

Madrid, 6 de septiembre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado y en el artículo 228, del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como, en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**"), TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**TESTA**"), pone en conocimiento lo siguiente:

HECHO RELEVANTE

1. Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Consolidado, del periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2018, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), formulados el 6 de septiembre de 2018.
2. Informe de Revisión Limitada del auditor correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados, del periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2018.
3. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

D. Wolfgang Beck
Consejero Delegado

Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados
Resumidos Intermedios e Informe de
Gestión intermedio correspondientes
al período de seis meses terminado
el 30 de junio de 2018, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de
Testa Residencial SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2018, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

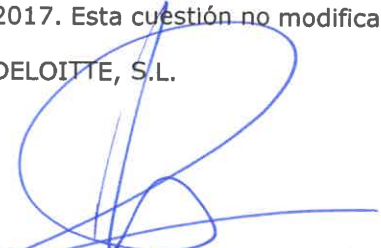
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
6 de septiembre de 2018

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2018
elaborados conforme a las Normas Internacionales
de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la
Unión Europea

57

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2018
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Proyectos concesionales	Nota 4	154.830	156.343	Capital suscrito	Nota 6	132.270	125.863
Otros activos intangibles		295	99	Prima de emisión	Nota 6.2	1.416.193	1.332.879
Inmovilizado material	Nota 5	483	70	Reservas	Nota 6.3	(52.986)	(133.046)
Inversiones inmobiliarias		2.461.703	2.106.079	Acciones y participaciones de la sociedad dominante		(19)	-
Inversiones financieras no corrientes -		9.480	9.812	Resultado negativo de ejercicios anteriores		(11.916)	(1.754)
Derechos de cobro, Acuerdo de concesión		3.447	4.738	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		8.332	70.146
Otros activos financieros		6.093	5.074	Ajustes por cambios de valor		(3.704)	(336)
Activos por impuesto diferido		10.844	11.083	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		1.488.770	1.393.752
Total activo no corriente		2.637.635	2.283.486	Socios Externos	Nota 6.4	777	772
				Total patrimonio neto		1.489.547	1.394.524
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones	Nota 8	320	320
				Pasivos financieros no corrientes -		1.093.742	841.232
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 7	695.575	470.545
				Derivados	Nota 7	5.053	120
				Otros pasivos no corrientes	Nota 8	393.114	370.567
				Pasivos por impuesto diferido		105.693	105.953
				Total pasivo no corriente		1.199.755	947.505
				PASIVO CORRIENTE:			
				Provisiones	Nota 8	-	1.019
				Pasivos financieros corrientes -		2.482	2.539
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 7	2.482	2.539
				Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 11.2	5.400	5.400
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	Nota 9	7.244	5.092
				Proveedores		3.125	3.188
				Pasivos por impuesto corriente		793	523
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		290	243
				Otros acreedores		3.036	1.158
				Periodificaciones a corto plazo		3.288	-
				Total pasivo corriente		18.414	14.050
TOTAL ACTIVO		2.707.716	2.356.079	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.707.716	2.356.079

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 2

**TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2018**
(Miles de euros)

	Notas	30/06/2018	30/06/2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 10.1	36.990	22.336
Otros ingresos de explotación		75	31
Gastos de personal	Nota 10.2	(2.932)	(1.462)
Otros gastos de explotación	Nota 10.3	(121.348)	(10.980)
Dotación a la amortización	Nota 4	(1.654)	(1.560)
Resultado por enajenación de inmovilizado		-	256
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 5	125.099	41.490
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		36.230	50.111
Gasto financiero		(4.754)	(3.378)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Notas 7 y 8	(22.290)	108
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.186	46.841
Impuesto sobre Sociedades		(249)	(247)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		8.937	46.594
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		8.932	46.594
Atribuible a socios externos		5	-
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):	Nota 6.5	0,0691	0,5158
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):		0,0691	0,5158

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 3

57

**TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**
(Miles de euros)

	30/06/2018	30/06/2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)	8.937	46.594
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	(5.706)	60
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(5.706)	60
Transferencias a la cuenta de resultados		
Por cobertura de flujos de efectivo	2.338	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)	2.338	-
RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)	5.569	46.654
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	5.562	46.654
Atribuible a socios externos	7	-

Las Notas 1 a 13 descritas en las Notas explicativas y el Anexo I, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 4

**TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL

PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Acciones o participaciones de la sociedad dominante	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante	Socios externos	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2016	46.766	411.032	192.295	-	-	24.781	(489)	674.385	-	674.385
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	46.594	60	46.654	-	46.654
Ampliaciones de capital	52.220	607.533	(1.147)	-	-	-	-	658.606	-	658.606
Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	26.535	-	(1.754)	(24.781)	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2017	98.986	1.018.565	217.683	-	(1.754)	46.594	(429)	1.379.645	-	1.379.645
Saldo al 31 de diciembre de 2017	125.863	1.332.879	(133.046)	-	(1.754)	70.146	(336)	1.393.752	772	1.394.524
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	8.932	(3.368)	5.564	5	5.569
Ampliaciones de capital (Nota 6)	6.407	83.314	(248)	-	-	-	-	89.473	-	89.473
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(19)	-	-	-	(19)	-	(19)
Traspaso entre partidas de patrimonio neto	-	-	80.308	-	(10.162)	(70.146)	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2018	132.270	1.416.193	(52.986)	(19)	(11.916)	8.932	(3.704)	1.488.770	777	1.489.547

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 5

**TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**
(Miles de euros)

	Notas	30/06/2018	30/06/2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2.703	8.689
(Pérdidas)/ Beneficio del ejercicio antes de impuestos		9.186	46.841
Ajustes al resultado-		14.615	(36.548)
Amortización del inmovilizado	Nota 4	1.654	1.560
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 5	(125.099)	(41.490)
Variación de provisiones de riesgos y gastos		-	6
Gastos financieros		4.754	3.378
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Notas 7 y 8	22.290	(108)
Otros ingresos y gastos		111.016	106
Cambios en el capital corriente-		4.090	681
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.666)	643
Otros activos corrientes		-	431
Acreedores y otras cuentas a pagar		871	(1.717)
Otros activos y pasivos		4.885	1.324
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(25.188)	(2.285)
Pagos de intereses		(4.804)	(2.364)
Cobros por intereses		-	108
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(1)	(29)
Otros cobros (pagos)		(20.383)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(231.275)	1.698
Pagos por inversiones-		(231.275)	(1.927)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(230.525)	(1.740)
Inmovilizaciones materiales		(472)	(93)
Activos intangibles		(278)	(94)
Cobros por desinversiones-		-	3.625
Inversiones inmobiliarias		-	3.625
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		224.360	(6.183)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(267)	30
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	30
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(19)	-
Pago ampliaciones de capital		(248)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		224.627	(6.213)
Emisión de deudas con entidades de crédito		225.246	-
Devolución de deudas con entidades de crédito		(619)	(6.213)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(4.212)	4.204
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		71.158	28.801
Efectivo o equivalentes al final del periodo		66.946	33.005

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 6

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Notas explicativas a los Estados
Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de
2018**

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante), 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. (Testa Residencial, S.L.U.) y el negocio residencial de Metrovacesa, S.A., por el que este último adquirió el control sobre Testa Residencial, S.L.U., si bien fue esta última entidad jurídica la que subsistió mercantilmente.

El 22 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante 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 Dominante con C.I.F. A82865890 se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad Dominante 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.

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

Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

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

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 7

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.

Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Estado Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIs). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 26 de julio de 2018 (véase Nota 13).

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 supondría que la Sociedad Dominante pasara 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 Dominante 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

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al período

de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 8

especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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

2.1 Marco normativo

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- 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) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. del ejercicio 2017, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2018.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2017, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio o accionista único con fechas 6 de junio de 2018 y 2 de julio de 2018.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 6 de septiembre de 2018, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2018 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 9

políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2018.

2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2018 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2017 se presentan solo a efectos comparativos.

2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2018

Durante el primer semestre de 2018 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones	La nueva norma de ingresos afecta en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituye a todas las normas actuales e interpretaciones vigentes sobre ingresos. El modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque conceptual muy distinto que puede dar lugar a cambios importantes en el perfil de ingresos.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Esta norma consta de tres grandes apartados: clasificación y valoración, coberturas y deterioro. El modelo de clasificación y valoración de activos financieros tiene como eje central el modelo de negocio y las características del activo financiero. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo, exigiendo menos reglas. Por último, el modelo de deterioro se basa en las pérdidas esperadas, frente al anterior modelo basado en las pérdidas incurridas.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria solo este permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 10

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014 - 2016).	1 de enero de 2018
NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014 - 2016).	1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

En relación con la NIIF 15, no ha tenido un impacto significativo en la medida en que esta norma excluye de su alcance los contratos de arrendamiento, los cuales siguen regulados por la norma contable (NIC 17/IFRS 16). Dada la naturaleza SOCIMI y las obligaciones que se derivan de dicho régimen, el Grupo no dispone de otros ingresos significativos distintos de los ingresos por arrendamiento.

En cuanto a la NIIF 9, no ha tenido un impacto significativo en la medida que no se han producido refinanciaciones, los instrumentos derivados contratados por el Grupo mantienen con la nueva norma los mismos criterios de registro y valoración que con la antigua NIC 39 y que el saldo de cuentas por cobrar tampoco es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que los clientes entregan como garantía de su crédito una fianza.

El resto de normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2018

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2018, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituirá a la NIC 17 ya las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019 (1)
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019 (1)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones de una serie de normas.	1 de enero de 2019 (1)

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 11

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica como calcular el coste del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019 (1)
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazare a la NIIF 4. Recoge los principios de registro valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2019 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo. En el caso de la NIIF 16 (Arrendamientos), esta norma sustituirá a la NIC 17 actual y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2019, una de las novedades radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con alguna excepción limitada) como si fueran compras financiadas, esto es con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros. Por el contrario, en el caso de los arrendadores, se continuará con un modelo dual, similar al que actualmente está vigente con la NIC 17, por este motivo el Grupo estima que el impacto de la adopción de esta norma no será significativo.

La otra principal novedad radica en la modificación de la NIC 40 como consecuencia de la entrada en vigor de la IFRS 16, que implica que los derechos de uso que el Grupo explota en régimen de arrendamiento se clasificarán y valorarán como el resto de inversiones inmobiliarias. El impacto de esta modificación, implicará la clasificación de los proyectos concesionales dentro del epígrafe de las inversiones inmobiliarias, siendo el incremento de valor aproximadamente de 17,3 millones de euros.

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos netos adquiridos en las combinaciones de negocios.
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 12

3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
4. La evaluación de las provisiones y contingencias.
5. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
6. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
7. La definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 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.

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2018 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

2.6 Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

2.7 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2017.

2.8 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

2.10 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 13

relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

2.11 Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento de viviendas, situadas todas ellas en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo configura un único segmento operativo de negocio.

3. Cambios en el perímetro de consolidación y otras variaciones

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 no se han producido variaciones relevantes en el perímetro de consolidación del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

4. Proyectos concesionales, otros activos intangibles e inmovilizado material

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 en los epígrafes "Proyectos concesionales", "Otros activos intangibles" e "Inmovilizado material" se debe principalmente a la amortización del periodo cuyo importe total asciende a 1.654 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

5. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 ha sido el siguiente:

Al 30 de junio de 2018

	Miles de euros			
	31.12.2017	Adiciones	Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	30.06.2018
Inmuebles para arrendamiento	2.106.079	230.525	125.099	2.461.703
Inversiones inmobiliarias	2.106.079	230.525	125.099	2.461.703

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 14

Al 31 de diciembre de 2017

	Miles de euros					
	31.12.2016	Combinación de negocios	Adiciones	Retiros	Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	31.12.2017
Inmuebles para arrendamiento	912.304	413.601	719.050	(4.085)	65.209	2.106.079
Inversiones inmobiliarias	912.304	413.601	719.050	(4.085)	65.209	2.106.079

Inmuebles para arrendamiento

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018, tiene su origen en los siguientes hechos:

- En mayo y junio de 2018, la Sociedad Dominante del Grupo ha materializado un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de 1.450 viviendas, principalmente situadas en Cataluña, Madrid, Islas Baleares, Comunidad Valenciana y Andalucía, por un importe total de 225.528 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 1.607 miles de euros. La adquisición se ha llevado a cabo mediante la suscripción de dos préstamos hipotecarios por importe total dispuesto de 99.390 y 130.000 miles de euros, respectivamente (Véase Nota 7).
- Adicionalmente, en el primer semestre del ejercicio 2018, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo han realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 3.390 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada en el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 125.099 miles de euros (65.209 miles de euros en el ejercicio 2017).

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 30 de junio del 2018, no mantiene compromisos de compra en firme significativos de inversiones inmobiliarias.

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 30 de junio de 2018 el Grupo, tiene bajo garantía hipotecaria diversos inmuebles por un valor razonable de 816.860 miles de euros, en garantía de préstamos dispuestos por importe de 330.436 miles de euros.

Al 30 de junio de 2018 el Grupo explotaba en este epígrafe 883.906 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 47.775 metros cuadrados de superficie bruta comercial.

Al 30 de junio de 2018, el grado de ocupación de toda la cartera residencial del Grupo asciende aproximadamente al 91%.

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 34.784 miles de euros y los gastos netos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 8.410 miles de euros.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 15

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo se clasifican como inversiones inmobiliarias.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleje las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2018, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.461.703 miles de euros (2.106.079 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). La valoración ha sido realizada 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), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando dos supuestos diferentes que consisten en lo siguiente:

Supuesto de rentabilidad (utilizado para todos aquellos inmuebles sobre los que el Grupo dispone de la totalidad de las unidades): La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 30 de junio de 2018 ascendió al 46% del total (51% al 31 de diciembre de 2017).

Supuesto de liquidación (utilizado para todos aquellos inmuebles sobre los que el Grupo no dispone de la totalidad de las unidades): La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión asume la liquidación de viviendas una vez el contrato expira. Consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que se actualizarán a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. Los precios de venta se obtienen al comparar la propiedad objeto de estudio con otras de similares características, recientemente vendidas o que se estén ofertando en el mercado, realizando los ajustes correspondientes en base a factores diferenciadores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. La tasa de descuento se define de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 30 de junio de 2018 ascendió al 54% del total (49% al 31 de diciembre de 2017).

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios devengados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones al 30 de junio de 2018 y 2017 son como siguen:

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 16

	Euros	
	2018	2017
Por servicios de valoración	51.750	45.000
Total	51.750	45.000

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Al 30 de junio de 2018

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes		-	-	
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Viviendas	2.461.703	-	-	2.461.703
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.461.703	-	-	2.461.703

Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Al 30 de junio de 2018, el detalle de la superficie bruta es el siguiente:

31 de junio 2018	Metros Cuadrados							
	Superficie Bruta Alquilable							
	Com. Madrid	Cataluña	Castilla y León	Galicia	Andalucía	Com. Valenciana	Resto España	Total
Inversiones Inmobiliarias	448.550	51.603	38.423	54.612	30.550	62.286	245.656	931.681
% Peso	48,14%	5,54%	4,12%	5,86%	3,28%	6,69%	26,37%	100,00%

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

Al 30 de junio de 2018

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 17

57

Comunidades Autónomas	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)	Precio de venta medio (Euros/m2)
Madrid	5,43%	3,96%	11,91	3.293
Cataluña	5,35%	4,26%	11,61	3.203
Galicia	5,97%	3,85%	6,21	1.987
Resto de comunidades	5,83%	4,48%	7,94	1.801
Total	5,63%	4,15%	9,86	2.492

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un de punto en las tasas de rentabilidad exigida, tanto en los supuestos basados en rentabilidad y liquidación calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo resumido consolidado y en la cuenta de resultados resumida consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros					
	30.06.2018					
	Activo			Resultado neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(29.448)	(58.099)	(113.594)	(29.448)	(58.099)	(113.594)
Disminución de la tasa de rentabilidad	29.694	60.239	123.331	29.694	60.239	123.331

	Miles de euros					
	31.12.2017					
	Activo			Resultado neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(25.886)	(51.043)	(100.200)	(25.886)	(51.043)	(100.200)
Disminución de la tasa de rentabilidad	26.456	53.516	109.475	26.456	53.516	109.475

El efecto de la variación de un 1%, 5% y 10% en las rentas consideradas, en los supuestos basados en rentabilidad tiene los siguientes impactos en el activo resumido consolidado y en la cuenta de resultados resumida consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 18

	Miles de euros					
	30.06.2018					
	Activo			Resultado neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	10.616	53.258	106.333	10.616	53.258	106.333
Disminución de las rentas	(12.330)	(57.662)	(115.406)	(12.330)	(57.662)	(115.406)

	Miles de euros					
	31.12.2017					
	Activo			Resultado neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	10.226	51.001	102.199	10.226	51.001	102.199
Disminución de las rentas	(10.732)	(53.795)	(108.407)	(10.732)	(53.795)	(108.407)

El efecto de la variación de un cuarto y medio punto en las Exit Yield consideradas, en el supuesto basado en rentabilidad, en el activo resumido consolidado y en la cuenta de resultados resumida consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2018			
	Activo		Resultado neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(51.477)	(96.729)	(51.477)	(96.729)
Disminución de la Exit Yield	59.095	127.730	59.095	127.730

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 19

	Miles de euros			
	31.12.2017			
	Activo		Resultado neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(48.944)	(91.959)	(48.944)	(91.959)
Disminución de la Exit Yield	56.221	121.553	56.221	121.553

El efecto de la variación de un 1%, 5% y 10% en los precios de venta considerados, en el supuesto basado en liquidación, tiene el siguiente impacto en el activo resumido consolidado y en la cuenta de resultados resumida consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros					
	30.06.2018					
	Activo			Resultado neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento precio de venta	11.594	58.150	114.954	11.594	58.150	114.954
Disminución precio de venta	(11.997)	(59.825)	(94.451)	(11.997)	(59.825)	(94.451)

	Miles de euros					
	31.12.2017					
	Activo			Resultado neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento precio de venta	9.424	47.143	94.796	9.424	47.143	94.796
Disminución precio de venta	(9.436)	(47.153)	(94.451)	(9.436)	(47.153)	(94.451)

6. Patrimonio neto y fondos propios

6.1 Capital social y prima de emisión

Con fecha 19 de enero de 2018 tuvo lugar la cancelación del contrato de prestación de servicios suscrito con Merlin Properties SOCIMI, S.A, incurriendo la Sociedad Dominante en un gasto por importe de 107.244 miles de euros (que incluye la parte correspondiente al IVA no recuperable). Dicho importe ha sido calculado en base al valor por acción del Grupo a la fecha efectiva de la cancelación (conforme al NAV del Grupo a dicha fecha), por el número de acciones a entregar conforme a la estipulación 9.2 del mencionado contrato (640.693.342 nuevas acciones).

El pasivo derivado de la citada cancelación se ha liquidado mediante la capitalización de un importe de 89.721 miles de euros, según se explica en el párrafo siguiente, y el pago en efectivo de 18.842 miles de euros correspondientes al IVA, de los cuales un importe de 17.523 miles de euros, no son deducibles fiscalmente.

La Junta General de Accionistas de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de marzo de 2018 aprobó una ampliación de capital social por compensación de créditos por importe de 89.721 miles de euros, mediante la

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 20

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.

Con fecha 26 de marzo de 2018, el Consejo de Administración aprobó la redenominación de las acciones, pasando de 13.227.020.257 de 0,01 euro de valor nominal por acción a 132.270.202 acciones de 1 euro de valor nominal por acción. Con el fin de que el número total de acciones agrupadas sea múltiplo al establecido en la ecuación de canje se aprueba previo a la redenominación, la amortización voluntaria de 57 acciones.

