

Madrid, 12 de abril de 2019

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 por 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. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**Testa**”) por medio de la presente publica la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (<https://www.testaresidencial.com>).

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
Dña. Laura Fernández

Secretaria del Consejo

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su arrendamiento situados en España. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones inmobiliarias estaban valoradas en 2.564 millones de euros.

El Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes periódicamente utiliza un experto independiente para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dicho experto tiene experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

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

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

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios pueden dar lugar a ajustes o reclasificaciones significativas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo,
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y
- nos hemos reunido con los expertos contratados por la Dirección del Grupo para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 7 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeta determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros consolidados como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad Dominante y de su Grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección del Grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 18 y 24 de la memoria consolidada contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

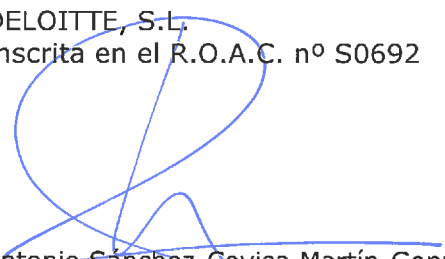
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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


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

29 de marzo de 2019



PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 01/19/00623

COPIA

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2018 elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión
Europea e Informe de Gestión
Consolidado, junto con el Informe de
Auditoría Independiente



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2018	31-12-2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-2018	31-12-2017
ACTIVO NO CORRIENTE:		2.756.103	2.283.486	PATRIMONIO NETO:	Nota 13	908.582	1.394.524
Proyectos concesionales	Nota 6	170.721	156.343	Capital suscrito		132.270	125.863
Otros activos intangibles	Nota 6	286	99	Prima de emisión		408.703	1.332.879
Inmovilizado material		544	70	Reservas	Nota 13.2	321.648	(133.046)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	2.564.236	2.106.079	Acciones y participaciones de la sociedad dominante		(7.056)	-
Inversiones financieras no corrientes-		9.592	9.812	Resultado negativo de ejercicios anteriores		(11.916)	(1.754)
Derechos de cobro, Acuerdo de concesión	Nota 8	2.799	4.738	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		63.105	70.146
Derivados		515	-	Otras aportaciones de accionistas		2.004	-
Otros activos financieros	Nota 10	6.278	5.074	Ajustes por cambios de valor		(176)	(336)
Activos por impuesto diferido	Nota 17.3	10.724	11.083	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		908.582	1.393.752
				Socios externos		-	772
				PASIVO NO CORRIENTE:		1.937.998	947.505
				Provisiones	Nota 15	1.677	320
				Pasivos financieros no corrientes-		1.830.888	841.232
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 14	1.812.201	470.545
				Derivados	Nota 14	-	120
				Otros pasivos no corrientes	Nota 15	18.687	370.567
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 17.4	105.433	105.953
				PASIVO CORRIENTE:		9.100	14.050
				Provisiones	Nota 15	1.303	1.019
				Pasivos financieros no corrientes-		1.530	2.539
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 14	1.530	2.539
				Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 20.2	-	5.400
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 16	6.267	5.092
				Proveedores		3.091	3.168
				Pasivos por impuesto corriente	Nota 17.1	96	523
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17.1	1.186	243
				Otros acreedores		1.894	1.158
ACTIVO CORRIENTE:		99.577	72.593	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.855.680	2.356.079
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 11	2.685	1.432				
Otros activos financieros corrientes		-	3				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 12	96.892	71.158				
TOTAL ACTIVO		2.855.680	2.356.079				

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	79.960	52.943
Otros ingresos de explotación		243	141
Gastos de personal	Nota 19.2	(8.549)	(3.214)
Otros gastos de explotación	Nota 19.3	(134.647)	(25.023)
Dotación a la amortización		(3.516)	(3.145)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado-		824	286
Deterioros y pérdidas	Nota 6	(271)	-
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 7	1.095	286
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	178.878	65.209
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		113.193	87.197
Ingreso financiero		-	165
Gastos financieros	Nota 19.4	(20.365)	(11.338)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Notas 14 y 15	(29.788)	(5.542)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(50.153)	70.482
Impuesto sobre Sociedades	Nota 17.2	65	(296)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		63.105	70.186
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		63.105	70.146
Atribuible a socios externos		-	40
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros)	Nota 13.6	0,48	0,00076
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros)		0,48	0,00071

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018.

A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS	63.105	70.186
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	(9.677)	414
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(9.677)	414
Transferencias a la cuenta de resultados-		
Por cobertura de flujos de efectivo	9.837	(261)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS	9.837	(261)
RESULTADO GLOBAL TOTAL	64.172	70.339
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	64.172	70.299
Atribuible a socios externos	-	40

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2018.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Acciones o participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Otras Oportaciones de accionistas	Ajustes por Cambios de Valor	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Socios Externos	Total Patrimonio Neto
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2017	46.766	411.032	192.295	-	-	24.781	-	(489)	674.385	-	674.385
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	70.146	-	153	70.299	40	70.339
Ampliaciones de capital (Notas 3 y 13)	52.643	612.477	(2.115)	-	-	-	-	-	663.005	-	663.005
Combinaciones de negocios (Notas 3, 13 y 15)	26.454	309.370	(349.761)	-	-	-	-	(1.938)	(15.875)	732	(15.143)
Aplicación del resultado del ejercicio 2016	-	-	26.535	-	(1.754)	(24.781)	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	1.938	1.938	-	1.938
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	-	-	-	-	-	63.105	-	160	63.265	-	63.265
Ampliaciones de capital (Notas 3 y 13)	6.407	83.314	(248)	-	-	-	-	-	89.473	-	89.473
Devolución aportaciones (Nota 13.1)	-	(1.007.490)	-	-	-	-	-	-	(1.007.490)	-	(1.007.490)
Adquisición de acciones propias (Nota 13.3)	-	-	-	(8.200)	-	-	-	-	(8.200)	-	(8.200)
Operaciones con accionistas minoritarios (Nota 2.6.5)	-	-	(372)	1.144	-	-	-	-	772	(772)	-
Aplicación del resultado del ejercicio 2017	-	-	80.308	-	(10.162)	(70.146)	-	-	-	-	-
Otras aportaciones de accionistas (Nota 13.1)	-	-	-	-	-	-	2.004	-	2.004	-	2.004
Otros movimientos (Nota 15)	-	-	375.006	-	-	-	-	-	375.006	-	375.006
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	132.270	408.703	321.648	(7.056)	(11.916)	63.105	2.004	(176)	908.582	-	908.582

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2018.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas	31-12-2018	31-12-2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		20.445	61.742
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		63.852	70.482
Ajustes al resultado-		(17.064)	(46.315)
Amortización del inmovilizado		3.516	3.145
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 7	(179.037)	(65.209)
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6 y 11	977	300
Variación de provisiones de riesgos y gastos	Nota 19.2	924	1.019
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	(1.095)	(286)
Ingresos financieros		-	(165)
Gastos financieros		20.365	11.338
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Notas 14 y 15	29.789	5.542
Subvenciones oficiales diferidas			
Otros ingresos y gastos		107.497	(1.999)
Cambios en el capital corriente-		(15.079)	3.930
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.959)	(918)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(14.976)	(3.069)
Otros activos y pasivos		1.856	7.917
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(11.264)	33.645
Pagos de intereses		(10.842)	(6.112)
Cobros por intereses		-	165
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(422)	(114)
Otros cobros (pagos)		-	39.706
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(295.166)	(49.121)
Pagos por inversiones-		(301.101)	(54.207)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(282.274)	(53.960)
Inmovilizaciones materiales		(715)	(99)
Activos intangibles	Nota 6	(18.112)	(148)
Cobros por desinversiones-		5.935	5.086
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.249	4.371
Activos financieros	Nota 8	1.686	715
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		300.455	29.706
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(6.422)	(2.115)
Aportaciones de accionistas	Nota 13.1	2.004	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 13.3	(8.192)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 13.3	14	-
Pago ampliaciones de capital		(248)	(2.115)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		1.314.367	31.821
Emisión de deudas con entidades de crédito		2.094.931	371.328
Devolución de deudas con entidades de crédito		(764.852)	(339.102)
Devolución de otras deudas		(15.712)	(405)
Pagos de otros instrumentos de patrimonio		(1.007.490)	-
Devolución aportaciones	Nota 13.1	(1.007.490)	-
Ampliaciones de capital		-	30
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		25.734	42.357
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		71.158	28.801
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		96.892	71.158

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2018.

Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre 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 período de tiempo indefinido.

Con fecha 24 de junio de 2005 cambió su denominación social de Vallehermoso Patrimonio, S.A. a Testa Residencial, S.L.U.

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

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 tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana 257 en Madrid.

Desde 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 6,40 y 13,41 euros por acción, respectivamente.

Con fecha 21 de septiembre de 2018, la sociedad dependiente Testa Alquileres Urbanos, S.L.U se acogió al régimen SOCIMI, con efectos desde 1 de enero de 2018.

En septiembre y octubre de 2018, los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante, que representaban más del 99% del capital social de la misma, alcanzaron un compromiso de compraventa con la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., una sociedad controlada directamente por Blackstone Real Estate Funds y controlada en última instancia por The Blackstone Group, L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York, para la compra de sus acciones en la Sociedad Dominante. Con fecha 21 de diciembre de 2018, se materializaron dichos compromisos, siendo Tropic Real Estate Holding, S.L. a dicha fecha titular de 107.252.122 acciones de la Sociedad Dominante, representativas del 81,09% del capital social (Véase Nota 13.1).



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:

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el Artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos

en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

En el ejercicio 2018 ha finalizado el período transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2018, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales 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, mientras que las cuentas anuales individuales de las otras dos sociedades que componían el Grupo, Testa Alquileres Urbanos S.L.U. y Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. del ejercicio 2017, formuladas por sus Administradores Únicos correspondientes, fueron aprobadas por el Socio Único y Socios con fecha 6 de junio de 2018 y 2 de julio de 2018, respectivamente.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. en su reunión del 28 de marzo de 2019, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas 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.

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 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 31 de diciembre 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 ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2018 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

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

Durante el ejercicio anual 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 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones (publicadas en abril de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014)	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	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
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en junio de 2016)	Permite a las entidades bajo el 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 (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF (publicada en diciembre de 2016)	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos (publicada en diciembre de 2016)	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	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

NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes, que sustituye a las siguientes normas e interpretaciones vigentes actualmente: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad. El modelo de ingresos ordinarios es aplicable a todos los contratos con clientes a excepción de los arrendamientos, contratos de seguro e instrumentos financieros que están regulados en otras NIIF.

La actividad principal del Grupo es la explotación de bienes inmuebles en régimen de alquiler, representando los ingresos por arrendamiento su principal fuente de ingresos, por lo que al quedar excluidos de NIIF 15 los contratos con clientes relativos a arrendamiento (NIC 17/ NIIF 16), el impacto de su aplicación es poco significativo.

El resto de ingresos del Grupo proceden de los servicios de gestión de activos inmobiliarios prestados a terceros. Dichos ingresos representan una única obligación de desempeño por lo que el momento del reconocimiento de ingresos es consistente con la norma actual.

El Grupo ha aplicado retroactivamente la NIIF 15, sin re-expresar información comparativa.

NIIF 9: Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018. El Grupo ha aplicado la NIIF 9 retroactivamente sin re-expresión de la información comparativa.

Clasificación y valoración

Los activos clasificados como créditos a terceros, créditos a empresas asociadas y las cuentas por cobrar a coste amortizado, cuyos importes se detallan en la Nota 11, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

Todos los demás activos financieros y pasivos financieros continuarán siendo medidos sobre las mismas bases adoptadas actualmente con la NIC 39.

La citada NIIF 9 desarrolla un nuevo esquema de valoración en materia de contabilidad de coberturas, que puede implicar que en determinados casos se definan como operaciones de cobertura, operaciones que bajo la anterior normativa no cumplían los requisitos para considerarse como coberturas. Dado el tipo de instrumentos financieros que el Grupo utiliza para mitigar los riesgos financieros a los que se ve expuesto, no se han identificado nuevas operaciones que deban considerarse como de cobertura bajo NIIF 9.

Deterioro

En relación con el modelo de deterioro de valor, la nueva normativa establece que debe estimarse en función de la pérdida crediticia esperada, en lugar de la pérdida crediticia incurrida. Su impacto no es relevante para el Grupo, teniendo en cuenta que el saldo de cuentas por cobrar no es significativo, que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2018

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2018, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituirá a la NIC 17 y a 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
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar la 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
Mejoras a la NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones de una serie de normas.	1 de enero de 2019 (1)
Modificación a la NIC 19 - Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019 (1)
Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020 (1)
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 - Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020 (1)
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará 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 estado de situación financiera consolidado 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 23,8 millones de euros, y el impacto fiscal de 0,2 millones de euros.

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 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 (véase Nota 3).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2018.
3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.6).
4. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.11).
5. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 24).
6. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 5.13).
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 (véase Nota 3).
8. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 24).

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre 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 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20%. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay ninguna sociedad integrada en el Grupo bajo el método de la participación.

Con el objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo a los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es el 31 de diciembre de 2018.

2.6.1 Empresas dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes, ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan respectivamente en los capítulos "Socios externos" del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada y del estado del resultado global consolidado.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

2.6.3 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores

razonables de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos y pasivos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

2.6.4 Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos con los antiguos propietarios y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la cuenta de resultados consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada, en el caso de cambios que procedan de sucesos ocurridos tras la fecha de la adquisición, tales como cumplir un objetivo de ganancias, alcanzar un precio por acción determinado o alcanzar un hito en un proyecto de investigación y desarrollo. En cambio, los cambios en el valor razonable de una contraprestación contingente que la adquirente reconozca después de la fecha de la adquisición que resulten de información adicional que la adquirente obtenga después de esa fecha sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición son ajustes del período de medición, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos el importe neto en la fecha de adquisición del valor razonable los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos fuese inferior al importe neto de sus valores razonables, este menor valor se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

2.6.5 Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Testa (formado por Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido las siguientes:

Ejercicio 2018

Operaciones societarias – Fusión con Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.

El 26 de abril de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó iniciar el proceso para la integración por fusión de la sociedad dependiente Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (en adelante "la Sociedad Absorbida") por Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Absorbente"), mediante la transmisión en bloque del patrimonio de dicha sociedad en beneficio de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. Dicho proceso, se materializó el 13 de agosto de 2018 mediante la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil.

A la fecha de aprobación de la fusión por absorción de la sociedad absorbida, la Sociedad Dominante era titular de 15.262.075 participaciones, representativas del 99,66% de su capital social. En consecuencia, el capital en manos de terceros era de 52.769 participaciones, representativas de un 0,34% del capital. Por lo tanto, esta operación ha supuesto la baja de los socios externos asociados (véase Nota 13.4).

Ejercicio 2017

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017, y tras la combinación de negocios con Acciona Real Estate, S.L. descrita en la Nota 3, se produjo la entrada en el perímetro de consolidación de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., y Valgrand 6, S.A.U.

Salidas del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2017 no se produjo ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo.

2.6.6 Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

3. Cambios en el perímetro de consolidación y otras variaciones

Ejercicio 2017

Aportación no dineraria de activos inmobiliarios procedentes de las entidades financieras accionistas

Con fecha 30 de enero de 2017, la Junta General extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante firmó un acuerdo de ampliación de capital no dineraria mediante la aportación de activos inmobiliarios residenciales procedentes principalmente de las entidades financieras accionistas, Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular, S.A. Con fecha 7 de marzo de 2017, dicha operación fue ratificada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 659.723 miles de euros mediante la aportación de 60 promociones residenciales. Los acuerdos tomados por las respectivas juntas fueron inscritos en el Registro Mercantil el 3 de abril de 2017.

