. De acuerdo con las condiciones del contrato, la efectividad del mismo está sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, habituales en este tipo de transacciones, que se estima se cumplirán en los próximos meses. La financiación de esta adquisición se llevará a cabo a través de la disposición parcial de la deuda sindicada suscrita en diciembre de 2017.

### **3. POLITICA DE DIVIDENDOS**

La Sociedad mantiene una política de dividendos que tiene en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y refleja la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas

que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un período máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, si no, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho período; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

La política de dividendos de la Sociedad está fijada en una distribución de un mínimo del 80% del flujo de caja de operaciones menos el pago de intereses y menos el pago de los gastos ordinarios de mantenimiento de los activos.

#### **4. RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

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

##### Riesgo de 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 62.321 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2017 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en un importe de 912 miles de euros, derivado fundamentalmente de la deuda contraída con su participada Testa Alquileres Urbanos, S.A.U. Los Administradores estiman que la deuda con su filial se renovara en el ejercicio 2018 por al menos un ejercicio, por lo que el fondo de maniobra descontando el efecto de la mencionada deuda ascendería a 50.823 miles de euros positivo.

#### 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

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.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus acciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 22 de septiembre de 2018. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 30 de noviembre de 2017, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado continuo en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo de los Accionistas, los Administradores de la Sociedad estiman que el requisito de cotización junto con el resto de requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que la Sociedad permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

## **5. ACCIONES PROPIAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no mantiene acciones propias.

## **6. EVOLUCION PREVISIBLE/ I+D+i / OTROS**

Para ejercicio 2018 Testa espera seguir en la misma tónica de excelente grado de ocupación y mantenimiento de rentas.

La Sociedad espera asimismo continuar adquiriendo activos que encajen en su estrategia inversora para lo que cuenta al 31 de diciembre de 2017 con una posición de tesorería de 62 millones de euros, así como 450 millones de euros sin disponer del nuevo préstamo sindicado.

La Sociedad considera que cumple con el plazo máximo legal a efectos de la lucha contra la morosidad. El periodo medio de pago a proveedores asciende aproximadamente a 13 días.

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2017 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

*Plantilla*

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 2017 ascendió a 61 de los cuales el 44% son varones y el 56% son mujeres.

*Responsabilidad corporativa*

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

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

**Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2017**

Reunidos los Administradores de la Sociedad TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. con fecha de 26 de marzo de 2018 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 2017. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 26 de marzo de 2018

---

D. Ignacio Moreno Martínez (Presidente)

---

D. Miguel Oñate Rino (Consejero Delegado)

---

Merlin Properties, SOCIMI, S.A., representada por  
D. Fernando Rodríguez-Avial Llardent

---

Finanzas y Cartera Uno, S.A., representada por  
Dña. María Isabel Antúnez Cid

---

D. Carlos Manzano Cuesta

---

Altamira Santander Real Estate, S.A., representada  
por D. Jaime Rodríguez Andrade

---

D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

---

D. José María Xercavins Lluch

---

D. Antonio Hernández Mancha

---

D. Javier Alarcó Canosa

---

D. Lucas Osorio Iturmendi  
Secretario del Consejo de Administración



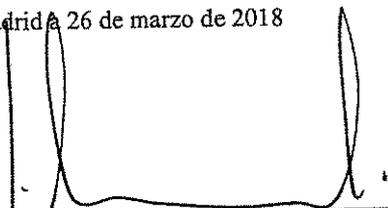


**TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.**

**Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2017**

Reunidos los Administradores de la Sociedad TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. con fecha de 26 de marzo de 2018 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 2017. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 26 de marzo de 2018



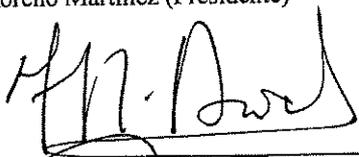
---

D. Ignacio Moreno Martínez (Presidente)



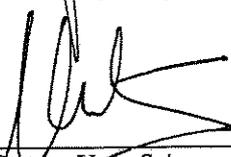
---

D. Miguel Offate Rizo (Consejero Delegado)



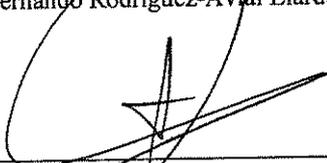
---

Merlin Properties, SOCIMI, S.A., representada por  
D. Fernando Rodríguez-Avial Llardent



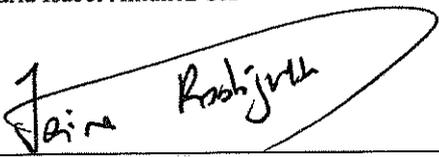
---

Finanzas y Cartera Uno, S.A., representada por  
Dña. María Isabel Antúnez Cid



---

D. Carlos Marzano Cuesta



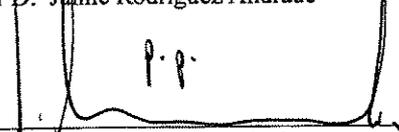
---

Altamira Santander Real Estate, S.A., representada  
por D. Jaime Rodríguez Andrade



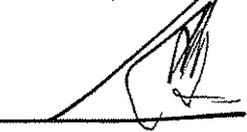
---

D. Cesáreo Rey-Baltar Gramas



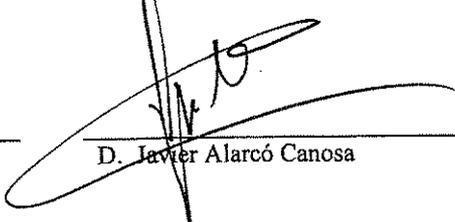
---

D. José María Xercavins Lluch



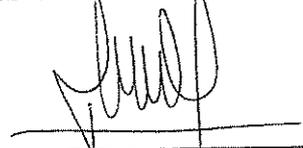
---

D. Antonio Hernández Mancha



---

D. Javier Alarcó Canosa



---

D. Lucas Osorio Iturmendi  
Secretario del Consejo de Administración

3

1