Al 30 de junio de 2018 el capital social de Testa Residencial, SOCIMI, S.A asciende a 132.270 miles de euros y está representado por 132.270.202 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 30 de junio de 2018 son los siguientes:

Al 30 de junio de 2018

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	17.331.791	31.432.889	48.764.680	36,87%
Merlin Properties, SOCIMI S.A	22.420.089	-	22.420.089	16,95%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	32.772.373	618.552	33.390.925	25,24%
Acciona Real Estate S.L.	26.454.040	-	26.454.040	20,00%
Otros	1.240.465	-	1.240.468	0,94%

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 Dominante por debajo de la cifra del capital social.

6.2 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Reserva legal	3.203	3.203
Otras Reservas	(162.321)	(162.073)
Reservas en sociedades consolidadas	106.132	25.824
Total Reservas	(52.986)	(133.046)

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 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 21

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 30 de junio de 2018, el Grupo 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 podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

Tal y como se menciona en las Notas 3 y 13 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, conforme a los términos del contrato de accionistas, Acciona Real Estate, S.L. tiene derecho a amortizar las acciones suscritas en la aportación descrita en dichas notas en el caso de que el Grupo no hubiera incorporado sus títulos a un mercado bursátil continuo con anterioridad al 21 de septiembre de 2022. En caso de tener lugar dicha situación, la Sociedad Dominante debería entregar a cambio de las acciones amortizadas un importe equivalente al porcentaje que dichas acciones representasen sobre el EPRA NAV del Grupo a la fecha de dicha amortización. El pago podría realizarse, a opción de la Sociedad Dominante, en efectivo o mediante la devolución de los activos netos recibidos en la ampliación de capital suscrita por Acciona Real Estate, S.L., 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 NIC 32, el Grupo tiene 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 asciende al 30 de junio de 2018 a 375.517 miles de euros (véase Nota 8).

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que es altamente probable que el Grupo incorpore sus acciones al mercado bursátil continuo 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. expirará, y en consecuencia el pasivo se transformará inmediatamente en patrimonio neto.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	(252)	(66)
Valdgrand 6, S.A.U.	525	-
Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.	7.974	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	97.884	25.890
	106.132	25.824

6.3 Acciones propias

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 19 miles de euros, representativas del 0,001% del capital social.

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 22

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero 2018	-	-
Adiciones	1.457	19
Saldo al 30 de junio de 2018	1.457	19

Las adiciones del ejercicio 2018 corresponden a la adquisición de 1.457 acciones propias representativas de un 0,001% de su capital social. La compra de las acciones se ha realizado a un precio de 13 euros por acción. La inversión total realizada asciende a 19 miles de euros.

6.4 Socios Externos

El movimiento del capítulo "Socios Externos" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, así como el de los resultados atribuidos a los socios externos, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-
Socios externos originados en combinación de negocios Acciona Real Estate, S.L.	732
Resultado del ejercicio 2017 atribuible a los socios minoritarios	40
Saldo al 31 de diciembre de 2017	772
Resultado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 atribuible a los socios minoritarios	5
Saldo al 30 de junio de 2018	777

Al 30 de junio de 2018, la totalidad del saldo del epígrafe "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto corresponde a los accionistas minoritarios (0,345%) de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.

6.5 Beneficio por acción

Básico

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:

	30.06.2018	30.06.2017
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	8.932	46.594
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	129.297	90.332
Ganancias por acción básicas (euros)	0,0691	0,5158

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula, en base al nuevo número de acciones, una vez redenominadas (véase Nota 6.1), como sigue (en miles):

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 23

	Número de acciones	
	30.06.2018	30.06.2017
Acciones ordinarias al inicio del período	125.863	46.766
Ampliaciones de capital	6.407	52.221
Efecto promedio de las acciones en circulación	(2.973)	(8.655)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	129.297	90.332

Diluido

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

7. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

7.1 Deudas con entidades financieras

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2018	31.12.2017
No corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	350.000	350.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(1.905)	(1.819)
Total préstamo sindicado	348.095	348.181
Préstamos hipotecarios	351.994	123.224
Gastos de formalización	(4.514)	(860)
Total otros préstamos	347.480	122.364
<i>Valorados a valor razonable</i>		
Instrumentos financieros derivados	5.053	120
Total a valor razonable	5.053	120
Total no corriente	700.628	470.665
Corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamos hipotecarios	2.238	2.238
Intereses de deudas	244	301
Total coste amortizado	2.482	2.539
Total corriente	2.482	2.539

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

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 24

7.2 Préstamos

El detalle de préstamos al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

30 de junio de 2018

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	30.06.2018		Intereses a corto plazo
			Largo plazo	Corto plazo	
Préstamo sindicado	450.000	(1.905)	350.000	-	98
Préstamos hipotecarios	354.842	(4.514)	351.994	2.238	146
Total	804.842	(6.419)	701.994	2.238	244

31 de diciembre de 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	(1.819)	350.000	-	191
Préstamos hipotecarios	125.462	(860)	123.224	2.238	110
Total	925.462	(2.679)	473.224	2.238	301

Préstamo sindicado Sociedad Dominante

Con fecha 20 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 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 Dominante y de Compañía Urbanizadora del Coto S.L. Al 30 de junio de 2018, la totalidad del primer tramo se encuentra dispuesto.
 - 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. Con fecha 16 de abril de 2018 dicho tramo fue cancelado.
 - 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

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 25

puntos básicos ligado al rating de la compañía. Esta financiación se destinará a usos generales corporativos. Al 30 de junio de 2018 la Sociedad Dominante 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, semestralmente, el Grupo 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") y la proporción existente entre valor de los activos sin garantía sobre la deuda sin garantía hipotecaria ("unencumbered ratio"). Al 30 de junio de 2018 el Grupo cumple con las 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 30 de junio de 2018 el Grupo tenía contratados los siguientes préstamos hipotecarios:

Entidad financiera	Fecha Inicial	Fecha Vencimiento	Miles de euros				Garantía Hipotecaria
			Limite	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses	
Banco Santander S.A	02/12/2013	02/12/2023	21.016	20.016	1.000	27	Inmuebles de Osuna y Benquerencia-Toledo
ING Direct, NV.	30/09/2015	20/07/2022	63.200	63.200	-	3	Inmuebles de Pavones, Valdebernardo, Alcorcón, Plaza De Castilla
Caixabank	22/09/2017	01/10/2022	16.830	16.490	340	32	Inmuebles de Mercedes Formica, Ronda de Segovia y José M. Perdis
Bilbao Bizkaia Kutxa	30/12/2014	30/12/2044	23.796	22.898	898	-	Inmuebles Bentaberri
ING Direct, NV. 2	18/05/2018	18/05/2025	130.000	130.000	-	21	(1)
Caixabank 2	24/05/2018	24/05/2025	100.000	99.390	-	15	(2)
Total			354.842	351.994	2.238	98	

(1) Los activos localizados en Madrid bajo garantía hipotecaria con ING son los siguientes:

Embalse Navacerrada, Las Tablas Ligonde, Las Tablas 813, Tomas Lopez, Méndez Alvaro, María Moliner, El Pinar II, Alcalá, Jose Antonio Zapata, Joaquín Ruiz Jiménez, Planetario, Córdoba y Castroviejo.

(2) Los activos adquiridos en 2018 bajo garantía hipotecaria con CaixaBank son los siguientes:

Almería Medico Francisco, Granollers Fontanella, Sabadell Puig, Barcelona Rossello, Sabadell Carretera Barcelona, Palmas De Gran Canaria Las Serventia, Gijon Prosperidad, Gijon Concejo De Salas, Gijon Alava, Villanueva De La Cañada, Madrid Josefa Fernandez, Pinto Edmundo Meric, Madrid Paseo Direccion, Majadahonda Navaluenga, Malaga Saturno, Malaga Huerta, Malaga Rosario, Malaga San Quintín, Manacor Institut, Capdepera de la Mar, Inca Perez Galdos, Muro Albufera, Pamplona Santos Ochandategui, Berrioplano Leonor, Sevilla Castillo De Cumbres, Sevilla San Jorge, Aldaia Cuenca, Mislata 8 De Marzo, Valencia Alemania, Burjassot Maria Ros, Valencia Salvador Giner, Paterna San Agustin, Valencia Juan De Aguilo, Valladolid Calle La Galana, Valladolid Doctor Sanchez, Valladolid Pedro De La Gasca, Zaragoza Predicadores, Zaragoza San Pablo, Palau Reguer, Son Serra y Vazquez Humesque.

Tal y como se menciona en la Nota 5, como consecuencia de la adquisición de viviendas efectuadas en el primer semestre del ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha suscrito dos nuevos préstamos hipotecarios por importe de 130.000 y 99.390 miles de euros, respectivamente, con vencimiento en el año 2025 y con un tipo de interés en ambos prestamos de Euribor a un mes más un diferencial de 1%.

Tanto los dos préstamos hipotecarios de ING como el préstamo hipotecario de Caixabank formalizado en el ejercicio 2018 presentan unos compromisos de obligaciones de información respecto a las cuentas anuales individuales y consolidadas. Por otro lado, semestralmente, el Grupo deberá cumplir con determinados compromisos de ratios de cobertura tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") y la proporción existente entre los ingresos del Grupo y los intereses de la deuda ("ICR"). Al 30 de junio de 2018 el Grupo cumple con las ratios financieras establecidas en dichos contratos y los Administradores estiman que también se cumplirán al cierre del ejercicio 2018 y en los próximos ejercicios.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 26

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Año	Miles de euros		
	Préstamo Hipotecario	Préstamo Sindicado	Total
2018	1.619	-	1.619
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	265.161	-	265.161
	354.232	350.000	704.232

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

7.3 Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros):

Al 30 de junio de 2018

Titular	Miles de euros					
	Vencimiento	Tipo interés	Nocional	Valor razonable sin riesgo de crédito	Pasivo	Cuenta de resultados Gastos/(Ingreso)
ING	30/09/2020	0,300%	37.240	427	427	129
HSBC France	14/12/2022	0,140%	56.000	242	232	428
MedioBanca	14/12/2022	0,140%	112.000	469	450	863
Golman Sachs	14/12/2022	0,140%	56.000	236	226	425
Citibank Europe	14/12/2022	0,140%	56.000	233	224	427
Citibank Europe 2	25/05/2025	0,607%	130.000	2.126	2.105	20
Caixa Bank 1	24/05/2025	0,452%	7.115	1.362	1.348	42
Caixa Bank 2	24/05/2025	0,580%	92.276	43	42	4
			546.631	5.138	5.054	2.338

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 27

Al 31 de diciembre de 2017

Titular	Miles de euros					
	Vencimiento	Tipo interés	Nocional	Valor razonable sin riesgo de crédito	Pasivo	Cuenta de resultados Gastos/(Ingreso)
ING	30/09/2020	0,30%	37.240	418	414	(18)
HSBC France	14/12/2022	0,14%	56.000	(42)	(52)	(42)
MedioBanca	14/12/2022	0,14%	112.000	(108)	(128)	(107)
Golman Sachs	14/12/2022	0,14%	56.000	(45)	(55)	(45)
Citibank Europe	14/12/2022	0,14%	56.000	(49)	(59)	(50)
			317.240	174	120	(262)

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo 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.

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

Al 30 de junio de 2018, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 5.138 miles de euros, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la IFRS 9, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo variable a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. Mientras que el resto de los derivados no han sido designados como coberturas contables.

A 30 de junio de 2018, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 3.704 miles de euros (336 miles de euros al 31 de diciembre 2017) 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 resultados resumida consolidada 2.338 miles de euros como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura. Adicionalmente, en los seis primeros meses del ejercicio 2018 se han devengado gastos financieros por un importe de 673 miles de euros.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad Dominante, 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.

EL Grupo 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 el Grupo 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 el CVA (Credit Value Adjustment).

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

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 28

condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo 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 el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

Al 30 de junio de 2018 el efecto en el pasivo y en la cuenta de resultados resumida consolidada 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%	(6.481)	-	6.481
Disminución tasa de riesgo de crédito en 0,5%	6.662	-	(6.662)

8. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2018	31.12.2017
<i>No corriente</i>		
Otros pasivos financieros	375.517	355.565
Provisiones	320	320
Fianzas y depósitos recibidos	17.597	15.002
<i>Corriente</i>		
Provisiones	-	1.019
Total	393.434	371.906

Otros pasivos financieros – No corriente

Tal y como se menciona en las Notas 3 y 13 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, la Sociedad Dominante 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 Dominante no se incorporen al mercado bursátil continuo 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 la fecha de la reducción del capital. La liquidación se realizaría, a opción de la Sociedad Dominante, 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 efectivo.

De acuerdo con la normativa contable vigente, el Grupo tiene reconocido un pasivo a largo plazo derivado del compromiso mencionado en el párrafo anterior. Conforme a NIC 32 dicho pasivo se reconoció inicialmente al valor presente de la estimación del valor neto de los activos del Grupo y se ha actualizado al 30 de junio de 2018 en función de la variación experimentada por su valor razonable.

El gasto por variación del valor razonable durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 ha ascendido a 19.952 miles de euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 adjunta.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 29

Para el cálculo del valor razonable el Grupo 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 del Grupo se desglosan en la Nota 5.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que es altamente probable que el Grupo incorpore sus acciones al mercado bursátil continuo 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. expirará, y en consecuencia el pasivo se transformará 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.

9. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre del ejercicio 2017 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	3.125	811
Proveedores, empresas vinculadas	-	2.357
Acreedores varios	2.352	567
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	679	591
Pasivos por impuesto corriente	793	523
Otras deudas con las Administraciones Públicas	290	243
Anticipos de clientes	5	-
Total	7.244	5.092

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

Al 30 de junio de 2018, dentro del epígrafe “Acreedores varios” se encuentra registrado un importe de 1.392 miles de euros correspondiente a la estimación de los gastos incurridos y pendientes de pago por el Grupo en el proceso de salida a bolsa en la que se encuentra inmerso.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 30

10. Ingresos y gastos

10.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Ingresos por arrendamiento	36.980	21.866
Ingresos por prestación de servicios	10	470
Total importe neto de la cifra de negocios	36.990	22.336

a) Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	23.685	64,0%
País Vasco	2.006	5,4%
Cataluña	1.928	5,2%
C. Valenciana	1.416	3,8%
Baleares	1.395	3,8%
Canarias	1.349	3,6%
Galicia	1.083	2,9%
Castilla La Mancha	1.063	2,9%
Navarra	1.058	2,9%
Resto	1.997	5,5%
Total	36.980	

10.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	2.444	1.205
Otras cargas sociales e impuestos	488	257
Total gastos de personal	2.932	1.462

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ha sido de 80.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 31

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 Dominante propuso a la Junta General de Accionistas la concesión de un plan de incentivos pagadero en acciones de la Sociedad Dominante a directivos clave y otros empleados para el caso de salida al mercado bursátil continuo de la Sociedad Dominante. Este plan será liquidado por los accionistas mayoritarios.

- Para el caso de los directivos clave, éstos recibirían las acciones en los tres años siguientes a la salida al mercado bursátil continuo de la Sociedad Dominante (a razón del 15%, 35% y 50%), siendo la cantidad a recibir un porcentaje de su remuneración anual, estando condicionado su devengo al precio de la salida al mercado bursátil continuo comparado con el EPRA NAV en dicho momento (ajustándolo al derecho de recompra de Acciona Real Estate, S.A.) y a su permanencia como empleados del Grupo en las fechas de entrega.
- Para el resto de los empleados, recibirán una cantidad fija en acciones en el primer aniversario de la salida al mercado bursátil continuo (sujeto a su permanencia como empleados del Grupo).

El importe a percibir en concepto de este incentivo, en base a la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante oscilará entre un mínimo de 1,6 millones de euros y un máximo de 5,1 millones de euros.

En este sentido, al 30 de junio de 2018 el Grupo no ha registrado gasto alguno por el mencionado plan al no haber sido aprobado por la Junta General de Accionistas.

El Grupo contabilizara dicho plan, de acuerdo a los requisitos exigidos en la NIIF 2 para acuerdos con pagos basados en acciones, reconociéndose el gasto durante el periodo de devengo del mismo (3 años para los directivos clave, un año para el resto de empleados) con cargo a patrimonio.

10.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
<i>Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento</i>	8.509	5.602
<i>Gastos generales - Overhead</i>	1.644	1.508
Servicios Profesionales	655	244
Alquiler de Oficinas	108	155
Tributos	693	934
Otros	188	175
<i>Gastos generales – No Overhead</i>	110.934	4
Desistimiento contrato de servicios (Nota 6.1)	107.244	-
Otros	3.690	4
<i>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones</i>	14	6
<i>Otros</i>	247	3.860
Total	121.348	10.980

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 32

los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

11.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo 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 Dominante 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 el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Miles de euros			
	Otros gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos por arrendamiento	Ingresos por prestación de servicios
Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (a)	107.244	-	-	-
Banco Santander, S.A.	-	485	99	10
TOTAL	107.244	485	99	10

(a) Incluye un importe de 17.523 miles de euros correspondiente a la parte del IVA no deducible.

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

	Miles de euros	
	Otros gastos de explotación	Gastos financieros
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	3.923	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	629
Banco Santander, S.A.	14	2.855
TOTAL	3.937	3.484

En el ejercicio 2016, la Sociedad Dominante 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 más el impuesto sobre el valor añadido (actualizable anualmente al 1,5%).

Con fecha 19 de enero de 2018, ha tenido lugar su cancelación, habiendo satisfecho la Sociedad Dominante un importe de 89.721 miles de euros derivado del desistimiento (Véase Nota 6.1).

11.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 33

57

30 de junio de 2018

	Miles de euros			
	Cuenta corriente y otras deudas con empresas del Grupo y asociadas	Deuda con entidades de Crédito	Otros Pasivos (Notas 6 y 8)	Efectivo y otros activos líquidos
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	-	-	-
Acciona Real Estate, S.L.	5.400	-	375.260	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	-	-	4.592
Banco Santander, S.A.	-	56.016	-	39.480
TOTAL	5.400	56.016	375.260	44.072

31 de diciembre de 2017

	Miles de euros				
	Cuenta corriente y otras deudas con empresas del Grupo y asociadas	Proveedores	Deuda con entidades de Crédito	Otros Pasivos (Notas 6 y 8)	Efectivo y otros activos líquidos
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	2.357	-	-	-
Acciona Real Estate, S.L.	5.400	-	-	355.565	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	-	-	-	25
Banco Santander, S.A.	-	-	56.016	-	55.405
TOTAL	5.400	2.357	56.016	355.565	55.430

Conforme al acuerdo de socios suscrito con Acciona Real Estate, S.L., las aportaciones realizadas por esta en el ejercicio 2017, una vez capitalizado el compromiso que la Sociedad Dominante tenía con uno de sus accionistas (véase Nota 6.2) no deben de ser inferiores al 20% del valor del Grupo a la fecha de la mencionada aportación. Derivado del efecto, fundamentalmente, de la salida de caja asociada al IVA soportado no deducible originado en la cancelación del contrato de prestación de servicios con Merlin Properties SOCIMI, S.A. las aportaciones realizadas por Acciona Real Estate, S.L. representaban un valor inferior en 5.400 miles de euros al 20% descrito anteriormente. Por este motivo, la Sociedad Dominante 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 de la partida "Cuenta corriente y otras deudas con empresas del Grupo y asociadas".

11.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 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):

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 34

	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	694	-	-	-	32	-	-	-

- (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 28 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 la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2018 ni al 31 de diciembre de 2017.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por 10 varones y 1 mujer (al 31 de diciembre de 2017 estaba formado por 9 varones y 1 mujer).