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

Acuerdo de integración con el negocio residencial de Acciona Real Estate, S.L.

Con fecha 27 de julio de 2017 la Sociedad Dominante firmó un acuerdo para la incorporación del negocio de arrendamiento residencial de Acciona Real Estate, S.L. con el objetivo de mantener el liderazgo en el mercado español de activos residenciales en alquiler. Con fecha 14 de septiembre de 2017 fue ratificada por las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad Dominante y Acciona Real Estate, S.L. Los acuerdos tomados por las respectivas juntas fueron inscritos en el Registro Mercantil el 17 de octubre de 2017.

La operación se articuló a través de la aportación al Grupo del negocio residencial de Acciona Real Estate, S.L. consistente en el 99,655% de las participaciones de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., el 100% de las participaciones de Valgrand 6, S.A.U y unas viviendas localizadas en Lérida. Como contraprestación, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 2.645.404.051 acciones de 0,01 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida.

El resumen de esta combinación de negocios era la siguiente:

	Miles de Euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inversiones inmobiliarias	332.313	81.288	413.601
Acuerdos de concesión	1.993	973	2.966
Inversiones financieras a largo plazo	1.082	-	1.082
Activos por impuesto diferido	10.706	-	10.706
Otros activos	40.540	-	40.540
Pasivos por impuesto diferido	(39.657)	(5.903)	(45.560)
Pasivos no corrientes	(79.563)	-	(79.563)
Pasivos corrientes	(1.388)	-	(1.388)
Total activos netos incorporados	266.026	76.358	342.384
Socios Externos incorporados			(732)
Contraprestación transferida (a)			341.652
Diferencia negativa en la combinación/(Fondo de Comercio)			-

- (a) El valor razonable de la contraprestación transferida fue calculado aplicando a las acciones emitidas (2.645.404.051) el valor del Grupo (0,126946213484044 euros) al 14 de septiembre de 2017, fecha de la toma de control, más 5.400 miles de euros por la obligación incurrida en concepto de compensación por reducción del valor del Grupo por debajo del 20%. El acuerdo de integración del negocio de Acciona Real Estate, S.L. no incluye ningún otro tipo de contraprestación contingente.

Para la estimación del valor razonable de los activos netos del negocio de Acciona Real Estate, S.L., cuya naturaleza es principalmente inmobiliaria, la Sociedad Dominante utilizó valoraciones realizadas por expertos independientes, no vinculados al Grupo. El efecto fiscal estimado por los Administradores del Grupo asociado al reconocimiento del citado incremento de valor ascendió a 5.903 miles de euros, registrado en el epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Esta operación se acogió al régimen fiscal especial previsto en el capítulo VII del Título VII del Artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios fiscales recibidos por la integración del negocio de Acciona Real Estate, S.L. corresponden, fundamentalmente, a activos y pasivos por impuesto diferidos que ascendían a 10.706 y 45.560 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendió a 680 miles de euros y no difiere de sus importes contractuales brutos. Los Administradores no estimaron que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El beneficio neto y los ingresos obtenidos por el negocio residencial de Acciona Real Estate, S.L. incorporado en el ejercicio 2017 e incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017 ascendió a 12.246 y 11.370 miles de euros, respectivamente.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2017 el beneficio neto habría aumentado en un importe de 10.107 miles de euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 8.786 miles de euros, aproximadamente, en comparación con estas cuentas anuales. Los Administradores consideraron que estas cifras "proforma" representaban una razonable aproximación a lo que sería el desempeño anual de la nueva entidad combinada y un punto de referencia inicial para la comparación de ejercicios futuros. Para determinar estas cifras "proforma" de ingresos y resultados, la Dirección del Grupo consideró lo siguiente:

- Se había calculado la depreciación del inmovilizado ya sobre la base de los valores razonables a la fecha de la combinación.
- Se habían calculado los costes financieros sobre la base de la situación de deuda que queda tras la combinación.

Flujo de caja neto en la adquisición

	Miles de Euros
Efectivo pagado	-
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes incorporados	39.706
	39.706

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base del reparto: Pérdidas del ejercicio	(153.755.420,33)
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(153.755.420,33)

5. Normas de valoración

Los principales principios, políticas contables y normas de valoración aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las mismas han sido los siguientes:

5.1 Activos intangibles

En este epígrafe se recogen las aplicaciones informáticas y activos intangibles correspondientes a proyectos concesionales. Se contabilizan a su coste de adquisición o producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes. Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

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

Aplicaciones informáticas

La cuenta "Aplicaciones informáticas", recoge el importe de los programas de ordenador, adquiridos a terceros, y exclusivamente en aquellos casos en que está prevista la utilización de los mismos durante varios años. Se amortizan en función de su vida útil, que habitualmente es de cuatro años.

Proyectos concesionales

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

Las concesiones administrativas se han registrado a valor de adquisición y se amortizan linealmente durante los años de las concesiones.

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

Dentro de este epígrafe se incluyen tres concesiones, que son las siguientes:

- la concesión denominada "Bentaberri" situada en San Sebastián (Guipúzcoa), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2069, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Gobierno Vasco.
- la concesión denominada "República Dominicana" situada en Parla (Madrid), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2081, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Ayuntamiento de Parla.
- la concesión denominada "Avenida Planeta" situada en Parla (Madrid), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2080, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Ayuntamiento de Parla.

Deterioro de valor de los activos intangibles

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa por la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

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

5.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

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

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

5.3 Arrendamientos

5.3.1 Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de la propiedad al Grupo, el cual, habitualmente, tiene la opción de adquirirlos al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La totalidad de los arrendamientos del Grupo, se clasifican como arrendamientos operativos.

5.3.2 Contabilidad del arrendador

Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando concurren las condiciones pactadas en el contrato.

5.3.3 Contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren. Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

5.4 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".
2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.
3. Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado global" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos / (gastos) financieros".
4. Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado global" y nunca se reclasifican a resultados.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

El Grupo contabilizará los intercambios de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera

similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero que se haya cancelado y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegociados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.5 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas

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

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado dentro de otras ganancias / (pérdidas).

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a



la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.7 siguiente.

5.6 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

Así mismo en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo Testa.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, valorados a valor razonable son los siguientes:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de activo	-	515	-	515
	-	515	-	515

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo	-	(120)	-	(120)
Otros Pasivos Financieros a largo plazo	-	-	355.565	355.565
	-	(120)	355.565	355.445

En la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha Nota.

5.7 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

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

5.8 Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio,

debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

5.9 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

5.10 Provisiones

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

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

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

5.11 Reconocimiento de ingresos

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

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se registran en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de edificios residenciales. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

5.12 Impuesto sobre las ganancias

5.12.1 Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

5.12.2 Régimen SOCIMI

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

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

5.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus

relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2018 no se han registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

5.14 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.15 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 todos ellos en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo configura un único segmento operativo de negocio.

5.16 Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

5.17 Beneficio diluido por acción

El beneficio por acción diluido se calcula 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.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

5.18 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

5.19 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados 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.

6. Proyectos concesionales y otros activos intangibles

El movimiento de los ejercicios 2018 y 2017 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	31-12-2017	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2018
Coste:			
Aplicaciones informáticas	135	300	435
Proyectos concesionales	162.573	17.805	180.378
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(36)	(113)	(149)
Proyectos concesionales	(6.230)	(3.156)	(9.386)
Deterioro:			
Proyectos concesionales	-	(271)	(271)
Total inmovilizado intangible	156.442		171.007

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	31-12-2016	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2017
Coste:			
Aplicaciones informáticas	37	98	135
Proyectos concesionales	162.523	50	162.573
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(3)	(33)	(36)
Proyectos concesionales	(3.147)	(3.083)	(6.230)
Total inmovilizado intangible	159.410		156.442

A 31 de diciembre de 2017, los proyectos concesionales correspondieron a la concesión administrativa del complejo de viviendas denominado "Bentaberri" situado en San Sebastián (Guipúzcoa). Este complejo de viviendas se explota bajo régimen de concesión administrativa concedida por el Gobierno Vasco por una duración total de 75 años con vencimiento en 2069.