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

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 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 Dominante.

12. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo 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 del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección del Grupo 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 del Grupo. 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, el Grupo 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 el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 35

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (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 el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

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

El Grupo 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.

El Grupo 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.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

Al 30 de junio de 2018

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	6.033	6.033
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.098	-	-	-	3.098
Periodificaciones	-	37	-	-	37
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	66.946	-	-	-	66.946
Total	70.044	37	-	6.033	76.114

Al 31 de diciembre de 2017

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	5.074	5.074
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.432	-	-	-	1.432
Otros activos financieros corrientes	-	-	3	-	3
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	71.158	-	-	-	71.158
Total	72.590	-	3	5.074	77.667

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 36

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 66.946 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 el Grupo 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.

El Grupo 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 del Grupo.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Al 30 junio de 2018

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	85	554	1.843	700.628	703.110
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	17.917	17.917
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	375.517	375.517
Deudas con empresas vinculadas	-	-	5.400	-	5.400
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	6.161	-	-	-	6.161
Periodificaciones	-	-	3.288	-	3.288
Total	6.246	554	10.531	1.094.062	1.111.393

Al 31 de diciembre de 2017

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	301	1.000	1.238	470.665	473.204
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	15.322	15.322
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	355.565	355.565
Deudas con empresas vinculadas	-	-	5.400	-	5.400
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	4.326	-	-	-	4.326
Total	4.627	1.000	6.638	841.552	853.817

Riesgo de solvencia

Al 30 de junio de 2018 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 637.530 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 37

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	350.000
Préstamos hipotecarios	354.232
Intereses devengados	244
Tesorería y equivalentes	(66.946)
Endeudamiento financiero neto bancario	637.530

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo 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 Dominante 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 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.

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 30 de junio de 2018 los Administradores estiman que la Sociedad cumplirá con todos los requisitos establecidos por la citada Ley una vez finalice el periodo transitorio. En este sentido, con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad Dominante se incorporó al Mercado Alternativo Bursátil.

13. Hechos posteriores

Con fecha 26 de abril de 2018 los Consejos de Administración de la sociedad Dominante, Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (Sociedad absorbente) y la sociedad dependiente, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (Sociedad absorbida) han aprobado el proyecto de fusión entre ambas sociedades, el cual ha sido elevado a público y pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a la fecha de formulación de estas cuentas. Dicha operación no supondrá ningún impacto en los estados financieros consolidados del Grupo Testa.

Adicionalmente, desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. El valor de cotización de salida fue de 13,90 euros por acción.

Asimismo, con fecha 16 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos a largo plazo dirigido a ciertos directivos del Grupo, siendo la cantidad a recibir un porcentaje de su remuneración anual. Dicho plan tiene una duración de 5 años e incluye un periodo de medición durante los primeros tres años desde el 1 de julio de 2018 hasta el 30 de junio de 2021.

El devengo del incentivo por parte de los directivos está condicionado a que durante el periodo de medición se alcance un grado de cumplimiento del plan de negocio del Grupo para el periodo 2018 - 2021, superior al 90%.

Así como que el directivo permanezca prestando sus servicios al Grupo en cada una de las fechas de liquidación:

- A la fecha de la finalización del periodo de medición, los directivos recibirán en efectivo el 50% del incentivo,

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 38

- Transcurrido un año desde la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 25% del incentivo, y
- Transcurrido dos años desde la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 25% restante del incentivo.

En caso de alcanzarse un grado de cumplimiento del plan de negocio del Grupo para el periodo 2018 - 2021, superior al 90%, el importe a percibir en concepto de este incentivo, en base a la mejor estimación de los Administradores, oscilará entre un mínimo de 1,8 y un máximo de 7,8 millones de euros. El Grupo contabilizará dicho plan de acuerdo a los requisitos exigidos en la NIIF 19 beneficios para empleados, registrándose el gasto conforme a su devengo (3, 4 y 5 años), con abono a pasivo.

Durante el mes de julio, y antes de comenzar la cotización en el MAB, Testa ha aumentado su autocartera hasta 601.991 acciones, equivalente al 0,46% del capital social.

En agosto de 2018, Testa ha acordado la compra de una cartera de 549 viviendas en alquiler en la provincia de Madrid por un importe de 66,8 M€. Los edificios están situados en importantes municipios de la zona sur de Madrid: Pinto, Parla, Móstoles y Aranjuez. Los edificios se encuentran alquilados en un 95%, y el importe de compra equivale a 1.590 euros por metro cuadrado. Una parte importante del acuerdo (334 viviendas) ya se ha hecho efectiva en el mes de agosto, y el resto se encuentra pendiente de determinados trámites administrativos.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 39

Anexo I

Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2018

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	99,66%	15.315	1.937	2.147	210.742	228.204	-	290.040	-	Integración Global	Deloitte, S.L
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	797	591	8.780	64.458	-	132.137	-	Integración Global	Deloitte; S.L.
Valgrand 6, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	10.013	169	138	529	10.680	-	12.266	(1.201)	Integración Global	N/A

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

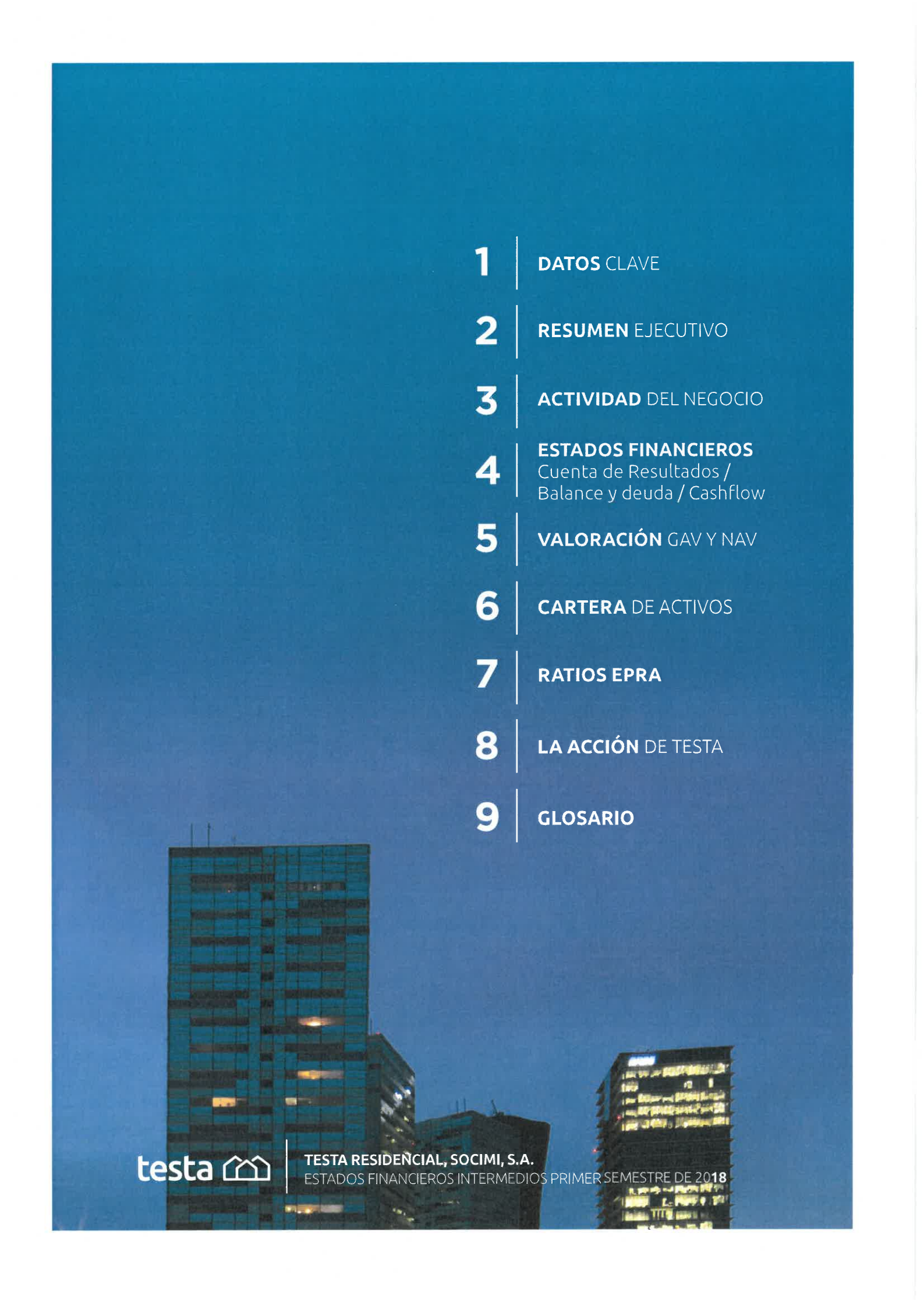
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. 40

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME DE GESTIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS



INFORME DE GESTIÓN 1S20**18**



- 
- 1** | **DATOS CLAVE**
 - 2** | **RESUMEN EJECUTIVO**
 - 3** | **ACTIVIDAD DEL NEGOCIO**
 - 4** | **ESTADOS FINANCIEROS**
Cuenta de Resultados /
Balance y deuda / Cashflow
 - 5** | **VALORACIÓN** GAV Y NAV
 - 6** | **CARTERA** DE ACTIVOS
 - 7** | **RATIOS EPRA**
 - 8** | **LA ACCIÓN** DE TESTA
 - 9** | **GLOSARIO**

1

DATOS CLAVE

Puente de
MADRID



DATOS CLAVE

DATOS CLAVE DE RESULTADOS				
		1S 2018	1S 2017	% Variación
Ingresos por rentas	M Eur	36,98	21,87	69,1%
Rentas netas	M Eur	28,47	16,26	75,1%
Margen rentas netas	%	77,0%	74,4%	
Resultado operativo bruto (EBITDA)	M Eur	-87,20	9,92	n.s.
EBITDA de alquiler ajustado	M Eur	24,38	14,53	67,8%
Margen EBITDA ajust. /Rentas	%	65,9%	66,4%	
Fondos generados por las operaciones (FFO1)	M Eur	19,58	12,24	59,9%
FFO1 por acción	Eur	0,148	0,124	19,7%
AFFO	M Eur	17,53	10,50	66,9%
AFFO por acción	Eur	0,133	0,106	24,9%
KEY FINANCIAL HIGHLIGHTS				
		JUN 2018	DIC 2017	% Variación
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	2.637,3	2.275,5	15,9%
EPRA NAV ajustado	M Eur	1.981,5	1.833,8	8,1%
EPRA NAV ajustado por acción	Eur	14,98	13,86	8,1%
Deuda neta	M Eur	636,1	402,0	58,2%
Ratio LTV %	%	24,1%	17,7%	
Coste de la deuda (%)	%	1,6%	1,5%	
DATOS OPERATIVOS CLAVE				
		JUN 2018	DIC 2017	% Variación
Nº de viviendas	Unidades	10.615	9.244	14,8%
Superficie (SBA) total	m²	1.002.483	881.687	13,7%
Superficie (SBA) residencial	m²	953.662	837.739	13,8%
Rentas anualizadas (GRI)	M Eur	85,0	72,4	17,5%
Crec. LFL en rentas anualizadas (12 meses)*	%	11,9%	6,2%	
Renta pasante	m2/mes	7,63	7,50	1,7%
Ratio de ocupación (superficie)	%	91,4%	89,5%	

* Incluye efecto de ocupación y de variación de rentas.

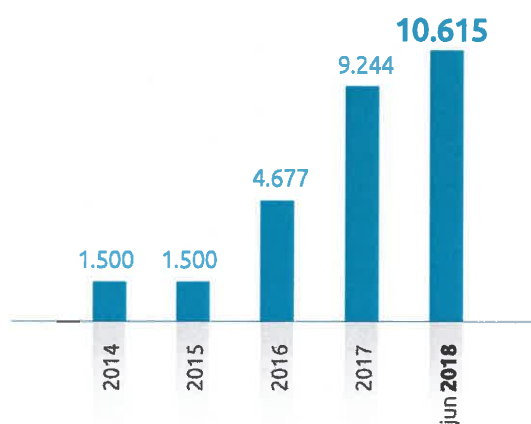
DATOS BURSÁILES CLAVE

04 SEPT 2018

Precio de cotización	Eur	14,10
Nº total de acciones emitidas	Millones	132,27
Capitalización bursátil	M Eur	1.865

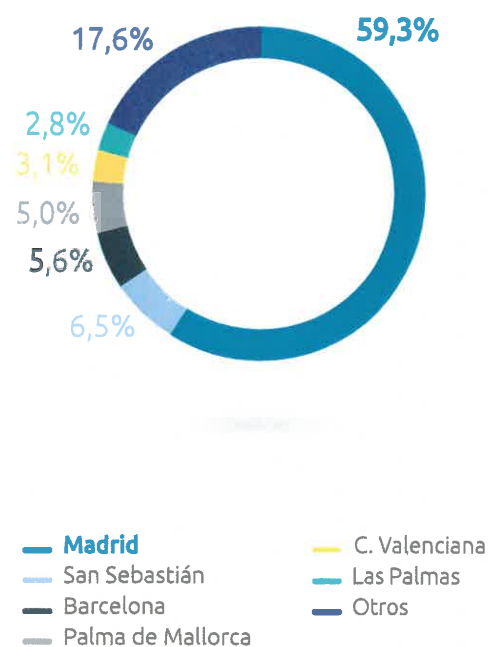
CARTERA TESTA

(Nº de viviendas)



PRESENCIA GEOGRÁFICA

(% GAV)



Las Tablas
MADRID



2

RESUMEN EJECUTIVO

Terrazas de Gran Vía
ALICANTE



RESUMEN EJECUTIVO

Principales magnitudes

- Testa cuenta con una **cartera** de 10.615 viviendas actualmente, frente a 9.244 al final de 2017.
- Ingresos de **rentas brutas** de 36,98 M€ en el semestre: +69,1% vs 1s2017.
- Aumento de las **rentas anualizadas** (GRI): 85,0 M € a junio de 2018, +11,9% LFL vs junio de 2017.
- **Tasa de ocupación** del 91,4%, una mejora de 236 puntos básicos en el semestre en términos LFL.
- Mejora de los **márgenes operativos**: margen de rentas netas / brutas del 77,0%; margen de Ebitda recurrente del 65,9%.
- **Fondos generados por las operaciones** (FFO1) de 19,58 M € en el semestre (+59,9% vs 1S17), equivalente a 0,148 euros por acción.
- Valoración de **activos inmobiliarios** (GAV) de 2.637 M €, +4,3% LFL vs diciembre de 2017.
- **EPRA NAV** ajustado de 14,98 euros / acción, +8,1% frente a los 13,86 euros / acción al final del año pasado.
- Las **acciones de Testa** comenzaron a cotizar en el MAB el día 26/07/2018, con un precio de referencia inicial de 13,9 euros y una capitalización bursátil inicial de 1.838 M €.

RENTAS ANUALIZADAS (GRI)

85,0 M€ +11,9% LFL vs Dic2017

NÚMERO DE VIVIENDAS

10.615 +14,8% vs Dic2017

TASA DE OCUPACIÓN

91,4% +236 pb LFL vs Dec2017

MARGEN RENTAS NETAS (NRI/GRI)

77,0%

MARGEN EBITDA AJUSTADO

65,9%

FFO1

19,58 M€ +59,9% vs 1S-2017

VALOR DE CARTERA (GAV)

2.637 M€ +4,3% LFL vs Dic2017

EPRA NAV AJUSTADO

14,98 €/acc +8,1% vs Dic2017

RATIO LTV

24,1%

Estrategia

Testa es la mayor SOCIMI de alquiler residencial en España. Nuestra actividad se basa en la adquisición y gestión de activos residenciales ubicados en las áreas metropolitanas con mayor potencial de crecimiento, y que permita generar un retorno sostenible para el accionista y con un perfil de riesgo moderado. La gestión de la compañía es interna y cuenta con una plantilla de 80 personas.

Testa es propietaria de 10.615 viviendas y 317 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.637 millones de euros, según el último informe de valoración de Savills a junio de 2018. Los activos están situados mayoritariamente en Madrid (59% del GAV) y, en menor medida, en otras áreas importantes como San Sebastián (7%), Barcelona (6%), Palma de Mallorca (5%), Las Palmas de Gran Canaria (3%) o Valencia (3%). Se trata de zonas donde la oferta de viviendas es bastante reducida, hay un mayor crecimiento demográfico y de número de hogares que en la media de España y una renta per cápita también superior a la media.

Además, el 84% de las viviendas tienen una antigüedad inferior a 20 años, lo que se adapta muy bien a las preferencias de los clientes. También implica que las inversiones de mantenimiento son reducidas, permitiendo una conversión de cash flow bastante elevada. Por otro lado, el 84% de los alquileres son contratos de renta libre, y en la mayor parte de los casos tenemos la propiedad del edificio completo o de la mayoría de sus viviendas.

La estrategia operativa busca incrementar los ingresos de alquiler, combinando mayores tasas de ocupación y subidas de rentas, al tiempo que se controlen los costes operativos, mejorando así los márgenes y la rentabilidad para los accionistas. El mercado de vivienda de alquiler en España acumula fuertes subidas de precios en los últimos años, lo que nos permite prever mayores ingresos a medida que nuestros contratos se vayan actualizando a precios de mercado. Buscamos un adecuado equilibrio entre subidas del precio de alquiler y una mejora gradual en la tasa de ocupación, con un objetivo a medio plazo del 95%.

Testa quiere jugar un papel muy activo en el proceso de consolidación e institucionalización del mercado de alquiler residencial en España, con el objetivo de fortalecer nuestra posición de liderazgo y, sobre todo, aprovechar las economías de escala en la gestión operativa. El objetivo de Testa es adquirir entre 1.000 y 2.000 viviendas al año con características coherentes con nuestra estrategia, en términos de ubicación, calidad y rentabilidad. También, Testa prevé llegar a acuerdos con promotores inmobiliarios para comprar edificios llave en mano de nueva construcción, por un volumen inferior al 10% del GAV.

La política de dividendos de Testa consistirá, a partir de este ejercicio, en repartir aproximadamente un 80% del FFO1 cada año, criterio que cumple ampliamente con el requisito obligatorio de dividendos del régimen SOCIMI.

Bentaberri SAN SEBASTIÁN





Pamplona
NAVARRA



Perspectivas

Testa espera que los ingresos por alquileres y las rentas anualizadas continúen su senda de crecimiento en los próximos trimestres.

Los principales factores de crecimiento seguirán siendo la tasa de ocupación y la renegociación de contratos, capturando las subidas del mercado de alquiler de la vivienda, y reduciendo el diferencial existente entre nuestros contratos actuales y las rentas de mercado, que es del 26% según el informe del valorador externo.

También confiamos en seguir mejorando los márgenes operativos (margen de rentas netas y margen de Ebitda ajustado), en base a una gestión

más eficiente de los costes operativos directos y de los gastos generales, además de unos ingresos al alza.

Por otro lado, actualmente tenemos un pipeline de posibles adquisiciones, en fase de estudio o negociación, por un importe aproximado de 467 millones de euros y de unas 1.900 viviendas. Se trata de inmuebles que cumplirían con nuestros criterios de inversión y en los que actualmente estimamos un yield bruto inicial del 3,5% aproximadamente.

Novedades del primer semestre

enero 2018

En enero de 2018, Testa canceló anticipadamente el contrato de servicios de asesoría, planificación y gestión estratégica con Merlin Properties, que suponía un coste anual de **7,7** millones de euros más IVA. El coste de cancelar el contrato ha sido de **107,2** M Eur, que se componen de **89,7** M Eur, convertidos en acciones de Testa de nueva emisión en el mes de marzo, y el pago en efectivo de **18,8** M correspondiente al pago del impuesto IVA, de los cuales **17,5** M Eur, no han sido considerados deducibles fiscalmente.

marzo 2018

Testa firmó un acuerdo con CaixaBank para adquirir **1.458** viviendas por importe de **228** millones de euros, y que se está completando en varias fases. En los meses de mayo y junio, se han adquirido de forma efectiva **1.329** y **121** viviendas respectivamente, por importe de **207** M Eur y **19** M Eur, y con efectos económicos desde junio y julio. Queda pendiente la adquisición de las 8 viviendas restantes de este acuerdo, por importe de **1,5** M Eur, que previsiblemente serán formalizadas en próximos meses.

.....

La agencia Standard & Poor's ha otorgado a Testa Residencial una calificación crediticia de investment grade **"BBB-"**, con perspectiva positiva. Se trata de un rating provisional, sujeto a que las acciones de Testa coticen en el Mercado Continuo.

abril 2018

El Consejo de Administración de Testa Residencial ha aprobado el proyecto de fusión con una de sus filiales, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., propiedad de Testa Residencial al **99,65%**. Los propietarios del **0,35%** restante de esta filial recibirán acciones de Testa Residencial, por valor de **1,1** millones de euros. El canje se cubrirá con acciones de autocartera, de manera que no será necesario emitir nuevas acciones. Está previsto completar esta fusión dentro del 3º trimestre de este ejercicio.

Hechos posteriores al cierre del semestre

mayo 2018

Testa ha firmado dos nuevos préstamos hipotecarios con sendas entidades financieras, para financiar la adquisición de viviendas a CaixaBank, por importes de **130 M €** y **99 M €** respectivamente. Los términos de ambos préstamos son similares, con un vencimiento a siete años bullet y con un coste del **1,6%** fijo anual aproximadamente.

.....

Se ha dado de baja de la cartera el inmueble Campo de Tiro en Leganés (Madrid), con 80 viviendas, al expirar el periodo de concesión del derecho de superficie. Este activo generaba un ingreso mensual de **51.225** euros. El próximo mes de septiembre también finalizará la concesión de Torrejón de Ardoz (Madrid), y se darán de baja sus **64** viviendas que representan actualmente **33.671** euros de rentas mensuales, con un efecto muy reducido en la cifra de GAV.

julio 2018

El día **26 de julio** de 2018, las acciones de Testa Residencial han comenzado a cotizar en el mercado alternativo bursátil (MAB) español, con una capitalización bursátil inicial de **1.838 M €**, que corresponde aproximadamente al valor liquidativo (EPRA NAV ajustado) según la valoración de diciembre de 2017. De esta manera se da cumplimiento a uno de los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI. La Compañía mantiene abierta la posibilidad de cotizar en el futuro en el Mercado Continuo, cuando las condiciones lo permitan.

Durante el **mes de julio**, y antes de comenzar la cotización en el MAB, Testa ha aumentado su autocartera hasta **601.991** acciones, equivalente al **0,46%** del capital social.

agosto 2018

En **agosto de 2018**, Testa ha acordado la compra de una cartera de 549 viviendas en alquiler en la provincia de Madrid por un importe de **66,8 M €**. Los edificios están situados en importantes municipios de la zona sur de Madrid: Pinto, Parla, Móstoles y Aranjuez. Los edificios se encuentran alquilados en un **95%**, y el importe de compra equivale a **1.590** euros por metro cuadrado. Una parte importante del acuerdo (**334** viviendas) ya se ha hecho efectiva en el mes de agosto, y el resto se encuentra pendiente de determinados trámites administrativos. El vendedor es una empresa inmobiliaria local.

3

ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Mendez Álvaro
MADRID



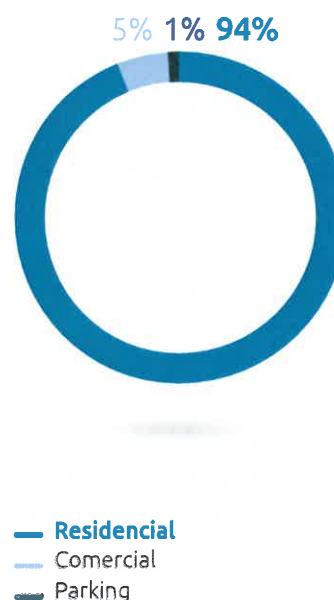
ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Rentas brutas

Durante el primer semestre de 2018, las rentas brutas han ascendido a **36,98 M de euros**, de los cuales el 94% provienen de activos residenciales y un 6% a otro tipo de usos como comercial, parking y otros.

Frente al primer semestre de 2017, las rentas brutas han crecido un 69%. Entre ambos periodos ha habido importantes cambios de perímetro, por la incorporación de unas 3.300 viviendas en marzo de 2017, unas 1.100 viviendas en septiembre de 2017, y 1.450 viviendas entre mayo y junio de este año. Calculado a perímetro constante, el crecimiento interanual de las rentas brutas ha sido del 9,2%.

RENTAS EN 1S18 POR USO



INGRESOS DE ALQUILER DEL PERIODO

M €	IS2018	IS2017	% Crec.
Residencial	34,7	20,7	67,7%
Comercial	1,9	0,9	111,0%
Parking y otros	0,3	0,2	36,8%
Total rentas brutas	37,0	21,9	69,1%

Renta anualizada (GRI)

Los contratos en vigor a junio de 2018 representan unas rentas brutas anualizadas (GRI) de **85,01 M de euros**. Comparado con la cifra de junio de 2017, el crecimiento interanual ha sido del 56%. Excluyendo los cambios netos de perímetro (24,1 M Eur), el crecimiento comparable (like-for-like) del GRI es del 11,9% interanual.

Comparando con el dato a diciembre de 2017, el GRI anualizado ha crecido un 17,5% en los últimos seis meses. Excluyendo los cambios de perímetro, que aportan 8,4 M Eur anualizados netos, el GRI

comparable ha crecido un 6,0% en los últimos seis meses.

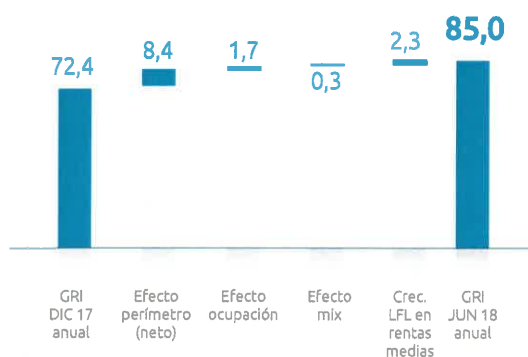
La subida del GRI proviene tanto de una mayor tasa de ocupación como de una mayor renta media contratada. La renta media pasante se sitúa actualmente en 7,63 Euros / m² / mes para toda la cartera residencial (+3,2% en los últimos seis meses, y +7,4% interanual, ambos en términos like-for-like). En el caso de viviendas de contrato libre (el 84% de la cartera), la renta media actual es de 7,99 Euros / m² / mes.

RENTAS CONTRATADAS AL FINAL DEL PERIODO (GRI)

	JUN 2018	DIC 2017	JUN 2017	Crec. LFL% JUN 18 vs DIC 17	Crec. LFL% JUN 18 vs JUN 17
Rentas brutas anualizadas (M Eur)	85,01	72,36	54,50	6,0%	11,9%
Del cual: uso residencial	80,09	67,77	51,96	5,9%	12,5%
Renta pasante residencial (Eur/m2/mes):					
Cartera total	7,63	7,50	6,75	3,2%	7,4%
Contratos libres	7,99	7,87	6,98	3,7%	8,7%

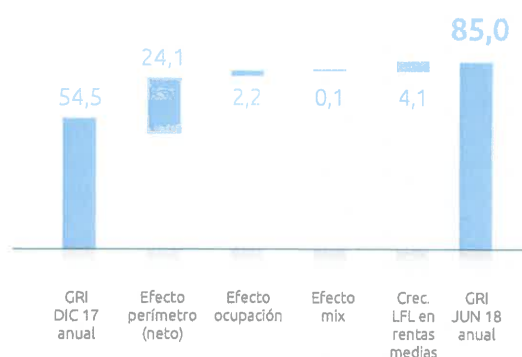
EVOLUCIÓN DEL GRI ANUALIZADO

Jun 2018 vs Dic 2017 (M Eur)



EVOLUCIÓN DEL GRI ANUALIZADO

Jun 2018 vs Jun 2018 (M Eur)



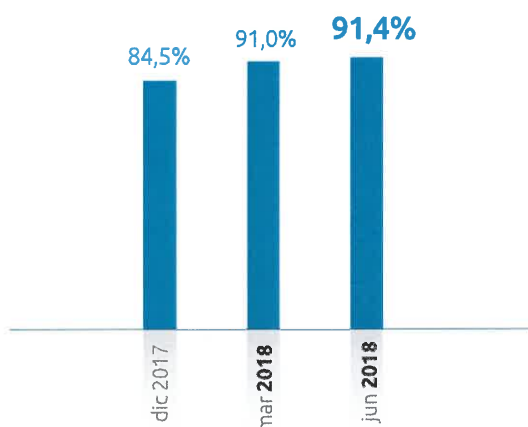
Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas es del 91,4% a junio de 2018, frente al 89,5% a diciembre de 2017. Excluyendo los activos recientemente adquiridos a CaixaBank, con una ocupación media del 88,5%, el resto de la cartera presenta una ocupación del 91,8%. Esto representa una mejora

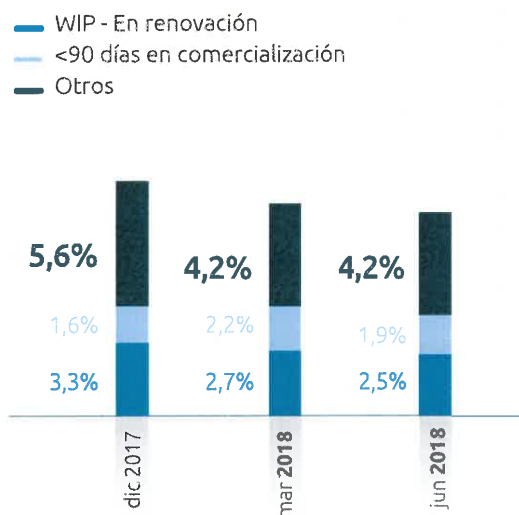
de 236 puntos básicos en términos like-for-like en estos últimos seis meses.

La tasa de ocupación está calculada como porcentaje de la superficie alquilable de uso residencial.

TASA DE OCUPACIÓN



TASA DE VACÍO POR TIPOLOGÍA %



Revisión de contratos

Durante el primer semestre, se han firmado 1.027 nuevos contratos de alquiler y 875 renovaciones con el mismo inquilino, de manera que el 20% de nuestra cartera ha actualizado sus precios de alquiler en estos seis meses. También se han producido 884 bajas de inquilinos en este periodo, el 9% de la cartera total.

El saldo neto de altas y bajas durante el semestre muestra un incremento neto de 143 nuevos inquilinos,

mejorando así la tasa de ocupación. Los datos mes a mes muestran un saldo neto positivo todos los meses, con la excepción de junio, con un mayor número de bajas que proviene de las viviendas procedentes de CaixaBank, recientemente incorporadas. Excluyendo este efecto, en el mes de junio también se habría producido un incremento neto de inquilinos.

ACTIVIDAD CON INQUILINOS Nº VIVIENDAS

	4T2017	Ene 18	Feb 18.	Mar 18	Abr 18	May 18	Jun 18	Acumulado 1S2018
Cartera de viviendas	9.244	9.244	9.244	9.244	9.244	10.494	10.615	-
Contratos firmados	1.193	379	308	338	272	317	288	1.902
Renovaciones	667	182	150	157	113	161	112	875
Nuevos inquilinos	526	197	158	181	159	156	176	1.027
Salida de inquilinos	-444	-147	-131	-156	-133	-129	-188	-884
Incremento neto de inquilinos	82	50	27	25	26	27	-12	143
% Contratos sobre cartera total	13%	4%	3%	4%	3%	3%	3%	20%

Los precios de alquiler firmados durante el semestre son, de media, un 17,7% superiores a los anteriores contratos, incluyendo tanto renovaciones como nuevos inquilinos, y para todo tipo de viviendas (libres y protegidas). En el caso de las viviendas libre, el incremento de precio medio ha sido del +19,6% para nuevos inquilinos y del +16,3% para los contratos renovados. Como se observa en el gráfico, la subida porcentual del total de contratos se ha mantenido en niveles similares a lo largo del último semestre.

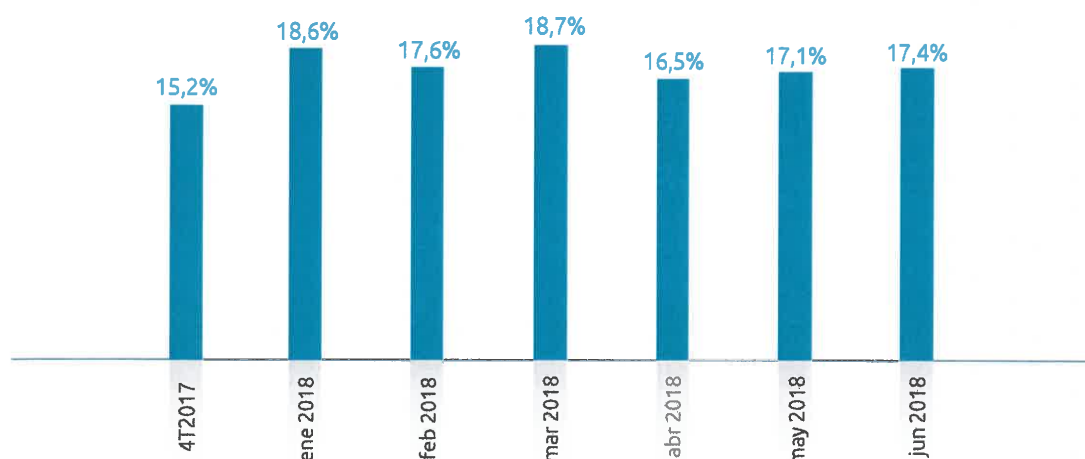
Estas subidas son un reflejo, fundamentalmente, del mercado de vivienda de alquiler en España, que en los últimos tres años acumulan fuertes subidas. Sin embargo, nuestras rentas medias siguen estando por debajo de los precios de mercado para cada zona, lo que nos permite anticipar ingresos de alquiler crecientes en próximos trimestres. Actualmente, el alquiler medio es de 685 euros/mes para toda la cartera de Testa, y de 860 euros/mes en Madrid.

PORCENTAJE DE REVISIÓN DE RENTAS MEDIA : TOTAL CONTRATOS, NUEVOS CONTRATOS Y RENOVACIONES

	4T2017	Ene 18	Feb 18.	Mar 18	Abr 18	May 18	Jun 18	Media 1S2018
Renovaciones (vivienda libre)	18,2%	19,5%	16,7%	14,8%	15,3%	13,2%	18,2%	16,3%
Contratos nuevos (vivienda libre)	19,3%	20,3%	21,3%	22,6%	17,4%	19,0%	17,0%	19,6%
Total contratos *	15,2%	18,6%	17,6%	18,7%	16,5%	17,1%	17,4%	17,7%

* Nuevo alquiler vs alquiler anterior para todos los nuevos contratos y renovaciones firmadas en el periodo y para toda la cartera (incluyendo tanto viviendas libres como protegidas).

% DE INCREMENTO DE RENTAS EN RENOVACIONES Y NUEVOS CONTRATOS *



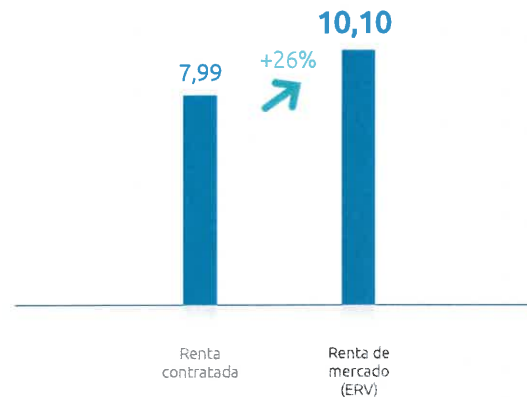
* Nuevo alquiler vs alquiler anterior para todos los nuevos contratos y renovaciones firmadas en el periodo y para toda la cartera (incluyendo tanto viviendas libres como protegidas).

Diferencial entre rentas actuales y rentas de mercado (ERV)

Según el informe de Savills a junio de 2018, la renta media de mercado es de 9,93 Euros / m² / mes para toda la cartera de viviendas de Testa, y de 10,1 Euros / m² / mes para las viviendas de contrato libre. Esta última cifra implica un diferencial del 26%, en comparación con la renta media contratada de 7,99 Euros / m² / mes actual. De esta manera, aumenta ligeramente el diferencial existente al final del año 2017, que era del 25%.

RENTA ESTIMADA DE MERCADO (ERV) VS. RENTA CONTRATADA

(Eur / m² / mes para vivienda libre)



Perfil de vencimiento de los contratos

De los más de 7.500 contratos de alquiler de vivienda libre actualmente en vigor, un 12% vencen en el segundo semestre de 2018, el 19% durante el año 2019, el 43% en 2020 y el 26% en 2021. Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato, que es de tres años según la legislación vigente. En todo caso, el inquilino tiene la opción de finalizar su contrato con anterioridad, ya que sólo está obligado a cumplir un año de alquiler, prorrogable anualmente hasta los tres años.



San Mateo

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

4

ESTADOS FINANCIEROS

Cuenta de Resultados / Balance y deuda / Cashflow



Los Olivos de Orgaz
MADRID

ESTADOS FINANCIEROS

4.a. Cuenta de Resultados

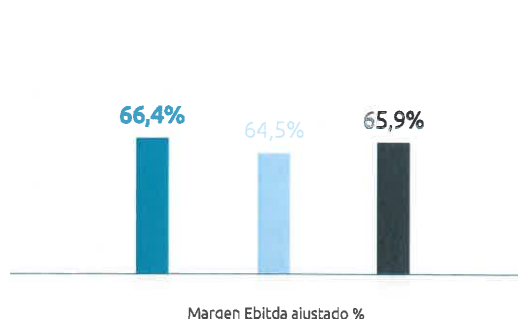
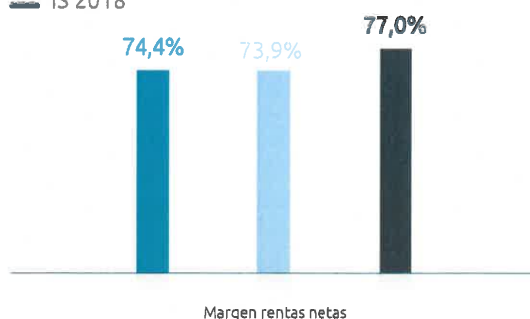
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA			
M €	IS2018	IS2017	% Crec.
Ingresos por rentas	36,98	21,87	69,1%
Gastos operativos directos (neto de recuperaciones)	-8,51	-5,60	51,9%
Rentas netas	28,47	16,26	75,1%
Margen rentas netas %	77,0%	74,4%	3,5%
Otros ingresos	0,09	0,50	-82,9%
Gastos de personal	-2,93	-1,46	100,5%
Gastos generales	-112,82	-5,38	1997,8%
Resultado operativo bruto (EBITDA)	-87,20	9,92	-
Dotac. amortización	-1,65	-1,56	6,1%
Provisiones operativas	-0,01	0,00	-
Resultado de venta de activos	0,00	0,26	-
Resultado operativo neto (EBIT)	-88,87	8,62	-
Gastos financieros	-4,75	-3,38	40,7%
Ingresos financieros	0,00	0,00	-
Variación de valor en instrumentos financieros	-22,29	0,11	-
Variación de valor en activos inmobiliarios	125,10	41,49	201,5%
Resultado antes de impuestos	9,19	46,84	-80,4%
Impuesto de sociedades	-0,25	-0,25	0,9%
Minoritarios	0,00	0,00	-
Resultado neto de impuestos	8,94	46,59	-80,8%
 Nº de acciones (M), excluyendo autocartera *	 132,27	 98,99	
Beneficio neto por acción (Eur)	0,068	0,471	-85,6%

* El número de acciones de 1S2017 está ajustado por el reagrupamiento de acciones.