En octubre de 2018, la Sociedad Dominante ha formalizado la compraventa de dos concesiones administrativas de viviendas con terceros denominados "República Dominicana" y "Avenida Planeta" por importe de 8.734 y 8.993 miles de euros, respectivamente, situados ambas en Parla, Madrid. Estos complejos de viviendas se explotan bajo régimen de concesión administrativa concedida por la Comunidad de Madrid por una duración total de 75 años cada una, con vencimientos en 2081 y 2080, respectivamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, el Grupo ha realizado inversiones de mejoras de sus activos por importe de 79 miles de euros

Todo el inmovilizado intangible del Grupo se encuentra afecto a actividades empresariales propias de su actividad y está situado dentro del territorio nacional. Las concesiones del Grupo se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler para uso de vivienda exclusivamente.

Al 31 de diciembre 2018 y 2017 el Grupo explotaba en este epígrafe 61.401,81 y 47.302,06 metros cuadrados de superficie bruta alquilable con un grado de ocupación del 98% y 97%, respectivamente.

El Grupo no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre del ejercicio 2018 ni 2017.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo, tiene como garantía del préstamo sindicado (véase Nota 14) una promesa de constitución de hipoteca sobre las tres concesiones administrativas comentadas anteriormente.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados estos inmovilizados.

Deterioro de valor

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

El valor recuperable de los proyectos concesionales al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A, no vinculados al Grupo, asciende a 199.671 miles de euros (164.704 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, se ha puesto de manifiesto que para uno de los activos el valor recuperable del activo es inferior a su valor neto en libros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha dotado un deterioro por importe de 271 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta. Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantenía activos cuyo valor recuperable fuese inferior al valor neto en libros.

Ingresos y gastos relacionados

Los ingresos del ejercicio 2018 y 2017 derivados de la renta proveniente de las concesiones del Grupo ascendieron a 4.167 y 3.986 miles de euros, respectivamente y los gastos netos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 135 y 360 miles de euros, respectivamente.

7. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2018 y 2017 se muestran a continuación:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	31-12-2017	Adiciones	Retiros	Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias	31-12-2018
Inmuebles para arrendamiento	2.106.079	282.483	(3.204)	178.878	2.564.236
Inversiones inmobiliarias	2.106.079	282.483	(3.204)	178.878	2.564.236

Ejercicio 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 ejercicio 2018, tiene su origen en los siguientes hechos:

- En mayo y julio de 2018, la Sociedad Dominante del Grupo materializó 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 225.504 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 2.571 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, cancelados en diciembre de 2018, por la nueva financiación suscrita por la Sociedad Dominante (Véase Nota 14).
- En agosto de 2018, la Sociedad Dominante formalizó la compraventa con un tercero de una cartera de 337 viviendas, principalmente situadas en la zona sur de la provincia de Madrid (Pinto, Parla, Móstoles y Aranjuez), por un importe de 47.906 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 280 miles de euros. La adquisición se ha llevado a cabo mediante la disposición del tercer tramo del préstamo sindicado, cancelado en diciembre de 2018, que consistía en una línea de crédito revolving (Véase Nota 14).
- En octubre de 2018, la Sociedad Dominante formalizó la compraventa con un tercero de una cartera de 10 viviendas situadas en Aranjuez, zona sur de Madrid, por un importe de 769 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 7 miles de euros. Y la compra de una vivienda en Valencia (Salvador Ginés) por importe de 80 miles de euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la utilización de la tesorería disponible en ese momento de la Sociedad Dominante.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo, realizaron inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 5.366 miles de euros.
- En relación con las bajas, en el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante vendió 5 viviendas y 14 plazas de garajes situadas en la Comunidad de Madrid por un importe total de 4.288 miles de euros incurriendo para su venta en costes de enajenación por importe de 35 miles de euros. El resultado generado por esta operación ha ascendido a un beneficio de 1.099 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta.

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

- En marzo de 2017, la Sociedad Dominante del Grupo incorporó activos inmobiliarios por importe de 659.723 miles de euros, como resultado de la suscripción de la ampliación de capital no dineraria con las entidades financiera accionistas, descrita en la Nota 3, los cuales correspondían principalmente a viviendas situadas en Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Madrid, País Vasco, Cataluña, Baleares, Navarra, Comunidad Valenciana, Castilla León, Castilla La Mancha, Galicia y Navarra.
- En septiembre de 2017, el Grupo incorporó activos inmobiliarios por importe de 413.601 miles de euros, como resultado de la combinación de negocios con Acciona Real Estate S.L., descrita en la Nota 3, los cuales correspondían principalmente a viviendas situadas en Madrid y Lérida.
- En septiembre de 2017, la Sociedad Dominante del Grupo incorporó activos inmobiliarios por importe de 5.367 miles de euros, como resultado de la ampliación de capital no dineraria suscrita con Real Estate Deal II, S.A. en Liquidación, los cuales correspondían a viviendas situadas en la calle Calcio, Madrid.
- En septiembre de 2017, la Sociedad Dominante del Grupo adquirió activos inmobiliarios a un tercero por importe de 45.217 miles de euros, los cuales correspondían a viviendas situadas en Madrid.
- En diciembre de 2017, la Sociedad Dominante del Grupo adquirió activos inmobiliarios a un tercero por importe de 4.228 miles de euros, los cuales correspondían a viviendas situadas en Vallecas, Madrid.
- Adicionalmente, en el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo realizaron inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 4.496 miles de euros, de los cuales 1.157 miles de euros correspondían a mayor coste de adquisición de los activos anteriormente mencionados.
- En relación con las bajas, en el ejercicio 2017, el Grupo vendió 12 viviendas situadas en la Comunidad de Madrid por un importe total de 4.371 miles de euros. El resultado generado por esta operación ascendió a un beneficio de 286 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 179.037 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 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de diciembre del 2018, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2018 no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo, tiene como garantía del préstamo sindicado (véase Nota 14) una promesa de constitución de hipoteca sobre la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo explotaba en este epígrafe 909.700 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 48.966 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2018 y 790.437 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 41.605 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2017, con un grado de ocupación del 91% y 90% respectivamente.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2018 y 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 75.454 y 48.244 miles de euros, respectivamente, y los gastos netos

de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 17.887 y 12.731 miles de euros, respectivamente.

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 refleja 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.564.236 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 al 31 de diciembre de 2018 el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta 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 consolidado, 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.