- Las **rentas brutas** crecen un 69,1% interanual hasta 36,98 M €. Hay importantes cambios de perímetro, en particular por las incorporaciones de activos en marzo de 2017 (3.300 viviendas, GAV 665 M €), en septiembre de 2017 (1.100 viviendas, GAV 400 M €) y en mayo-junio de 2018 (1.450 viviendas por importe de 227 M €). A perímetro constante, el crecimiento de las rentas ha sido del 9,2%, con una mejora de la tasa de ocupación y de la renta media contratada.
- Las **rentas netas** ascienden a 28,47 M €, con un margen neto (NRI/GRI) del 77,0%, frente al margen del 74,4% en el primer semestre de 2017.
- Los **gastos de personal** crecen por la incorporación de nuevas personas creando un equipo de gestión propio. Esta partida no incluye aún el plan de incentivos a largo plazo (LTIP) que ha sido aprobado en julio de 2018 y que supondrá un importe aproximado de 1 M € semestrales a partir del 2S 2018. El número medio de empleados en el primer semestre es de 80 personas.
- Los **gastos generales** incluyen una serie de gastos no recurrentes, que suman 111,6 M €. Lo más significativo son los 107,2 M € por la cancelación del contrato de servicios con Merlin Properties y 0,3 M € por el coste incurrido en este contrato hasta la fecha de cancelación el día 19 de enero de 2018. También se incluyen 4,0 M € de costes no recurrentes relacionados con el proceso de salida a Bolsa y de otros gastos extraordinarios.
- El **Ebitda de alquileres** ajustado por las partidas no recurrentes asciende a 24,4 M € en el semestre, un 68% superior al mismo periodo del año anterior. Esta cifra representa un margen del 65,9% con respecto a las rentas brutas.
- La cifra de **amortizaciones** se corresponde con las viviendas de Bentaberri en San Sebastián, que se trata de una concesión administrativa hasta el año 2069 y que se contabiliza con criterio de coste histórico en lugar de a valor de mercado.
- Los **gastos financieros** de 4,75 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (0,40 M €).
- La **variación de valor de instrumentos financieros** está relacionada principalmente con el pasivo contingente de Acciona, situación que se explica en más detalle en la sección del Balance.
- La **variación de valor de los activos inmobiliarios** está determinada por la revalorización de los activos en los últimos seis meses, según la valoración externa. En este semestre se ha producido una revalorización de 125,1 M € en la cartera inmobiliaria (+4,3% like-for-like respecto a diciembre de 2017)..
- El **beneficio neto** del semestre es de 8,94 M €, equivalente a 0,068 euros por acción. Consideramos que el beneficio neto no es la métrica más apropiada para medir la evolución recurrente de la Sociedad, debido a la influencia de partidas como la variación de valor de activos inmobiliarios, que no suponen generación de caja, o de otros elementos no recurrentes que han tenido especial incidencia en este semestre. Por ello, preferimos enfocarnos en el FFO1 y AFFO, como métricas que indican mejor el comportamiento subyacente del negocio de Testa.

MARGEN DE RENTAS NETAS Y EBITDA %

— IS 2017
— Año 2017
— IS 2018



Cálculo del FFO1/AFFO

CÁLCULO DEL EBITDA AJUSTADO, FFO1 Y AFFO			
M €	IS2018	IS2017	% Crec.
EBITDA publicado	-87,20	9,92	
(+) Coste de gestión Merlin	0,30	4,6	
(+) Gastos de cancelación contrato Merlin	107,24	0,0	
(+) IPO /listing preparation costs	3,26	0,0	
(+) Otros ajustes	0,78	0,0	
EBITDA de alquiler ajustado	24,38	14,53	67,8%
Margen EBITDA/Rentas ajustado %	65,9%	66,4%	
(-) Intereses pagados	-4,80	-2,26	112,9%
(+) Intereses recibidos	0,00	0,00	
(-) Impuesto de sociedades pagados	0,00	-0,03	
Fondos generados por las operaciones (FFO1)	19,58	12,24	59,9%
(-) Inversiones de mantenimiento	-2,04	-1,74	17,4%
AFFO	17,53	10,50	66,9%
Nº de acciones (M), excluyendo autocartera	132,27	98,99	33,6%
FFO1 por acción (Eur)	0,148	0,124	19,7%
AFFO por acción (Eur)	0,133	0,106	24,9%

- El **Ebitda de alquiler ajustado**, eliminando los costes no recurrentes así como ingresos distintos del alquiler, ascendió a 24,38 M € en el semestre, un 67,8% mayor que en el mismo periodo del año anterior. Esto representa un margen del 65,9% sobre las rentas brutas.
- El **FFO1** (fondos generados por las operaciones) ascendió a 19,58 M €, con un crecimiento del 59,9% frente al periodo anterior, o 0,148 euros/acción (+19,7%).
- Durante el semestre, Testa ha invertido 2,0 M € en **capex de mantenimiento**, equivalente a 2,1 euros/m² del total de la cartera.
- El **AFFO** (FFO1 menos capex de mantenimiento) ha sido de 17,53 M € o 0,133 euros/acción.

19,58 M€

Los fondos generados por las operaciones (FFO1) durante el semestre.

Detalle de las inversiones

DETALLE DE LAS INVERSIONES			
M €	IS2018	IS2017	% Crec.
Adquisición de activos	225,5	660,0	65,8%
· Eur/vivienda	155.537	198.981	
Capex de mantenimiento	2,0	1,7	17,4%
· Eur/m ² /periodo	2,1	2,1	3,2%
Otras inversiones	3,7	0,2	
Total inversiones	231,3	661,9	65,1%

En los primeros seis meses del año, Testa ha realizado inversiones en activos inmobiliarios por importe de 231,3 M €, desglosados de la siguiente manera:

➤ 225,5 M € en **adquisiciones de activos**, fundamentalmente por la cartera comprada a CaixaBank (1.450 viviendas). Dicha operación lleva asociados 1,6 M € de costes de adquisición, incluidos en el epígrafe de Otras inversiones. Estas viviendas generan rentas anualizadas de 8,9 M € con los contratos actualmente en vigor, y con una tasa de ocupación del 88,5%. Queda pendiente de formalizar la compra de un edificio con 8 viviendas, por importe de 1,5 M €, para completar el acuerdo anunciado.

➤ 2,0 M € en **capex de mantenimiento**, equivalente a 2,1 euros/m² de la cartera total. Esta cifra, que es la empleada para el cálculo del FFO1, se refiere a las inversiones en mejoras de los inmuebles de inversión, incluyendo el reacondicionamiento de las viviendas entre un inquilino saliente y uno entrante, pero excluyendo las inversiones realizadas en activos recién adquiridos o las inversiones que supongan una mejora significativa del retorno, o costes de adquisición. Durante el primer semestre, la inversión media por cada vivienda ha sido de 1.670 euros, en línea con nuestras previsiones, si bien el número de viviendas acondicionadas ha sido de 747 en el semestre que, debido a la fuerte rotación de inquilinos, es superior a nuestras previsiones. Como contrapartida, esta fuerte rotación está permitiendo mayores subidas en la renta media contratada.

➤ 3,7 M € de **otras inversiones**. Se trata de inversiones en inmuebles recientemente adquiridos para su reacondicionamiento (0,5 M €), o bien en reposicionar inmuebles asociado a una mejora significativa del retorno (0,5 M €), inversiones en sistemas de IT y mobiliario (0,8 M €) así como los costes asociados a adquisiciones (1,8 M € relacionados con la adquisición a CaixaBank y otras transacciones).

Málaga MÁLAGA



4.a. Balance de situación

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO					
ACTIVO	JUN 2018	DIC 2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	JUN 2018	DIC 2017
M €			M €		
Activo no corriente	2.637,6	2.283,5	Patrimonio neto	1.489,5	1.394,5
Activos concesionales	154,8	156,3	Recursos propios	1.488,8	1.393,8
Otro inmovilizado intangible	0,3	0,1	Minoritarios	0,8	0,8
Inmovilizado material	0,5	0,1	Pasivo no corriente	1.199,8	947,5
Inversiones inmobiliarias	2.461,7	2.106,1	Provisiones a largo plazo	0,3	0,3
Inversiones financieras no corrientes	9,5	9,8	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	695,6	470,5
Activos por impuesto diferido	10,8	11,1	Derivados	5,1	0,1
			Otros pasivos financieros no corrientes	393,1	370,6
			Pasivos por impuestos diferidos	105,7	106,0
			Pasivo corriente	18,4	14,1
Activo no corriente	70,1	72,6	Provisiones	0,0	1,0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3,1	1,4	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	2,5	2,5
Otros activos financieros corrientes	0,0	0,0	Deudas a corto plazo con empresas del grupo	5,4	5,4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	66,9	71,2	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10,5	5,1
Total activo	2.707,7	2.356,1	Total patrimonio neto y pasivo	2.707,7	2.356,1

- Las **inversiones inmobiliarias** ascienden a 2.461,7 M €, según su valor de mercado a junio de 2018 en base a la valoración externa. Su crecimiento, con respecto a diciembre de 2017, se explica por el incremento de valor de mercado y por las inversiones en nuevos activos de este semestre.
- La línea de **activos concesionales** incluye fundamentalmente el activo de Bentaberri en San Sebastián, que se trata de una concesión de derecho de superficie hasta 2069, y se contabiliza a coste histórico, sujeto a amortización anual, en lugar de a valor de mercado.
- Las **inversiones financieras no corrientes** incluyen 3,4 M € de derechos de cobro de los acuerdos de tres activos concesionales (Torrejón de Ardoz, Usera y Ventilla), en las que se establece una renta anual fija con el IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid), sin riesgo de demanda. La concesión Campo de Tiro expiró en el mes de mayo, y la de Torrejón de Ardoz lo hará en septiembre de este año. Esta partida del balance también incluye 6,0 M € de fianzas en concepto de garantías.
- Los **recursos propios** ascienden a 1.488,8 M €. Durante el primer semestre se ha realizado una ampliación de capital de 89,7 M € a favor de Merlin Properties, capitalizando la compensación por cancelar el contrato de servicios.
- **Otros pasivos financieros** no corrientes incluye una partida de 375,5 M € relacionados con la aportación de activos de Acciona en 2017. Según el acuerdo, si Testa no cotiza en el Mercado Continuo antes de septiembre de 2022, Acciona tiene la opción de recuperar el valor de sus acciones en la Compañía, en base al EPRA NAV de esa fecha. Contablemente, este pasivo se convertiría en recursos propios automáticamente en el momento que empezara a cotizar en el Mercado Continuo, algo que la Compañía estima muy probable que ocurra antes de la fecha límite. Entre tanto, la variación de valor de este pasivo se registra en la cuenta de resultados bajo el epígrafe de Variación de valor en instrumentos financieros.
- Los **pasivos por impuestos diferidos** están originados por las aportaciones de activos de los años 2016 y 2017, al haber diferencias entre el valor fiscal y el valor contable de los activos en dichas transacciones. Estos pasivos solo se materializarían en el caso de vender estos activos, algo que no está previsto en la estrategia de Testa, al tratarse de activos 'core'.

Deuda financiera

La deuda financiera neta es de 636,1 M € a junio de 2018, frente a 402,0 M € al final del año pasado. El crecimiento se explica sobre todo por la financiación obtenida para la inversión en activos inmobiliarios, en particular la adquisición de la cartera de viviendas a CaixaBank.

El ratio de deuda sobre valor de activos (LTV) se sitúa en el 24,1%, todavía bastante inferior a nuestro objetivo del 35% a medio plazo. Hasta alcanzar un ratio del 35%, Testa tiene una capacidad teórica

de endeudamiento de 287 M € adicionales, para financiar futuras compras de activos. Actualmente, la disponibilidad de caja es de 167 M €, incluyendo la tesorería actual más saldos no dispuestos por importe de 100 M € con los créditos en vigor.

El vencimiento medio de la deuda es de 6,0 años, frente a 5,5 años al final de 2017. El coste medio de la deuda es del 1,6%, mientras que el 80% de la deuda es a tipo fijo o cubierto con derivados.



Islas Baleares
MALLORCA



ESTRUCTURA DE LA DEUDA

M €	JUN 2018	DIC 2017
Deuda bruta	703,1	473,2
Préstamo sindicado	350,0	350,0
Deuda hipotecaria	354,2	125,5
Derivados financieros	5,1	0,1
Intereses a pagar	0,2	0,3
Gastos de formalización	-6,4	-2,7
Caja y equivalentes	-67,0	-71,2
Deuda neta	636,1	402,0

En el primer semestre, Testa ha contratado dos nuevos préstamos hipotecarios para financiar la compra de activos a CaixaBank, por importes de 130 M € y 99 M € respectivamente, ambos con un vencimiento a siete años bullet y un coste del 1,6% fijo aproximadamente.

Actualmente, el 50% de la deuda tiene garantías hipotecarias, y el ratio de activos exentos (unencumbered ratio) es del 471%.

ESTRUCTURA DE LA DEUDA

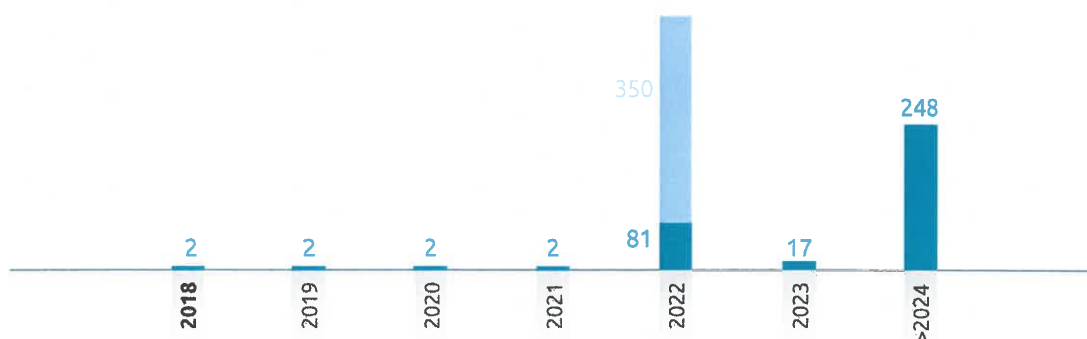
M €	JUN 2018	DIC 2017
Deuda neta	636	402
GAV	2.637	2.276
Ratio LTV %	24,1%	17,7%
Vencimiento medio (años)	6,0	5,5
Coste de la deuda (%)	1,6%	1,5%
A tipo fijo o cubierto (%)	80%	71%
Ratio de cobertura ICR (x) *	6,0	4,8
Deuda hipotecaria (%)	50%	26%
Ratio de activos exentos (unencumbered ratio) (%) **	471%	528%

* Ratio de cobertura (ICR) definido como rentas netas entre gasto de intereses

** Ratio de activos exentos (unencumbered ratio) definido como valor de los activos sin garantía dividido entre la deuda sin garantía hipotecaria

CALENDARIO DE VENCIMIENTOS DE LA DEUDA BRUTA

— Hipotecario
— Corporativo



4.c. Cash Flow

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO		
M €	IS2018	IS2017
Resultado operativo bruto (EBITDA)	-87,2	9,9
Otros ingresos y gastos	88,4	0,1
Cambios en el capital circulante	4,1	3,0
Resultado de ventas de activos		0,3
Variación de provisiones operativas		
Pagos por impuesto sobre beneficios		0,0
Pago de intereses neto	-4,8	-2,3
Otros	2,2	-2,4
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2,7	8,7
Inversiones	-5,7	-1,9
Adquisiciones de activos	-225,5	
Cobros por desinversiones		3,6
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-231,3	1,7
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-0,3	
Cobros y pagos de deuda financiera	224,6	-6,2
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	224,4	-6,2
Aumento/(disminución) neta del efectivo o equivalentes	-4,2	4,2

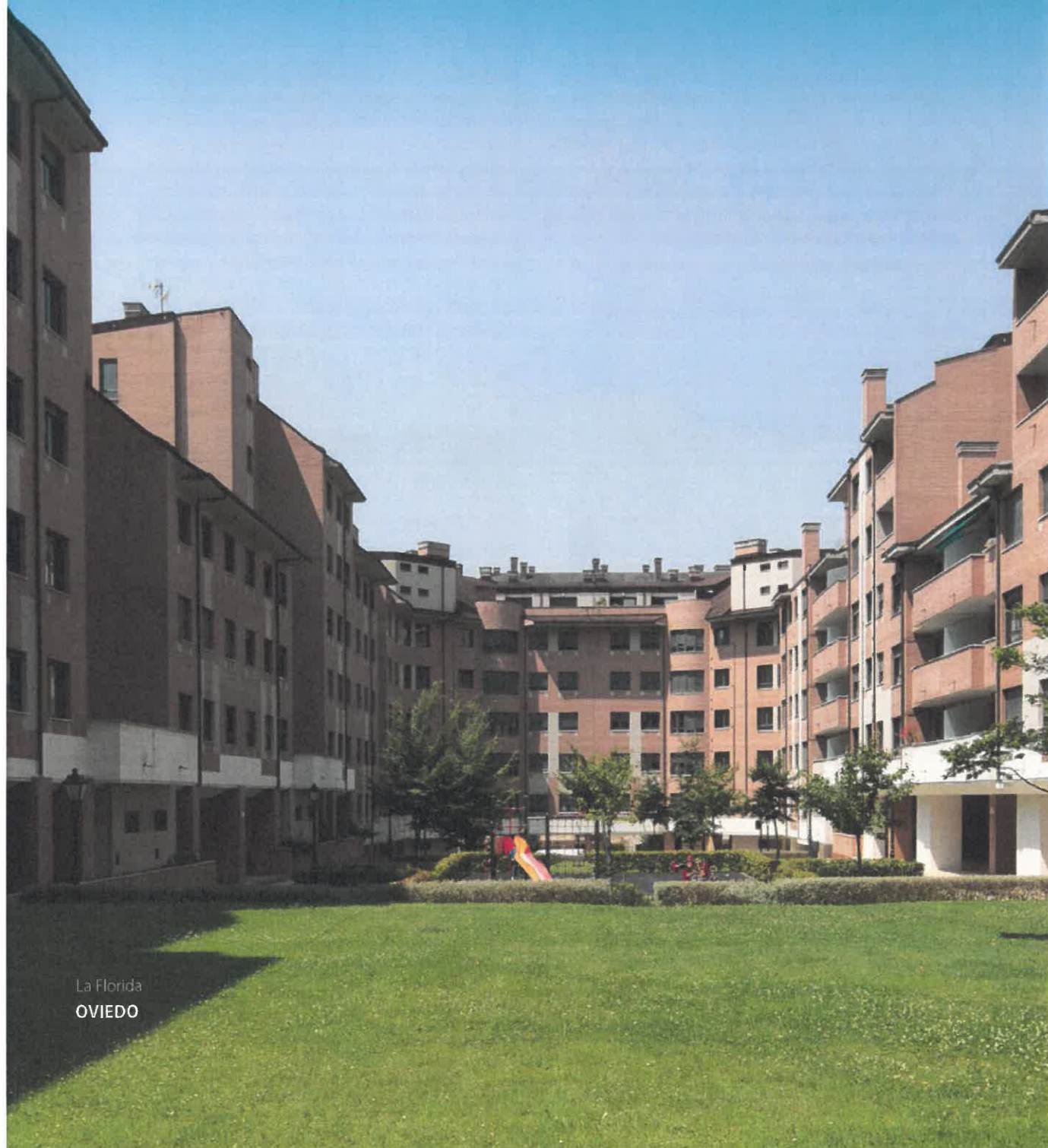
► Las **actividades de explotación** presentan un flujo de caja positivo en el semestre, pero inferior al del ejercicio anterior, debido a la coincidencia de varios gastos extraordinarios descritos anteriormente en este informe. En particular, el pago de 18,8 M € del IVA relacionado con la cancelación del contrato con Merlin y los gastos de preparativos para el proceso de salida a Bolsa.

► En la línea de **otros ingresos y gastos** se incluyen otros costes de la cuenta de resultados pero que no han supuesto salidas de caja, relacionados fundamentalmente con el contrato de Merlin, que se ha capitalizado en acciones de Testa de nueva emisión, por importe de 89,7 M €.

► Los **cambios en el capital circulante** incluyen provisiones de gastos contabilizados pero que aún no se han abonado y provisiones por la periodificación de impuestos directos (IBI e IAE), que generalmente se abonan al final del año, así como variación de fianzas en concepto de garantía.

5

VALORACIÓN: GAV Y NAV



La Florida
OVIEDO

VALORACIÓN: GAV Y NAV

Valor de la cartera (GAV)

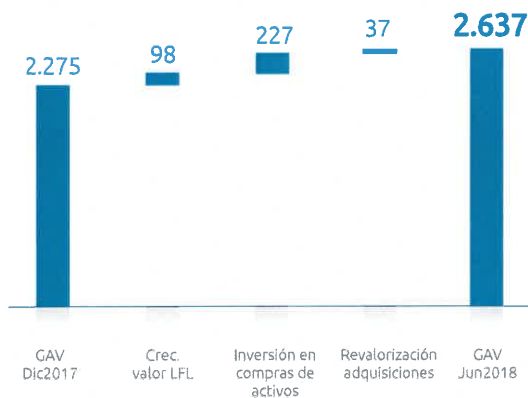
Según el informe de valoración de Savills a fecha de junio de 2018, la cartera de Testa tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 2.637,3 millones de euros, un 15,9% superior a la valoración de diciembre de 2017. En términos de cartera homogénea (like-for-like), el GAV ha aumentado un 4,3% en los últimos seis meses, que es ligeramente inferior al crecimiento del GRI like-for-like del mismo periodo.

Por otro lado, cabe destacar que los activos adquiridos en mayo y junio han sido valorados un 16% (36,6 M €) por encima de su precio de adquisición.

Cálculo del NAV

En base a la última valoración de activos, el EPRA NAV ajustado asciende a 14,98 euros por acción, con un crecimiento del 8,1% frente a los 13,86 euros por acción al cierre del ejercicio 2017. Los ajustes se refieren a: i) la cancelación del contrato con Merlin, que se ha producido en este primer semestre mediante una ampliación de capital; y ii) a la conversión del pasivo con Acciona, que se refiere a acciones ya emitidas por Testa y sobre las cuales Acciona tiene derecho a recuperar su valor en el caso de que la compañía no salga a cotizar en un mercado de valores oficial antes de 2022.

EVOLUCIÓN DEL GAV DE TESTA



El yield bruto medio de la cartera se sitúa en el 3,2%, similar al de diciembre de 2017. Esta valoración implica un precio medio de las viviendas de 2.637 euros por metro cuadrado construido.



San Mateo

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



CÁLCULO DEL NAV

M €	JUN 2018	DIC 2017	% Crec.
Recursos propios según balance	1.488,8	1.393,8	
Plusvalías implícitas activos*	17,3	8,4	
Variación de valor de derivados	5,1	0,1	
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	94,8	94,9	
EPRA NAV	1.606,0	1.497,1	7,3%
Contrato de servicios Merlin **		-18,8	
Conversión pasivo de Acciona ***	375,5	355,6	
EPRA NAV ajustado	1.981,5	1.833,8	8,1%
Nº de acciones (M), excluyendo autocartera ****	132,3	132,3	
EPRA NAV ajustado por acción (Eur)	14,98	13,86	8,1%

* Se refiere a activos concesionales (Bentaberri y otros), que se contabilizan a coste histórico en el Balance.

** El contrato de gestión de Merlin fue cancelado y capitalizado como recursos propios en el 1T2018.

*** Acciona tiene derecho a recuperar su inversión si Testa no sale a cotizar en un mercado oficial antes de 2022.

**** El nº de acciones de dic 2017 incluye la ampliación de capital por cancelación del contrato con Merlin.

14,98 €/acc

Es el NAV ajustado a junio de 2018,
un 8,1% superior al de diciembre 2017.

6

CARTERA DE ACTIVOS DE TESTA

Islas Baleares
MALLORCA

CARTERA DE ACTIVOS DE TESTA

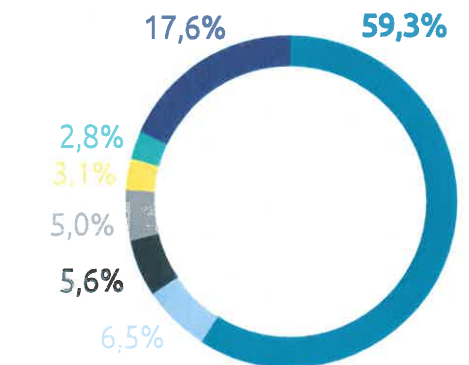
Perfil de la cartera de Testa

Testa cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler. Contamos con una presencia muy notable en Madrid (59,3% del GAV), así como en otras importantes áreas metropolitanas de España como San Sebastián

(6,5%), Barcelona (5,6%), Palma de Mallorca (5,0%), Valencia (3,1%) o Las Palmas de Gran Canaria (2,8%). Se trata de zonas con un crecimiento económico y demográfico superior a la media nacional, y en las que continuamos apostando para el futuro

DESGLOSE GEOGRÁFICO DE LA CARTERA

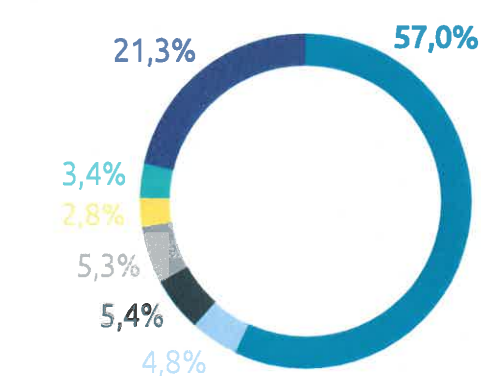
(% GAV a Jun 2018)



— Madrid
— San Sebastián
— Barcelona
— Palma de Mallorca
— C. Valenciana
— Las Palmas
— Otros

DESGLOSE GEOGRÁFICO DE LA CARTERA

(% GRI anualizado a Jun 2018)



— Madrid
— San Sebastián
— Barcelona
— Palma de Mallorca
— C. Valenciana
— Las Palmas
— Otros

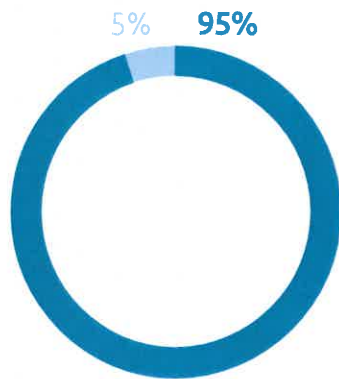
El 95% de los activos son de uso residencial. El 5% restante se trata de superficies con usos diferentes (locales comerciales, oficinas, parking) que generalmente forman parte del mismo edificio que las viviendas.

La mayor parte de nuestros contratos de alquiler (el 84%) son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes.

Un 15% de los contratos son de renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo. Finalmente, el 1% de los contratos son de renta antigua, que fueron firmados antes de la entrada en vigor de la actual ley de arrendamientos urbanos.

POR USOS

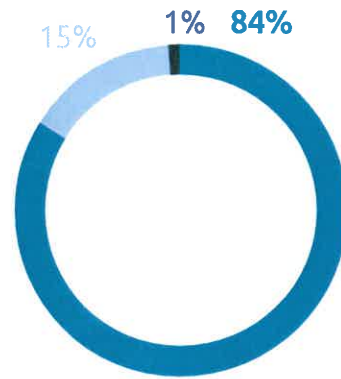
(% de GAV)



— Residencial
— Comercial

POR RÉGIMEN DE CONTRATO DE ALQUILER

(% GRI)



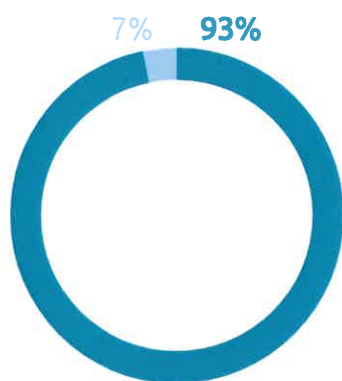
— Vivienda libre
— Vivienda protegida
— Renta antigua

Por otro lado, un 7% de las viviendas están en régimen de concesión, y se trata fundamentalmente del activo BentaBerri en San Sebastián, cuya concesión expira en el año 2069. BentaBerri es también el principal activo

de vivienda protegida, si bien en el año 2028 expira la protección de rentas y podrá alquilarse a rentas de mercado a partir de ese momento.

POR RÉGIMEN DE PROPIEDAD

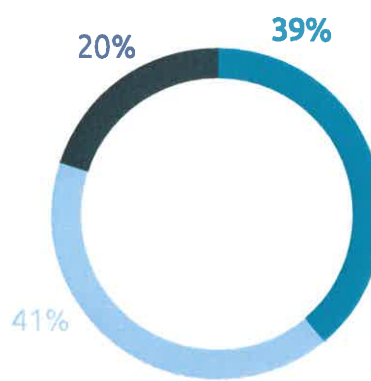
(% de GAV)



— **Propiedad plena**
— Derechos de superficie

POR PROPIEDAD SOBRE EL EDIFICIO COMPLETO

(% del nº de viviendas)



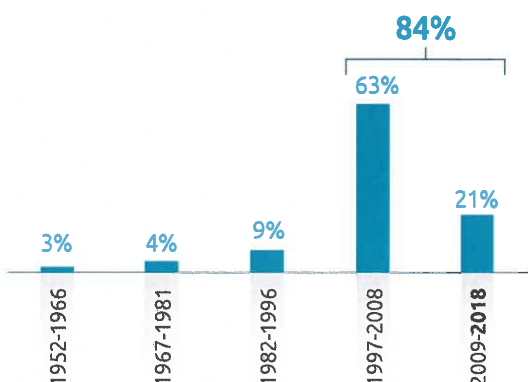
— **100% propiedad**
— >50% propiedad
— < 50% propiedad

La cartera se compone mayoritariamente (en un 80%) de edificios completos o en los que Testa posee la mayoría de las viviendas del edificio. Esto facilita una mayor eficiencia en la gestión operativa, y controlar las comunidades de propietarios, lo que permite controlar los costes operativos.

El 84% de las viviendas tienen una antigüedad inferior a 20 años, lo que hace que el producto sea comercialmente atractivo para nuestros clientes, y reduce considerablemente las necesidades de capex de mantenimiento.

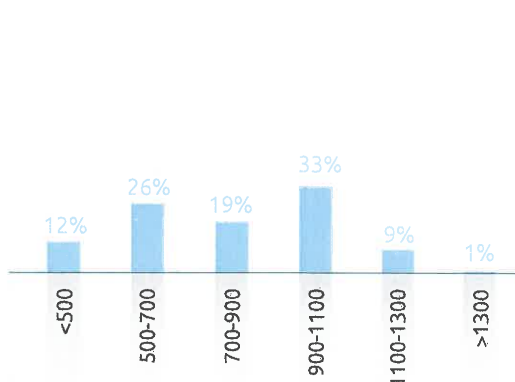
POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN

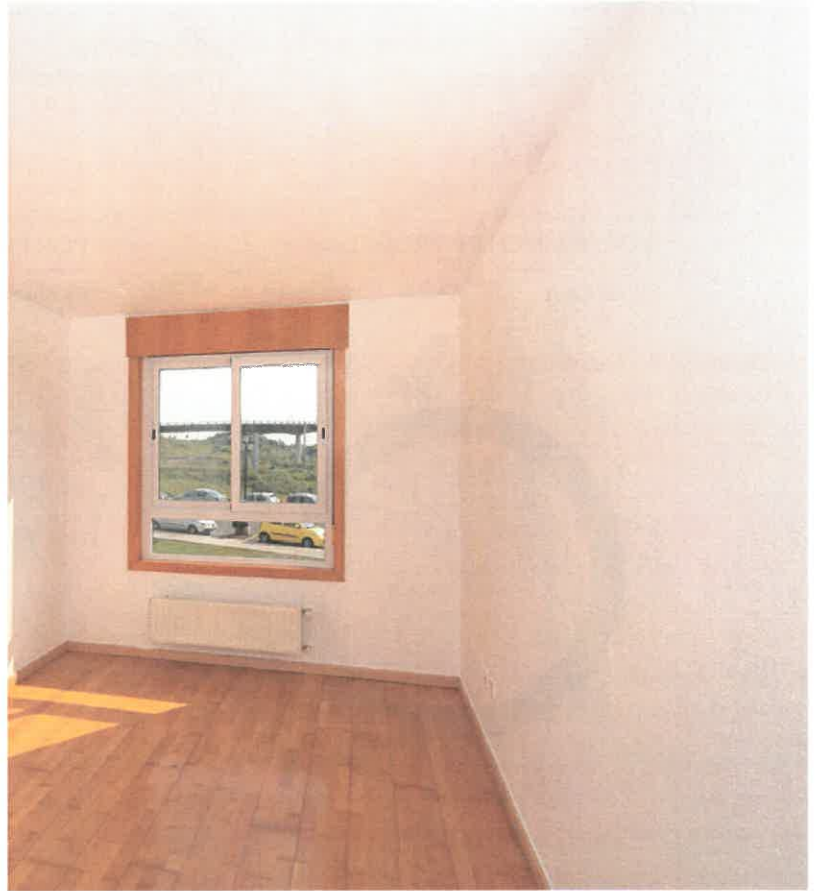
(% del nº de viviendas)



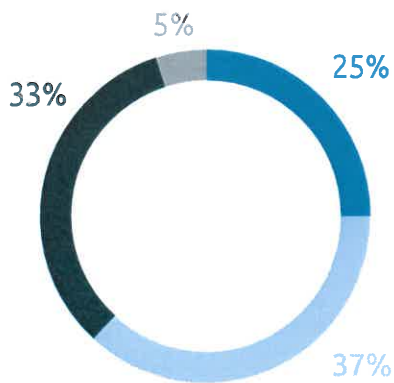
POR RENTA MENSUAL CONTRATADA

(Eur / mes)



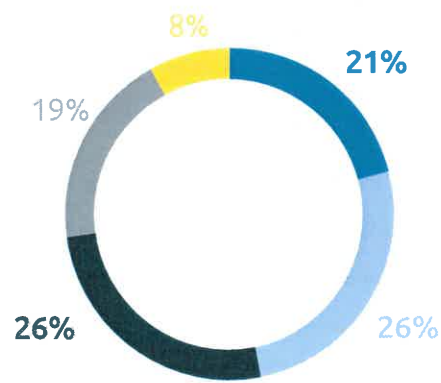


POR NÚMERO DE HABITACIONES
(% de apartamentos)



- 1 habitación o estudio
- 2 habitaciones
- 3 habitaciones
- 4+ habitaciones

POR TAMAÑO DE APARTAMENTO, en m² brutos
(% de apartamentos) – Media Testa: 90 m²



- >110 m²
- 90-110 m²
- 70-90 m²
- 50-70 m²
- <50 m²

Detalle de los activos de Testa

DETALLE DE LA CARTERA DE TESTA A JUNIO DE 2018

	CARTERA TOTAL			CARTERA RESIDENCIAL					
	GAV (M Eur)	GAV (%)	GRI (M Eur)	Yield bruto (%)	Nº vivien- das	GAV (Eur/m²)	GRI (Eur/m²/ mes)	GRI (Eur/viv/ mes)	Ocupac. (%)
Madrid *	1.565	59,3%	48,4	3,1%	4.698	3.603	9,85	860	91,2%
Madrid ciudad	1.345	51,0%	40,3	3,0%	3.608	3.955	10,42	920	90,9%
Otros municipios	220	8,3%	8,2	3,7%	1.090	2.369	7,91	665	92,5%
San Sebastián **	172	6,5%	4,0	2,4%	510	3.639	7,26	674	98,1%
Barcelona *	147	5,6%	4,6	3,1%	501	3.627	10,12	801	93,3%
Las Palmas Gran Canaria *	75	2,8%	2,9	3,9%	506	1.456	5,47	492	93,0%
Palma de Mallorca *	132	5,0%	4,5	3,4%	533	2.099	6,49	756	93,0%
Valencia **	82	3,1%	2,4	2,9%	352	2.033	5,30	594	93,8%
Toledo **	56	2,1%	2,2	4,0%	449	1.249	4,48	428	93,6%
Pamplona *	63	2,4%	2,7	4,3%	507	1.370	5,09	460	97,1%
Valladolid **	52	2,0%	2,0	3,9%	513	1.367	4,86	363	91,0%
Oviedo **	42	1,6%	1,3	3,2%	291	1.653	5,46	483	80,4%
Total 10 mayores mercados	2.385	90,4%	75,2	3,2%	8.860	2.867	8,02	722	92,2%
Otros mercados premium & core	134	5,1%	4,6	3,4%	818	1.830	5,67	507	91,4%
Total mercados premium & core	2.519	95,5%	79,7	3,2%	9.678	2.781	7,83	704	92,1%
Activos non-core	118	4,5%	5,3	4,5%	937	1.104	5,25	459	83,2%
Cartera total Testa	2.637	100,0%	85,0	3,2%	10.615	2.637	7,63	685	91,4%

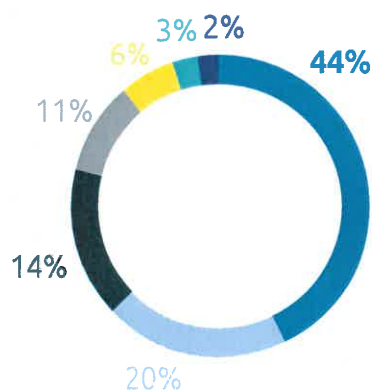
* Mercados Premium; ** Mercados Core

DETALLE DE LOS ACTIVOS DE MADRID POR ZONAS

	CARTERA TOTAL				CARTERA RESIDENCIAL				
	GAV (M Eur)	GAV Madrid (%)	GRI (M Eur)	Yield bruto (%)	Nº viviendas	GAV (Eur/m²)	Renta pasante (Eur/m²/ mes)	Renta pasante (Eur/viv/ mes)	Ocupac. (%)
Zonas de Madrid									
Madrid centro	843	53,9%	23,2	2,8%	1.868	4.581	11,18	1.016	89,2%
Segundo anillo	502	32,1%	17,0	3,4%	1.740	3.232	9,57	819	92,8%
Municipio de Madrid	1.345	85,9%	40,3	3,0%	3.608	3.995	10,42	920	90,9%
Otros municipios	220	14,1%	8,2	3,7%	1.090	2.369	7,91	665	92,5%
Total Madrid	1.565	100,0%	48,4	3,1%	4.698	3.603	9,85	860	91,2%