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 pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son como siguen:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Por servicios de valoración	229	131
	229	131

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:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.564.236	-	-	2.564.236
<i>Inversiones inmobiliarias:</i> Viviendas	2.564.236	-	-	2.564.236
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.564.236	-	-	2.564.236

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.106.079	-	-	2.106.079
<i>Inversiones inmobiliarias:</i> Viviendas	2.106.079	-	-	2.106.079
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.106.079	-	-	2.106.079

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de la superficie bruta y es el siguiente:

31 de diciembre 2018

	Metros Cuadrados								% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable								
	Com. Madrid	Cataluña	Castilla y León	Galicia	Andalucía	Com. Valenciana	Resto España	Total	
Inversiones inmobiliarias % Peso	475.498 49,60%	51.603 5,38%	38.423 4,01%	54.612 5,70%	30.550 3,19%	62.324 6,5%	245.656 25,62%	958.666	91%

31 de diciembre 2017

	Metros Cuadrados								% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable								
	Com. Madrid	Cataluña	Castilla y León	Galicia	Andalucía	Com. Valenciana	Resto España	Total	
Inversiones inmobiliarias % Peso	457.302 54,96%	36.764 4,42%	32.516 3,91%	54.612 6,56%	4.700 0,56%	57.571 5,72%	198.576 23,87%	832.042	89%

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

Ejercicio 2018

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,06	3,77	12,21
Cataluña	5,27	4,26	12,22
Galicia	5,76	4,37	6,23
Resto de comunidades	5,65	4,41	7,18
	5,24	3,98	9,47

Ejercicio 2017

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)	Precio de Venta Medio (Euros/m2)
Madrid	6,29	4,51	11,82	3.115
Cataluña	5,97	4,59	11,70	3.176
Galicia	6,89	5,17	5,71	1.959
Resto de comunidades	6,75	5,16	7,41	1.868
	6,29	4,62	9,89	2.666

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un de punto en las tasas de rentabilidad exigida, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

31 de diciembre 2018

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(54.810)	(107.929)	(210.897)	(54.810)	(107.929)	(210.897)
Disminución de la tasa de rentabilidad	56.219	113.432	232.874	56.219	113.432	232.874

31 de diciembre 2017

	Miles de Euros					
	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 tiene los siguientes impactos en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:



31 de diciembre 2018

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	26.040	128.997	257.795	26.040	128.997	257.792
Disminución de las rentas	(26.767)	(133.680)	(269.372)	(26.767)	(133.680)	(269.372)

31 de diciembre 2017

	Miles de Euros					
	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 calculadas como el resultado de dividir el ingreso operativo neto del último año del periodo analizado entre el valor de salida estimado, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

31 de diciembre 2018

	Miles de Euros			
	Activo		Resultado Neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(110.511)	(208.343)	(110.511)	(208.343)
Disminución de la Exit Yield	127.015	273.044	127.015	273.044

31 de diciembre 2017

	Miles de Euros			
	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

8. Acuerdos de concesión, derechos de cobro

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2018 y 2017 se muestran a continuación:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	31-12-2017	Actualización	Cobros	31-12-2018
Coste:				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	4.738	69	(2.008)	2.799
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	4.738	69	(2.008)	2.799

Ejercicio 2017

	Miles de Euros				
	31-12-2016	Combinación de Negocios (Nota 3)	Actualización	Cobros	31-12-2017
Coste:					
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	3.587	2.966	416	(2.231)	4.738
Acuerdos de concesión, derechos de cobro	3.587	2.966	416	(2.231)	4.738

Durante el ejercicio 2018 finalizaron los acuerdos de concesión denominados "Campo de Tiro" y "Torrejón" ubicados en Leganés y Torrejón de Ardoz, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 en este epígrafe del estado de situación financiera consolidada se incluyen los acuerdos de concesión de los complejos de viviendas denominados "Usera" y "Ventilla", en Madrid.

El Grupo califica la contraprestación recibida de los mencionados acuerdos de concesión como activo financiero, dado que la contraprestación recibida consiste en un derecho incondicional a recibir efectivo, que permite la recuperación de la inversión realizada, obteniendo un margen razonable. Por tanto, el Grupo no asume el riesgo de demanda en el acuerdo de concesión.

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

- Usera (Madrid)

Con fecha 8 de marzo de 2000 mediante escritura pública, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) concedió a la Sociedad Dominante un derecho de superficie oneroso con una duración de 20 años, desde su inscripción en el registro (1 junio de 2000), sobre una parcela situada en el término municipal de Madrid en su distrito de Usera. Dicho derecho de superficie consiste en la construcción, dentro de los 3 primeros años de la concesión, de 148 viviendas de protección oficial en arrendamiento y 148 plazas de parking asociadas a las mismas, así como su posterior arrendamiento al propio IVIMA para que éste efectúe su explotación con los requisitos que establece el pliego de condiciones de adjudicación.

Con fecha 8 de julio de 2003, en cumplimiento de lo establecido en el pliego de condiciones y en la escritura de adjudicación del derecho de superficie, se firmó con el IVIMA un contrato de arrendamiento con vigencia hasta el 31 de mayo de 2020, fecha en la cual finaliza la concesión del derecho de superficie y revertirá el inmueble al IVIMA sin pago de indemnización, no existiendo opción de renovación ni de rescisión. En el contrato de arrendamiento se establece una renta, 59 miles de euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que será actualizada anualmente por el IPC correspondiente.

- Ventilla (Madrid)

Con fecha 22 de julio de 2005 mediante escritura pública, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) concedió a la sociedad dependiente Valdgrand 6 S.A.U. un derecho de superficie oneroso con una duración de 20 años, desde su inscripción en el registro (28 de julio de 2003), sobre una parcela situada en el término municipal de Ventilla en Madrid. Dicho derecho de superficie consiste en la

construcción, dentro de los 2 primeros años de la concesión, de 90 viviendas de protección oficial en arrendamiento y 90 plazas de parking asociadas a las mismas, así como su posterior arrendamiento al propio IVIMA para que éste efectúe su explotación con los requisitos que establece el pliego de condiciones de adjudicación.

Con fecha 20 de octubre de 2005, en cumplimiento de lo establecido en el pliego de condiciones y en la escritura de adjudicación del derecho de superficie, se firma con el IVIMA un contrato de arrendamiento con vigencia hasta el 28 de julio de 2023, fecha en la cual finaliza la concesión del derecho de superficie y revertirá el inmueble al IVIMA sin pago de indemnización, no existiendo opción de renovación ni de rescisión. En el contrato de arrendamiento se establece una renta, 48 miles de euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que será actualizada anualmente por el IPC correspondiente.

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

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

Durante el ejercicio 2018 no se han efectuado actuaciones significativas en ninguno de los inmuebles que sean dignas de ser mencionadas en esta memoria, así como tampoco se tiene previsto ninguna actuación significativa en el futuro.

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

Durante el ejercicio 2018 los acuerdos concesionales no han sufrido modificaciones contractuales.

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

El valor recuperable de acuerdos concesionales del Grupo al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., no vinculados a al Grupo, asciende a 2.858 miles de euros (4.738 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo, tiene como garantía del préstamo sindicado (véase Nota 14) una promesa de constitución de hipoteca sobre los complejos de viviendas denominados "Usera" y "Ventilla".

9. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 el Grupo tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2018	2017
Menos de un año	342	158
Entre uno y cinco años	82	169
	424	327

La Sociedad Dominante tiene suscrito un contrato para el arrendamiento de sus nuevas oficinas en Paseo de la Castellana 257, 1ª y 2ª planta, Madrid, con vencimiento en febrero 2020, con una prórroga de dos años. La renta anual a abonar por la Sociedad asciende a 289 miles de euros.

El gasto total devengado por el Grupo por arrendamientos durante el ejercicio 2018 asciende a 269 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta (véase Nota 19.3). El principal gasto que recoge esta cifra es por el alquiler de las oficinas en Paseo Castellana 257, planta 2ª (lugar de su domicilio social).

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	2018	2017
Menos de un año	82.319	58.094
Entre uno y cinco años	98.535	72.733
Más de cinco años	15.111	5.887
	195.965	136.714

La diferencia principal entre las cifras del 2018 y 2017 se debe a las adquisiciones de activos inmobiliarios realizadas durante el ejercicio 2018 (véase Nota 7).

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2018 y 2017 son los siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Rentas devengadas por arrendamiento (Véase Nota 19.1)	79.950	52.439
Repercusión gastos comunes	2.458	2.319
	82.408	54.758

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2018 y 2017 se presenta en la cuenta de resultados consolidada adjunta disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

10. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se incluyen principalmente las fianzas constituidas en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 6.278 y 5.074 miles de euros, respectivamente.