MADRID CENTRO

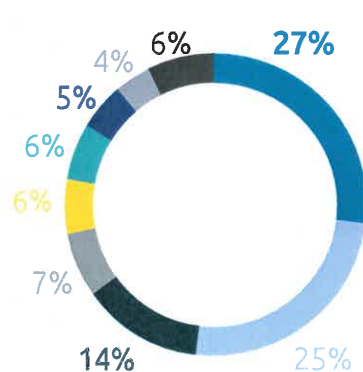
(% GAV)



— Hortaleza
 — Chamartín
 — Tetuán
 — Arganzuela
 — Salamanca
 — Fuencarral - El Pardo
 — Resto

MADRID SEGUNDO ANILLO

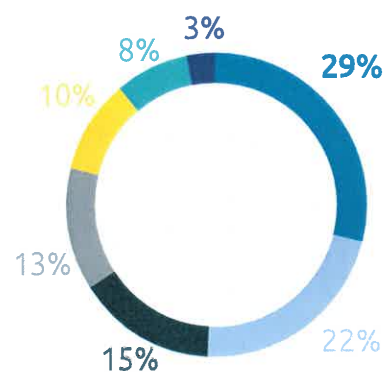
(% GAV)



— Fuencarral - El Pardo
 — Ciudad Lineal
 — Vallecas
 — San Blas - Canillejas
 — Barajas
 — Moratalaz
 — Vicálvaro
 — Usera
 — Resto

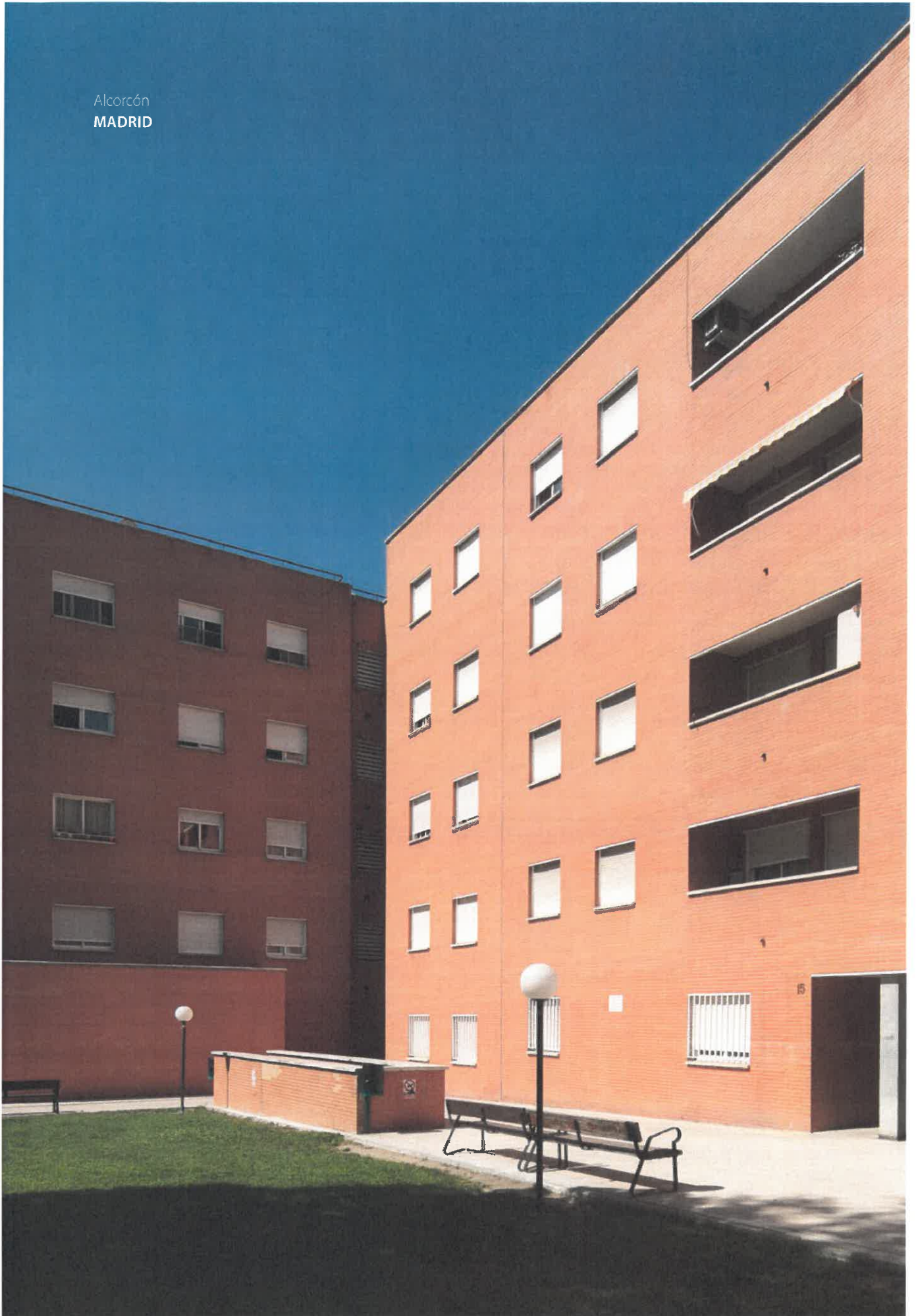
OTROS MUNICIPIOS DE MADRID

(% GAV)



— Alcorcón
 — Las Rozas
 — Móstoles
 — Getafe
 — Torreloredones
 — Leganés
 — Valdemoro

Alcorcón
MADRID



DETALLE DE LAS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Activo	Localización	GAV (M Eur)	GAV (%)	GRI (M Eur)	Nº viv.	GAV (Eur/m²)	Renta contrat. resid. (Eur/m²/ mes)	Ocupac. (%)	Fecha fin de concesión	Fecha fin regimen social
Bentaberri	San Sebastián	172,1	6,5%	4,0	510	3.639	7,26	98,1%	23/12/2069	17/11/2028
La Ventilla	Madrid	1,9	0,1%	0,6	90	316	8,41	100,0%	28/07/2023	31/08/2030
Usera	Madrid	1,5	0,1%	0,9	148	145	7,39	100,0%	31/05/2020	14/04/2033
Torrejón	Madrid	0,0	0,0%	0,4	64	6	5,65	100,0%	09/09/2018	23/04/2031
Estocolmo	Alcorcón	24,3	0,9%	1,0	159	2.181	7,78	97,0%	-	08/12/2024
María Moliner	Leganés	16,1	0,6%	0,6	104	1.706	5,92	88,2%	-	19/07/2018
Tajo	Valladolid	12,0	0,5%	0,6	210	989	4,50	86,7%	-	11/12/2036
E. Norte	Pamplona	11,7	0,4%	0,6	124	1.199	4,96	99,5%	-	01/11/2018
González Garcés	A Coruña	9,2	0,4%	0,3	111	938	3,21	88,4%	-	29/06/2028
Sanducelay	Pamplona	9,0	0,3%	0,5	89	1.103	4,91	100,0%	-	31/05/2018
Mandeo	A Coruña	8,3	0,3%	0,3	136	1.122	4,59	81,1%	-	05/07/2029
Miño	Valladolid	7,9	0,3%	0,3	80	1.403	4,39	98,8%	-	29/03/2030
Marcelo Celayeta	Pamplona	8,3	0,3%	0,4	70	1.250	4,82	100,0%	-	02/06/2019
Can Mates IV	San Cugat	8,0	0,3%	0,4	62	1.724	6,87	100,0%	-	18/07/2042
La Rochapea	Pamplona	4,7	0,2%	0,2	36	1.223	4,79	100,0%	-	04/11/2019
Sandúa	Pamplona	3,9	0,1%	0,2	34	1.101	4,61	96,7%	-	03/07/2021
Can Mates III	San Cugat	3,4	0,1%	0,2	24	1.590	6,59	100,0%	-	18/07/2042
Total		302,5	11,5%	11,5	2.051	1.849	6,11	96,0%		

VENCIMIENTO DE LOS ACTIVOS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

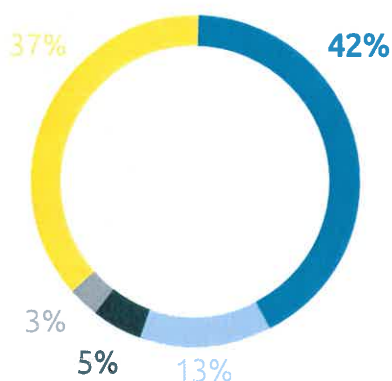
	< 5 años	5-10 años	> 10 años
Renta contratada (Eur/m ² /mes)	4,9	7,4	5,2
ERV Savills (Eur/m ² /mes)	7,7	12,1	7,7
% potencial	57%	64%	47%
Potencial de rentas en M Eur	0,78 M €	3,27 M €	1,64 M €

VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE RENTA ANTIGUA

Activo	Localización	GRI (M Eur)	Nº viviendas	Renta contratada residencial (Eur/m ² /mes)	Ocupación (%)
Manzana de Castellana	Madrid	0,39	84	2,25	100%
Torrelaguna	Madrid	0,10	11	6,45	100%
Condesa Venadito	Madrid	0,08	7	9,18	100%
Bac de Roda	Barcelona	0,03	8	3,59	100%
Montevideo	A Coruña	0,01	9	1,28	100%
Trinxant	Barcelona	0,02	8	2,51	100%
Campanar	Valencia	0,00	7	0,37	100%
Cesáreo Alierta	Zaragoza	0,02	2	8,14	100%
San Jorge	Sevilla	0,00	4	0,32	100%
Parque América-Caribe	Madrid	0,02	2	13,24	100%
Total renta antigua		0,66	142	3,21	100%

ACTIVOS NON-CORE POR TIPOLOGÍA

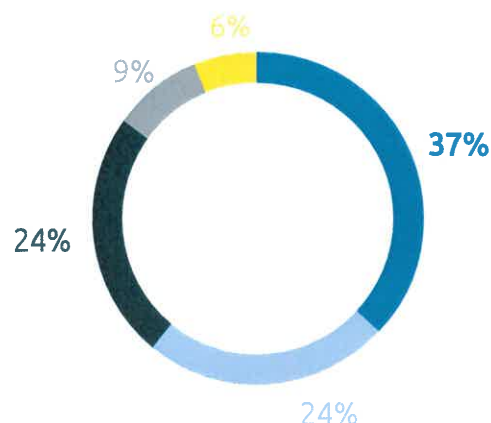
(% GAV)



- Activos más pequeños o de menor calidad
- Parkings
- Oficinas
- Derechos de superficie
- Zonas con menor crecimiento

ACTIVOS NON-CORE POR TIPOLOGÍA

(% GRI)



- Derechos de superficie
- Zonas con menor crecimiento
- Activos más pequeños o de menor calidad
- Parkings
- Oficinas

DETALLE DE LOS 10 ACTIVOS MÁS IMPORTANTES DE TESTA

CARTERA TOTAL						CARTERA RESIDENCIAL				
Activo	Localización	GAV (M Eur)	GAV (%)	GRI (M Eur)	Yield bruto (%)	Nº viviend.	GAV (Eur/m²)	Renta pasante (Eur/m²/ mes)	Renta pasante (Eur/viv./ mes)	Ocupac. (%)
Coto	Madrid	406,6	15,4%	11,8	2,9%	834	5.053	12,61	1.107	89,2%
Bentaberri	San Sebastián	172,1	6,5%	4,0	2,4%	510	3.639	7,26	674	98,1%
Castellana	Madrid	159,7	6,1%	3,4	2,1%	245	4.393	7,88	1.115	94,0%
Plaza de Castilla	Madrid	116,2	4,4%	3,5	3,0%	302	5.204	12,61	794	92,9%
Cond. de Benadito	Madrid	47,4	1,8%	1,6	3,4%	149	2.816	9,14	1.016	82,3%
Salvador Dalí	P. de Mallorca	47,2	1,8%	1,8	3,9%	216	1.518	5,18	736	95,3%
Tamaraceite	Las Palmas G.C.	48,5	1,8%	2,0	4,1%	363	1.368	5,51	450	95,3%
Mir.Tablas B11	Madrid	44,0	1,7%	1,3	3,0%	123	3.658	9,49	927	96,5%
Benicalap	Valencia	31,8	1,2%	0,9	2,8%	147	1.972	4,95	517	97,3%
Francisco Remiro	Madrid	30,1	1,1%	1,1	3,6%	140	3.973	12,17	655	96,5%
Top 10 edificios		1.103,6	41,8%	31,5	2,9%	3.029	3.604	8,78	829	93,3%
Resto de activos		1.533,7	58,2%	53,6	3,5%	7.586	2.222	7,12	626	90,5%
Total portfolio		2.637,3	100,0%	85,0	3,2%	10.615	2.637	7,63	685	91,4%

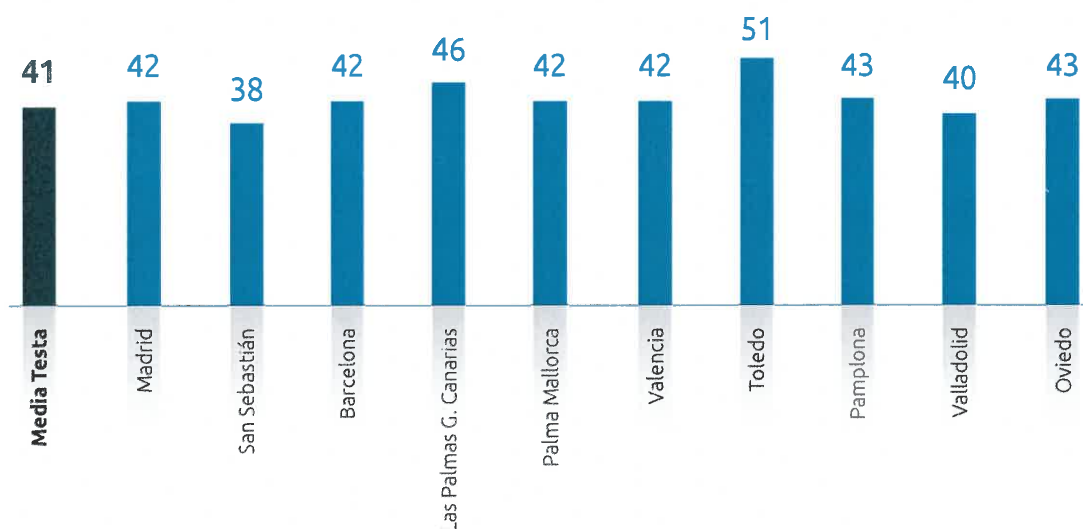


Perfil de inquilinos de Testa

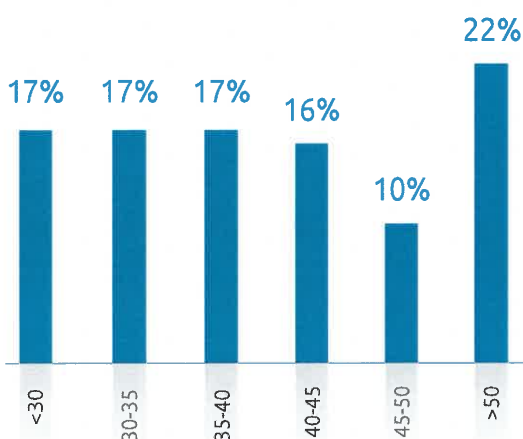
El perfil medio de los inquilinos de Testa es de mayor edad que el inquilino medio español (41 en Testa frente a 32 en el mercado), y también de mayor poder adquisitivo, con una renta media del hogar de 2.850 euros al mes neto de impuestos.

La tasa media de esfuerzo de nuestros inquilinos (alquiler mensual dividido entre renta neta) es del 30% para los nuevos contratos firmados este año 2018.

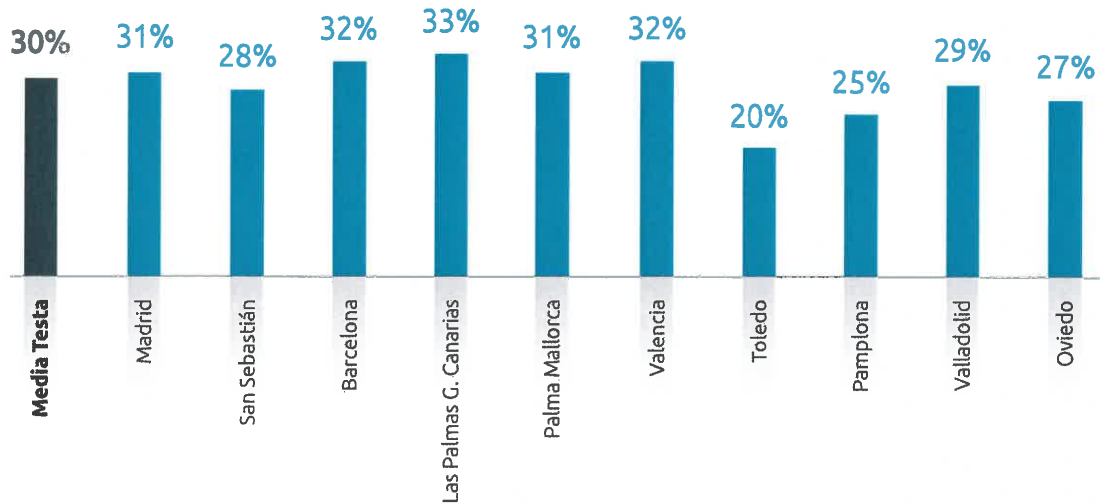
EDAD MEDIA DE LOS INQUILINOS DE TESTA



PORCENTAJE DE INQUILINOS POR GRUPO DE EDAD

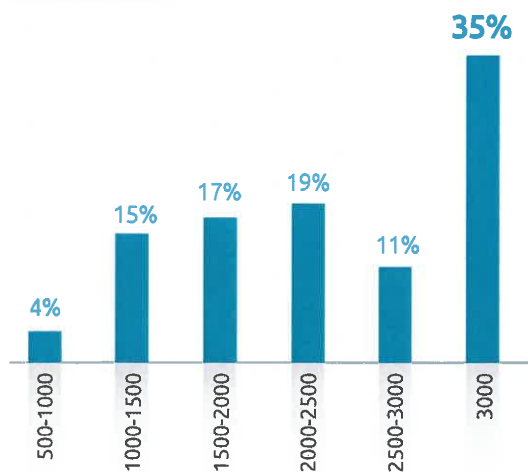


TASA DE ESFUERZO DE LOS INQUILINOS DE TESTA *

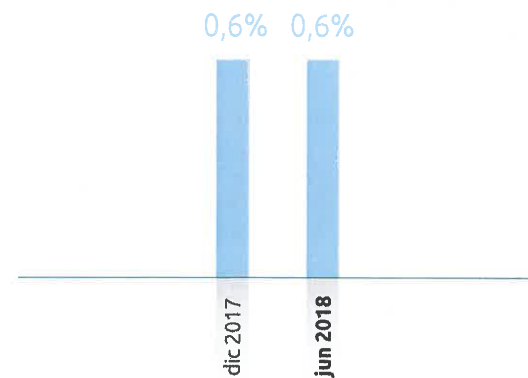


* Renta contratada como % de la renta neta disponible familiar, en los nuevos contratos firmados en 1S2018.

DISTRIBUCIÓN DE INQUILINOS POR RANGOS DE INGRESOS NETOS MENSUALES DEL HOGAR (MEDIA: 2.850 EUROS/MES) *



RATIO DE IMPAGOS DE ALQUILER (NETO DE GARANTÍAS)



*Para los nuevos contratos firmados en 1S2018

7

RATIOS EPRA

Terrazas de Gran Vía
ALICANTE



RATIOS EPRA

RESULTADOS EPRA		
M Eur	IS2018	Ejercicio 2017
Beneficio neto según IFRS	8,94	46,59
Ajustes para calcular el resultado EPRA:		
Valor de valor de activos inmobiliarios	-125,10	-41,49
Ganancias o pérdidas en ventas de activos		-0,26
Impuestos sobre resultados no recurrentes		
Amortización de fondo de comercio		
Variación de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	22,29	-0,11
Costes de adquisiciones		
Impuestos diferidos relacionados con lo anterior		
Minoritarios relacionados con lo anterior		
Resultado EPRA pre-ajustes específicos	-93,87	4,74
Número diluido de acciones (M)	132,27	132,27
Resultado EPRA por acción pre-ajustes específicos Eur	-0,710	0,036
Ajustes específicos de la Compañía:		
Cancelación acuerdo de servicios de Merlin	107,55	4,60
Costes de salida a Bolsa/listing	3,26	
Otros ajustes	0,78	
Resultado EPRA post-ajustes específicos	17,71	9,34
Resultado EPRA por acción post-ajustes específicos Eur	0,134	0,071



Calvià
MALLORCA

EPRA NAV

M Eur	Jun 2018	Dic 2017
Recursos propios según balance	1.488,8	1.393,8
Plusvalías implícitas activos *	17,3	8,4
Variación de valor de derivados	5,1	0,1
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	94,8	94,9
EPRA NAV	1.606,0	1.497,1
Nº de acciones, M	132,27	132,27
EPRA NAV por acción (Eur)	12,14	11,32
Contrato de servicios Merlin **	0,0	-18,8
Conversión pasivo de Acciona ***	375,5	355,6
EPRA NAV ajustado	1.981,5	1.833,8
Nº de acciones, M ****	132,27	132,27
EPRA NAV ajustado por acción (Eur)	14,98	13,86

* Se refiere a activos concesionales (Bentaberri y otros), que se contabilizan a coste histórico en el Balance.

** El contrato de gestión de Merlin fue cancelado y capitalizado como recursos propios en el 1T2018.

*** Acciona tiene derecho a recuperar su inversión si Testa no sale a cotizar en un mercado oficial antes de 2022.

**** El nº de acciones de dic 2017 incluye la ampliación de capital por la cancelación del contrato con Merlin.

EPRA NNNAV		
M Eur	Jun 2018	Dic 2017
EPRA NAV	1.606,0	1.497,1
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	-94,8	-94,9
Variación de valor de derivados	-5,1	-0,1
EPRA NNNAV	1.506,1	1.402,1
Nº de acciones, M	132,27	132,27
EPRA NNNAV por acción (Eur)	11,39	10,60
Contrato de servicios Merlin *	0,0	-18,8
Conversión pasivo de Acciona **	375,5	355,6
EPRA NNNAV ajustado	1.881,6	1.738,8
Nº de acciones, M (diluido)***	132,27	132,27
EPRA NNNAV ajustado por acción (Eur)	14,23	13,15

* El contrato de gestión de Merlin fue cancelado y capitalizado como recursos propios en el 1T2018.

** Acciona tiene derecho a recuperar su inversión si Testa no sale a cotizar en un mercado oficial antes de 2022.

*** El nº de acciones de dic 2017 incluye la ampliación de capital por la cancelación del contrato con Merlin.

RATIO DE VACÍO EPRA		
	Jun 2018	Dic 2017
M Eur		
Rentas de mercado (ERV) de la superficie vacía	9,5	9,9
Rentas de mercado (ERV) de la cartera total	118,2	102,8
Ratio de vacío EPRA %	8,0%	9,6%

8

LA ACCIÓN DE TESTA

Calvià
MALLORCA



LA ACCIÓN DE TESTA

Las acciones de Testa Residencial han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) a partir del día 26 de julio de 2018. Se fijó un precio inicial de referencia de 13,90 euros por acción, que corresponde aproximadamente al EPRA NAV pro-forma al final del año 2017. Esto equivale a una capitalización bursátil inicial de 1.838 M €.

Este listing técnico no implica cambios en el accionariado de la compañía, pero permite la liquidez de las acciones existentes, en particular para los más de 1.500 accionistas minoritarios que componen el free-float.

Información de las acciones

MERCADO DE VALORES
Mercado Alternativo
Bursátil (MAB)

TIPO DE MERCADO
Mercado no regulado

TICKER
YTST

CÓDIGO ISIN
ES0105210019

PRIMER DÍA DE COTIZACIÓN
26/07/2018

PRECIO INICIAL DE REFERENCIA
13,90 Eur/acc

Nº TOTAL DE ACCIONES
132,270,202



Bentaberri
SAN SEBASTIÁN

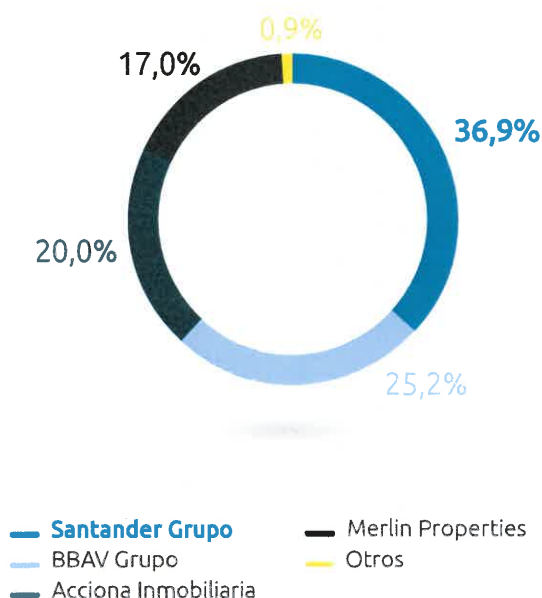
Estructura accionarial

Los principales accionistas de Testa son Santander (36,9%), BBVA (25,2%), Acciona Inmobiliaria (20,0%) y Merlin Properties (17,0%).

Al final del primer semestre, el número de acciones propias en autocartera es de 1.457, equivalente al 0,001% del capital social.

Después del cierre del semestre, y antes de la incorporación de las acciones al MAB, Testa ha incrementado su autocartera hasta 601.991 acciones actualmente, equivalente al 0,46% del capital social.

ACCIONARIADO DE TESTA



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Nombre	Cargo	Naturaleza	Representando
Ignacio Moreno Martínez	Presidente	Independiente	-
Miguel Oñate Rino	Vicepresidente	Dominical	Merlin
Wolfgang Beck	Consejero Delegado	Ejecutivo	-
Javier Alarcó Canosa	Vocal	Independiente	-
Antonio Hernández Mancha	Vocal	Independiente	-
José María Xercavins Lluch	Vocal	Independiente	-
Ázucena Viñuela Hernández	Vocal	Independiente	-
Finanzas y Carteras Uno, S.A. *	Vocal	Dominical	Acciona
Altamira Santander Real Estate, S.A. **	Vocal	Dominical	Santander
Carlos Manzano Cuesta	Vocal	Dominical	Santander
Cesáreo Rey-Baltar Oramás	Vocal	Dominical	BBVA
Lucas Osorio Iturmendi	Secretario (no consejero)	Secretario (no miembro)	-

* Finanzas y Cartera Uno, S.A., representado por Isabel Antúnez Cid.

** Altamira Santander Real Estate, S.A., representado por Jaime Rodríguez Andrade.



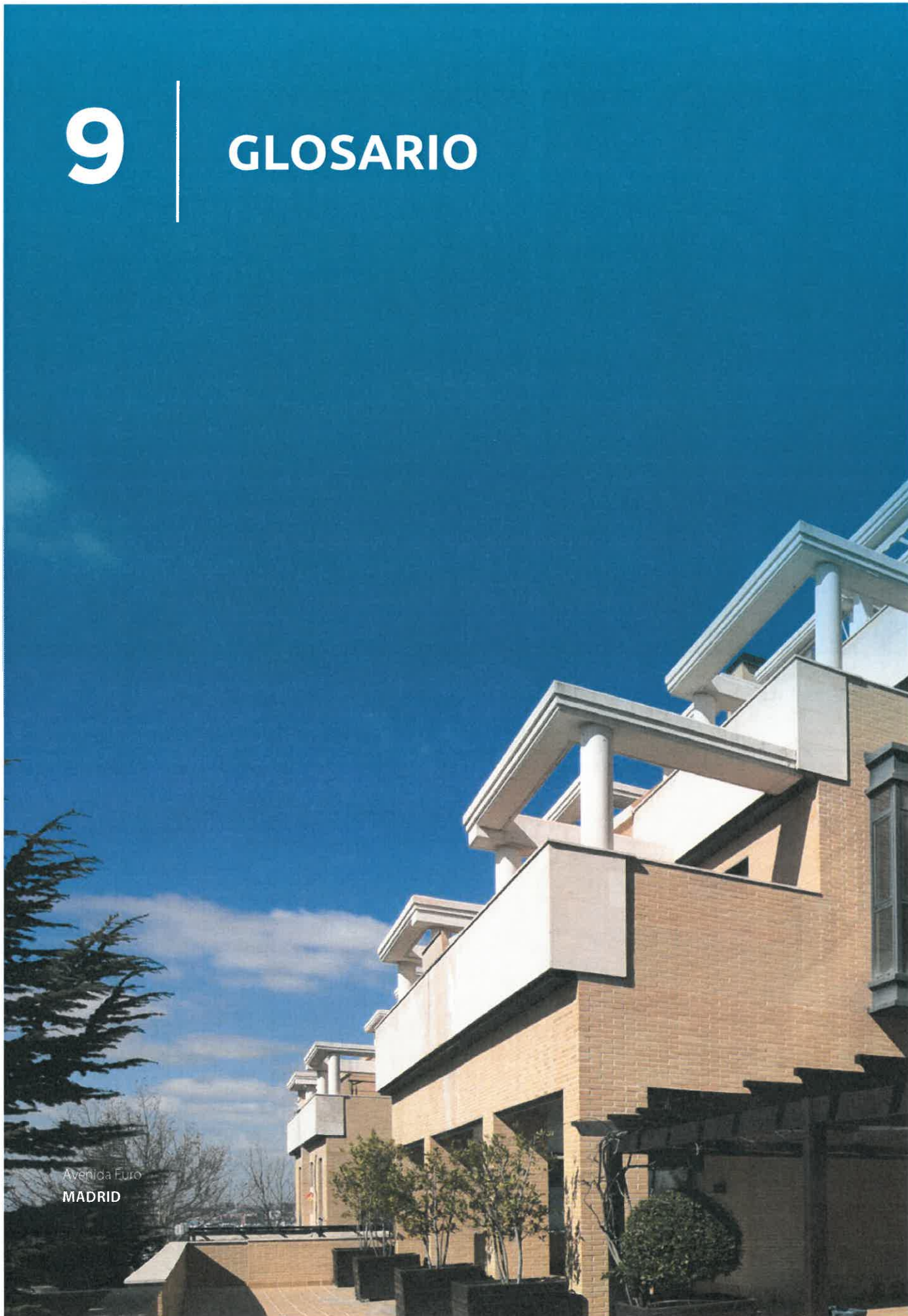
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ACCIONES

Evento	Fecha	Volumen de ampliación (M Eur)	Valor nominal (Eur/acc)	Nº acciones emitidas/canceladas	Nº acciones resultantes	Capital social resultante (Eur m)
Situación a Dic 2016			0,01		4.676.593.732	46,8
Ampliación de capital (contribución de Santander y BBVA)	07/03/2017	659,7	0,01	5.221.817.098	9.898.410.830	99,0
Ampliación de capital	24/05/2017	0,03	0,01	237.407	9.898.648.237	99,0
Ampliación de capital (contribución de Acciona)	25/09/2017	341,2	0,01	2.687.678.678	12.586.326.915	125,9
Situación a Dic 2017			0,01		12.586.326.915	125,9
Ampliación de capital (cancelación contrato Merlin)	27/03/2018	89,7	0,01	640.693.342	13.227.020.257	132,3
Reagrupamiento de acciones (100x1)	27/03/2018		1,00	-57	132.270.202	132,3
Situación a Jun 2018			1,00		132.270.202	132,3

9

GLOSARIO

Avenida Euro
MADRID



GLOSARIO Y MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Ingreso neto de alquiler (NRI): Ingresos de alquiler menos gastos de los inmuebles no recuperables.

EBITDA: Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

EBITDA de alquiler ajustado: EBITDA excluyendo partidas extraordinarias o no recurrentes.

Renta bruta anualizada o "GRI": Renta bruta mensual contratada multiplicada por 12.

ERV: En inglés, Estimated Rental Value, o rentas estimadas de mercado según el valorador externo.

Renta media pasante residencial: Renta mensual pasante residencial dividida por la superficie residencial al final de un periodo.

Crecimiento de renta like-for-like: Evolución de la renta residencial pasante, asumiendo el mismo perímetro de activos al principio y al final del periodo.

Tasa de ocupación (física): Superficie residencial alquilada dividido por la superficie residencial total.

Tasa de ocupación like-for-like: Evolución de la tasa de ocupación asumiendo un perímetro constante entre los dos periodos.

Tasa de vacío EPRA: Rentas de mercado estimadas (ERV) de las superficies vacías como % del ERV de la cartera total, calculado según las recomendaciones de la EPRA.

FFO1: En inglés, Fondos generados por las operaciones, calculado como el EBITDA ajustado de alquiler menos los pagos de intereses e impuestos.

Inversiones de mantenimiento: Inversión realizada en el mantenimiento y modernización de los activos, excluyendo adquisiciones. Con frecuencia, se presenta en relación a la SBA de la cartera.

Inversiones premium: Inversiones significativas en mejorar la calidad de un activo, que tenga como resultado un incremento en la renta estimada.

AFFO: Fondos generados por las operaciones ajustado, calculado como FFO1 menos las inversiones de mantenimiento.

GAV: Gross Asset Value, o valor bruto de los inmuebles, determinado por el valorador externo.

SBA: Superficie bruta alquilable.

EPRA: Asociación europea de inmobiliarias cotizadas, en sus siglas en inglés.

EPRA NAV: Net Asset Value o valor neto de los activos, calculado según las recomendaciones de la EPRA, tomando los fondos propios contables más la revalorización de inmuebles contabilizados a valor histórico, más el valor de mercado de derivados y más impuestos diferidos.

EPRA NNNNAV: NAV triple neto, calculado como el EPRA NAV menos impuestos diferidos y menos el valor de derivados, según las recomendaciones de la EPRA.

NAV o NNNNAV ajustado: EPRA NAV o NNNNAV incluyendo determinados ajustes específicos de la compañía.

Resultado EPRA: Resultado de las actividades operativas, calculado según las recomendaciones de la EPRA.

Ratio de costes EPRA: Gastos operativos como porcentaje de los ingresos brutos de alquiler, calculado según las recomendaciones de la EPRA.

Yield bruto: Rentabilidad bruta de los inmuebles, que se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

LTV (loan to value): Ratio entre la deuda neta y el GAV.

Ratio de activos exentos (unencumbered ratio)
Ratio de activos exentos de cargas dividido por la deuda sin garantías hipotecarias.



Testa Residencial SOCIMI S.A.
Paseo de la Castellana 257, 2ª planta
28046 Madrid, España
+34 91 048 9400
ir@testainmo.com

www.testaresidencial.com

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión
Consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Reunidos los Administradores de la Sociedad TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. con fecha 6 de septiembre de 2018, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 6 de septiembre de 2018

D. Ignacio Moreno Martínez (Presidente)

D. Miguel Oñate Rino (Vicepresidente)

D. Wolfgang Beck (Consejero Delegado)

D. Javier Alarcó Canosa

Dña. Azucena Viñuela Hernández

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. Lucas Osorio Iturmendi

Secretario del Consejo de Administración

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2018

Expresado en Miles de Euros

	30.06.2018	31.12.2017		30.06.2018	31.12.2017
ACTIVO			PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE	2.406.027	2.189.204	PATRIMONIO NETO	1.240.898	1.287.620
<i>Inmovilizado intangible</i>	<i>77.700</i>	<i>78.260</i>	<i>Fondos propios</i>	<i>1.244.602</i>	<i>1.287.956</i>
<i>Inmovilizado material</i>	<i>478</i>	<i>62</i>	<i>Capital</i>	<i>132.270</i>	<i>125.863</i>
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	<i>1.807.693</i>	<i>1.591.011</i>	<i>Prima de emisión</i>	<i>1.416.193</i>	<i>1.332.879</i>
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	<i>519.907</i>	<i>519.604</i>	<i>Reservas</i>	<i>(165.565)</i>	<i>(158.870)</i>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	513.551	513.551	Legal y estatutarias	3.203	3.203
Derechos de cobro activos concesionales	1.581	2.174	Otras reservas	(168.768)	(162.073)
Fianzas y Depósitos	4.776	3.880	<i>Acciones y particip. patrimonio propios</i>	<i>(19)</i>	<i>(1.754)</i>
<i>Activos por impuesto diferido</i>	<i>250</i>	<i>266</i>	<i>Resultados de ejercicios anteriores</i>	<i>(11.916)</i>	<i>(1.754)</i>
			<i>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</i>	<i>(126.361)</i>	<i>(10.162)</i>
			<i>Ajustes por cambios de valor</i>	<i>(3.704)</i>	<i>(336)</i>
			Operaciones de cobertura	(3.704)	(336)
			PASIVO NO CORRIENTE	1.152.911	900.672
			<i>Provisiones a largo plazo</i>	<i>320</i>	<i>320</i>
			<i>Deudas a largo plazo</i>	<i>1.092.039</i>	<i>839.800</i>
			Deuda con entidades de crédito	695.872	470.876
			Derivados	5.053	120
			Otros pasivos financieros	391.114	368.804
			<i>Pasivos por impuesto diferido</i>	<i>60.552</i>	<i>60.552</i>
ACTIVO CORRIENTE	55.313	63.564	PASIVO CORRIENTE	67.532	64.476
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	<i>2.661</i>	<i>1.129</i>	<i>Provisiones a corto plazo</i>	<i>-</i>	<i>1.148</i>
Clientes por ventas y prestación de servicios	973	809	<i>Deudas a corto plazo</i>	<i>2.482</i>	<i>2.539</i>
Administraciones públicas deudoras	1.219	121	<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	<i>56.026</i>	<i>56.782</i>
Deudores varios	1.700	1.466	<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	<i>6.301</i>	<i>4.007</i>
Provisiones	(1.231)	(1.267)	Proveedores	3.177	513
<i>Periodificaciones</i>	<i>27</i>	<i>114</i>	Proveedores empresas del grupo y asociadas	0	2.357
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	<i>52.625</i>	<i>62.321</i>	Acreedores varios	2.151	271
			Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	653	560
			Pasivos por impuesto corriente	141	141
			Administraciones Públicas Acreedoras	174	158
			Anticipos de clientes	5	7
			<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	<i>2.723</i>	<i>-</i>
TOTAL ACTIVO	2.461.340	2.252.768	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.461.340	2.252.768

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

Expresado en Miles de Euros

	30.06.2018	30.06.2017
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	29.855	21.335
Otros ingresos de explotación	66	31
Gastos de personal	(2.529)	(1.440)
Sueldos, salarios y asimilados	(2.144)	(1.188)
Seguros sociales	(385)	(252)
Otros gastos de explotación	(120.084)	(10.847)
Gastos no recuperables de los inmuebles arrendados	(7.268)	(5.483)
Gastos generales	(112.556)	(1.497)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(20)	(6)
Otros	(240)	(3.860)
Dotación a la amortización	(7.962)	(6.718)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(6.444)	256
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(107.097)	2.617
Ingresos financieros	938	-
Gastos financieros	(4.339)	(3.378)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(22.290)	108
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(132.789)	(652)
Impuestos sobre beneficios	(16)	(60)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(132.805)	(713)