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.474	1.946
Deudores varios	1.840	632
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios	(2.612)	(1.544)
Activos por Impuesto Corriente	-	13
Otros créditos con las Administraciones Públicas	983	385
	2.685	1.432

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

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

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad del ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(1.544)
Dotaciones (Nota 19.3)	(704)
Deuda cedida provisionada	(370)
Aplicaciones	6
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(2.612)

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

	Miles de Euros
	2018
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.474
Total importe neto de la cifra de negocios	79.960
Periodo medio de cobro	9,8

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

13. Patrimonio Neto y Fondos Propios

13.1 Capital social, prima de emisión y otras aportaciones de accionistas

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

Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social de Testa Residencial, SOCIMI, S.A ascendía a 46.765.937 euros y estaba representado por 4.676.593.732 acciones ordinarias, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El 30 de enero de 2017, la Junta General extraordinaria de Accionistas de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. aprobó una ampliación de capital no dineraria mediante la aportación de activos inmobiliarios residenciales procedentes principalmente de las entidades financieras accionistas del Grupo a dicha fecha, Banco Santander, S.A. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Popular, S.A. y otros nuevos accionistas minoritarios. Como contraprestación por los activos inmobiliarios recibidos, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social, mediante la emisión de 5.221.817.098 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (52.218 miles de euros), con una prima de emisión de 0,11633977722 euros por acción emitida (607.505 miles de euros).

Por otro lado, con fecha 23 de mayo de 2017, la Junta General extraordinaria de Accionistas de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. aprobó una ampliación de capital dineraria suscrita por el Banco Santander mediante la emisión de 237.407 nuevas acciones de la Sociedad Dominante de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (2 miles de euros), con una prima de emisión de 0,11636527145 euros por acción emitida (28 miles de euros).

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

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

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 fue 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 liquidó mediante una ampliación de capital social por compensación de créditos, mediante la emisión de 640.693.3642 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), que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de marzo de 2018, y suscrita

en su totalidad por Merlin Properties SOCIMI, S.A. 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.

Por otra parte, con fecha 26 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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.

En septiembre de 2018, los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante, que representaban más del 99% del capital social de la misma, recibieron una oferta vinculante por parte de la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., una sociedad controlada directamente por Blackstone Real Estate Funds y controlada en última instancia por The Blackstone Group, L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York, para la compra de sus acciones en la Sociedad Dominante.

Con fecha 14 de septiembre de 2018, dicha oferta fue aceptada por los accionistas, Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Merlin Properties SOCIMI, S.A., suscribiendo un contrato de compromiso de compraventa de 66.148.328 acciones de la Sociedad Dominante representativas de un 50,01% del capital social de la misma.

Con fecha 11 de octubre de 2018, Acciona Real Estate, S.L. también aceptó la oferta vinculante, suscribiendo un contrato de compromiso de venta de la totalidad de las acciones que ostentaba de la Sociedad Dominante, que ascendían a 2.645.404.051 acciones, representativas de un 20% del capital social de la misma. En esa misma fecha, el accionista Banco Santander, S.A. ejerció su derecho a transmitir acciones adicionales, representativas del 10,62% del capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 1 de noviembre de 2018, las mencionadas operaciones fueron aprobadas por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Con fecha 19 de noviembre de 2018, de acuerdo a lo establecido en la cláusula 9.2 de los estatutos sociales de la Sociedad Dominante, Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad controlada directamente por Blackstone Real Estate Funds y controlada en última instancia por The Blackstone Group, L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York, formalizó el anuncio de oferta de adquisición del 80,63% de acciones de la Sociedad Dominante anteriormente comentadas, al mismo tiempo que anunció una oferta de compra de acciones de la Sociedad Dominante dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas de la Sociedad Dominante. El plazo de aceptación de la mencionada oferta finalizó el 13 de diciembre de 2018, siendo aceptada por el 0,46% del capital de la Sociedad Dominante, consistente en 604.729 acciones.

Con fecha 21 de diciembre de 2018, se materializaron los compromisos de compraventa anteriormente comentados, siendo al 31 de diciembre de 2018 Tropic Real Estate Holding, S.L. titular de 107.252.122 acciones de la Sociedad Dominante, representativas del 81,09% del capital social.

Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

Ejercicio 2018

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Tropic Real Estate Holding, S.L.	107.252.122	-	107.252.122	81,09%
Banco Santander, S.A.	1.045.544	23.336.800	24.382.344	18,43%
Otros	635.736	-	635.736	0,48%

Ejercicio 2017

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	1.733.179.100	3.143.288.876	4.876.467.976	38,74%
Merlin Properties, SOCIMI S.A	1.601.315.578	-	1.601.315.578	12,72%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	488.962.085	2.850.130.717	3.339.092.802	26,53%
Acciona Real Estate S.L.	2.645.404.051	-	2.645.404.051	21,02%
Otros	124.046.508	-	124.046.508	0,99%

Por último, desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre del ejercicio 2018 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio de salida	14,10
Precio medio	13,71
Precio de cierre	6,40

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. En este sentido, con fecha 18 de diciembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la devolución de aportaciones, por importe máximo de 1.100.000 miles de euros de los cuales se devolvieron 1.007.490 miles de euros con cargo a prima de emisión.

Otras aportaciones de accionistas

Con fecha 15 de diciembre de 2018 los antiguos accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante realizaron aportaciones por importe de 2.004 miles de euros.

13.2 Reservas

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Reserva legal	3.203	3.203
Otras Reservas	212.313	(162.073)
Reservas en sociedades consolidadas	106.132	25.824
Total reservas	321.648	(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.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

Otras reservas

Por otra parte, el acuerdo entre los antiguos accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante firmado con fecha 20 de septiembre de 2017 estipulaba en su cláusula 8.7 que, si el Grupo Testa antes del 21 de septiembre de 2022 no hubiese incorporado sus acciones al mercado continuo bursátil, Acciona Real Estate S.L. tendría derecho a exigir al Grupo Testa, dentro de los seis meses siguientes a dicha fecha, la amortización de las acciones suscritas en la aportación realizada en el ejercicio 2017. Como contrapartida, Acciona Real Estate, S.L. recibiría un importe equivalente al porcentaje que representen sus acciones sobre el EPRA NAV del Grupo Testa a la fecha de la amortización. La liquidación se realizaría, a opción de la Sociedad Dominante, mediante efectivo o la entrega de los activos recibidos en la aportación comentada anteriormente, y si este fuera el caso la diferencia con respecto al EPRA NAV del Grupo Testa a la fecha de amortización se liquidaría en más o en menos, en efectivo.

De acuerdo con la normativa contable, el derecho del que era titular Acciona Real Estate, S.L. representaba para el Grupo una obligación potencial de recompra de las acciones emitidas en la ampliación de capital suscrita por Acciona Real Estate, S.L., registrando el Grupo en el ejercicio 2017 en consecuencia un pasivo a largo plazo equivalente al valor presente de dicha obligación, utilizando una tasa de descuento equivalente al tipo de interés incremental del Grupo el cual ascendía, inicialmente a 349.761 miles de euros, con cargo al epígrafe "Reservas" del estado de situación financiera consolidado.

Dicho pasivo a largo plazo se registró posteriormente a valor razonable, imputándose a la cuenta de resultados consolidada sus cambios de valor (Véase Nota 15).

Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2018 previo a la materialización de los compromisos de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante por parte del nuevo accionista mayoritario, se procedió a la resolución del mencionado contrato entre accionistas, quedando, por tanto, la mencionada cláusula 8.7 extinguida y, por tanto, el pasivo a largo plazo que ascendía en el momento de la resolución a 375 millones de euros ha sido reclasificado al epígrafe "Reservas" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	2.430	(66)
Valgrand, S.L.	525	-
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	103.177	25.890
	106.132	25.824

13.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.056 miles de euros

El movimiento habido durante ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-
Adiciones	625.717	8.540
Retiros	(4.460)	(340)
Entregas a minoritarios	(82.290)	(1.144)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	538.967	7.056

Los retiros de acciones propias, por importe de 1.144 miles de euros corresponden a las acciones entregadas aquellos terceros con participaciones en Compañía Urbanizadora del Coto S.L. como consecuencia de la fusión por absorción con la Sociedad Dominante (Véase Nota 2.6.5).

13.4 Socios externos

El movimiento del capítulo "Socios Externos" en el ejercicio 2018 y 2017, así como el de los resultados atribuidos a los socios externos, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Saldo inicial	772	-
Socios externos originados/cancelados en combinación de negocios (Nota 2.6.5)	(772)	732
Resultado atribuible a los socios minoritarios	-	40
Saldo final	-	772

Al 31 de diciembre de 2017, la totalidad del saldo del epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera consolidado adjunto correspondía a los accionistas minoritarios (0,345%) de la sociedad dependiente Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo no dispone de socios externos.

13.5 Gestión del capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de Euros	
	2018	2017
Total endeudamiento financiero bancario	1.837.128	473.204
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(96.892)	(71.158)
Deuda neta	1.740.236	402.046
Patrimonio neto	909.330	1.394.524
Total capital	2.649.566	1.796.570
Ratio de endeudamiento	65,68%	22,38%

13.6 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:

	2018	2017
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	63.105	70.146
Nº medio ponderado de acciones en circulación	130.779.576	92.650.540
Ganancias por acción básicas (euros)	0,48	0,00076

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula, en base al nuevo número de acciones, una vez redenominadas (véase Nota 13.1), como sigue (en miles):

	Número de Acciones	
	2018	2017
Acciones ordinarias al inicio del período	125.863.269	46.765.940
Ampliaciones de capital	6.406.933	79.097.330
Redenominación (amortización voluntaria)	(57)	-
Efecto promedio de las acciones en circulación	(1.490.569)	(33.212.730)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	130.779.576	92.650.540

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 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas con entidades financieras

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.835.598	350.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(23.397)	(1.819)
Total préstamo sindicado	1.812.201	348.181
Préstamos hipotecarios	-	123.224
Gastos de formalización	-	(860)
Total otros préstamos	-	122.364
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos financieros derivados	-	120
Total a valor razonable	-	120
Total no corriente	1.812.201	470.665
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	-	2.238
Intereses de deudas	1.530	301
Total coste amortizado	1.530	2.539
Total corriente	1.530	2.539

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

Préstamos

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

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2018		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	1.943.432	(23.397)	1.835.598	-	1.530
	1.943.432	(23.397)	1.835.598	-	1.530

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
	925.462	(2.679)	473.224	2.238	301

Préstamo sindicado

Préstamo sindicado Sociedad Dominante

Con fecha 18 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante, junto con sus sociedades dependientes Valgrand 6, S.A.U. y Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (en adelante "Obligados") suscribieron un préstamo por importe máximo de 1.943 millones de euros. Esta financiación fue destinada a la cancelación del anterior préstamo sindicado contraído por la Sociedad Dominante por importe dispuesto a la fecha de 410 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado en diciembre de 2022 (incluyendo derivados asociados a dicha financiación), y la cancelación de la totalidad de los préstamos hipotecarios de la Sociedad Dominante por importe dispuesto a la fecha de 353 millones de euros, cuyos vencimientos estaban estipulados entre los ejercicios 2019 y 2044.

Este nuevo préstamo sindicado presenta un vencimiento en diciembre 2020 ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno de ellos, hasta un máximo de 5 años, amortizable al vencimiento y un tipo de interés de Euribor +250 puntos básicos.

Como garantías de esta financiación sindicada, existe prenda sobre las participaciones sociales/acciones de los Obligados, prendas sobre derechos de crédito derivados de cuentas corrientes de los Obligados, prendas sobre derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento y de las pólizas de seguro de los Obligados, promesa de constitución de hipoteca sobre los activos inmobiliarios titularidad de los Obligados, y garantía sujeta a derecho inglés sobre los derivados de cobertura.

Esta financiación bancaria tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a las cuentas anuales individuales y consolidadas, así como a los presupuestos. Por otro lado, la Sociedad a partir del ejercicio 2019 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") y como la proporción existente entre las rentas netas sobre la deuda pendiente ("Debt Yield"). A la formulación de las presentes cuentas anuales los Administradores de la Sociedad en base a su mejor estimación consideran que dichos ratios se cumplirán en el ejercicio 2019 y en los próximos ejercicios.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2018 ascienden a 1.530 miles de euros.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2019	-	-
2020	1.835.598	1.835.598
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
Más de 5 años	-	-
	1.835.598	1.835.598

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

El Grupo no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2018 por los intereses correspondiente a los préstamos sindicados, a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 10.638 miles de euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2018 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha imputado 9.008 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio, de los cuales 7.548 miles de euros corresponden a los gastos de formalización imputados por la cancelación de los préstamos anteriormente comentados.

Durante el ejercicio 2018 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad Dominante y vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2018

Titular	Miles de Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Citigroup Global Markets Limited	30-09-2020	0,5000%	1.942.850	515	515	-
			1.942.850	515	515	-

Ejercicio 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 31 de diciembre de 2018, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 515 miles de euros, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", 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.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 176 miles de euros (336 miles de euros en 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 consolidada 3.471 miles de euros como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura. Adicionalmente, en el ejercicio 2018 se ha realizado liquidaciones por un importe de 8.170 miles de euros.

En el ejercicio 2018, como consecuencia de la cancelación de la antigua financiación y de los instrumentos de cobertura asociados a la misma, el Grupo acorde a la normativa contable aplicable vigente, ha transferido un importe de 6.366 miles de euros, correspondiente a los ajustes por cambio de valor acumulados en los instrumentos de cobertura cancelados que se encontraban reconocidos en el epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto del estado de situación consolidado adjunto, contra el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta.

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. El Grupo 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 el Grupo 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 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 31 de diciembre de 2018 el efecto en el pasivo y en la cuenta de resultados 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%	3.043	3.043	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 0,5%	(484)	(484)	-

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2018 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	Miles de Euros				
	01-01-2018	Flujos de Caja	Devengo de intereses	Imputación Gastos de Formalización	31-12-2018
Préstamo sindicado	348.372	1.812.201	1.530	-	1.813.731
Préstamos hipotecarios	124.712	(356.660)	(191)	8.479	-
Derivados	120	(125.462)	(110)	860	-
Total pasivos de actividades de financiación	473.204	1.330.079	1.229	9.339	1.813.731

15. Otros pasivos corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
No corriente:		
Otros pasivos financieros	-	355.565
Provisiones	1.677	320
Fianzas y depósitos recibidos	18.687	15.002
Corriente:		
Provisiones	1.303	1.019
	21.667	371.906

Otros pasivos financieros – No corriente

Como consecuencia de la incorporación del negocio de arrendamiento residencial de Acciona Real Estate, S.L., la Sociedad Dominante estaba 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 iba dirigida únicamente a las que había suscrito Acciona Real Estate, S.L. en 2017 y el importe de la reducción de capital se determinaría en función del EPRA NAV a la fecha de la reducción del capital. La liquidación se realizaría, a opción de la Sociedad, mediante efectivo o la entrega de los activos recibidos en la aportación realizada en el ejercicio 2017, y si este fuera el caso la diferencia con respecto al EPRA NAV del Grupo a la fecha de amortización se liquidaría en efectivo.

De acuerdo con la normativa contable vigente, la Sociedad Dominante reconoció en el ejercicio 2017 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 de Grupo Testa y se ha actualizado hasta la fecha de extinción de la mencionada obligación, en función de la variación experimentada por su valor razonable.

El gasto por variación del valor razonable durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 19.951 miles de euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunto.

Para el cálculo del valor razonable el Grupo ha estimado el EPRA NAV, 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 7.

Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2018 previo a la materialización de los compromisos de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante por parte del nuevo accionista mayoritario, se procedió a la resolución del mencionado contrato entre accionistas, quedando, por tanto, la mencionada cláusula 8.7 extinguida y, por tanto, el pasivo a largo plazo que ascendía en el momento de la cancelación a 375 millones de euros ha sido reclasificado al epígrafe "Reservas" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

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.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	3.091	811
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 20.2)	-	2.357
Acreedores varios	1.097	567
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	793	591
Pasivos por impuesto corriente (Nota 17)	198	523
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	1.084	243
Anticipos de clientes	4	-
	6.267	5.092

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

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	10	15
Ratio de operaciones pagadas	10	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	1

	Miles de Euros	
	2018	2017
Total pagos realizados	617.596	17.929
Total pagos pendientes	2.781	2.542

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	10.723	11.083
	10.723	11.083
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	105.433	105.953
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	10	111
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.003	61
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	72	54
Pasivos por impuesto corriente	96	523
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	101	17
	106.715	106.719

17.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	63.105	70.482
Diferencias permanentes:		
Gastos de ampliación de capital	(248)	(2.115)
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(178.878)	(65.209)
Otros	(1.042)	(268)
Diferencias temporales:		
Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995	680	680
Diferencias de amortización no deducible DT37 L.I.S.	(305)	-
Aprovechamiento de Bases impositivas negativas	(1.000)	-
Base imponible régimen tipo general	468	2.104
Base imponible contable SOCIMI	(118.156)	1.466
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	117	526
Total cuota	117	526
Retenciones y pagos a cuenta	(256)	(3)
Otros	235	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	96	523

Los gastos de ampliación de capital se consideran diferencia permanente porque la tasa fiscal aplicable es el 0%.

17.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros	
	2018	2017
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	63.105	70.482
Diferencias permanentes:		
Gastos de ampliación de capital	(248)	(2.115)
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(178.878)	(65.209)
Otros	(1.042)	(268)
Resultado contable régimen SOCIMI	(118.331)	786
Resultado contable régimen general	1.268	2.104
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	117	526
Ajuste por venta de activos (reversión pasivo por ID)	-	(81)
Otros ajustes	(212)	(149)
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	65	(296)
Impuesto corriente	(95)	(552)
Impuesto diferido	160	256

17.3 Activos por impuesto diferidos registrados

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2018, así como la información más significativa que afecta a los mismos ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	31-12-2017	Bajas	31-12-2018
Activos por impuesto diferido:			
Bases imponible negativas	10.706	(250)	10.456
Otros	377	(110)	267
	11.083	(360)	10.723

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo no tiene bases imponibles negativas no activadas generadas de ejercicios anteriores.

17.4 Pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 surgen principalmente, de las combinaciones de negocio descritas en la Nota 3, y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas transacciones.

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido en el ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2016	60.649
Adición por combinación de negocios (Nota 3)	45.560
Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995	(175)
Bajas por venta de activos	(81)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	105.953
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(520)
Bajas por venta de activos	-
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	105.433

17.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios 2014 a 2017 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2015 a 2018 para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados. Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

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

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

19. Ingresos y gastos

19.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos por arrendamiento	79.950	52.439
Ingresos por prestación de servicios	10	504
Total importe neto de la cifra de negocios	79.960	52.943

a) Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2018 y 2017, distribuida por tipología de activo y por mercados geográficos, es la siguiente:

Ejercicio 2018

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	49.788	62,27%
País Vasco	4.041	5,05%
Cataluña	4.523	5,66%
C. Valenciana	3.203	4,01%
Baleares	3.722	4,65%
Navarra	2.431	3,04%
Castilla La Mancha	2.176	2,72%
Resto	10.066	12,59%
	79.950	

Ejercicio 2017

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	31.645	60,3%
País Vasco	3.985	7,6%
Cataluña	2.511	4,8%
C. Valenciana	2.150	4,1%
Baleares	2.129	4,1%
Navarra	1.996	3,8%
Castilla La Mancha	1.866	3,6%
Resto	6.157	11,7%
	52.439	100%

19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del ejercicio 2018 y 2017, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	(7.678)	(2.568)
Otras cargas sociales e impuestos	(871)	(646)
Total gastos de personal	(8.549)	(3.214)

Plan de incentivos a largo plazo a directivos y exit bonus

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 de la Sociedad Dominante, 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 período de medición se alcance un grado de cumplimiento del plan de negocio del Grupo Testa para el periodo 2018 - 2021, superior al 90%, así como que el directivo permanezca prestando sus servicios a la Sociedad Dominante en cada una de las fechas de liquidación:

- A la fecha de la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 50% del incentivo,
- 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 Testa 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 de la Sociedad Dominante, oscilará entre un mínimo de 1,8 y un máximo de 7,8 millones de euros. El Grupo contabiliza 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.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante ha registrado el gasto devengado, en el epígrafe "gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, con abono al epígrafe "Provisiones a largo plazo" del estado de situación financiera consolidado adjunto, por importe de 924 miles de euros, correspondiente a la parte devengada.

19.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	18.012	13.675
Gastos generales - Overhead	3.339	10.943
Servicios Profesionales	1.836	8.440
Alquiler de Oficinas	269	216
Tributos	898	1.933
Otros	337	354
Gastos generales - No Overhead	112.591	8
Desistimiento contrato de servicios (Nota 13.1)	107.244	-
Otros	5.348	8
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 11)	704	397
Total	134.647	25.023

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto anual devengado por el servicio de asesoría, planificación y gestión estratégica prestada por Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (véase Nota 13.1).

19.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Intereses de préstamos y otros	(20.365)	(11.338)
Gastos financieros	(20.365)	(11.338)

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 9.008 miles de euros del ejercicio 2018, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 14), de los cuales 7.548 miles de euros corresponden a los gastos de formalización imputados por la cancelación de los préstamos comentados en la Nota 14.

19.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2018 y 2017 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2018	2017
Integración global:		
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	62.968	61.792
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	313	(186)
Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.	-	8.054
Valgrand 6, S.A.U.	(177)	526
	63.105	70.186

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 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 ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Otros Gastos de Explotación	Gastos Financieros	Ingresos por Arrendamiento	Ingresos por Prestación de Servicios
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	90.092	-	-	-
Banco Santander, S.A.	-	976	182	10
	90.092	976	182	10

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Otros Gastos de Explotación	Gastos Financieros	Ingresos por Arrendamiento	Ingresos por Prestación de Servicios
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	9.317	-	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	1.162	-	120
Banco Santander, S.A.	-	4.937	161	384
	9.317	6.099	161	504

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 13.1).

20.2 Saldos con vinculadas

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

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros	
	Deuda con Entidades de Crédito	Efectivo y Otros Activos Líquidos
Banco Santander, S.A.	141.676	96.354
	(141.676)	96.354

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 3 y 15)	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
	5.400	2.357	56.016	335.565	55.430

Conforme al acuerdo de incorporación al Grupo en el ejercicio 2017 del negocio de arrendamiento residencial de Acciona Real Estate, S.L. (véase Nota 3), las aportaciones realizadas por esta en el ejercicio 2017, una vez capitalizado el compromiso que la Sociedad Dominante tenía con uno de sus accionistas mayoritarios (véase Nota 15) no debía 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 estimó que debería pagar a Acciona Real Estate, S.L. un importe de 5.400 miles de euros, el cual al 31 de diciembre de 2017 se encontraba registrado dentro de la partida "Cuenta corriente y otras deudas con empresas del Grupo y asociadas". Durante el ejercicio 2018, dicha obligación ha sido liquidada.

20.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2018 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros							
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (2)
Consejo de Administración y Alta Dirección	622 903	- -	- 2.004	- -	24 10	- -	- -	- -
	1.525	-	2.004	-	34	-	-	-

31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros							
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros (1)	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (2)
Consejo de Administración y Alta Dirección	738	-	-	-	7	-	-	-

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 24 y 19 miles euros, respectivamente.
- (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 31 de diciembre de 2018 ni al 31 de diciembre de 2017.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por cinco varones (al 31 de diciembre de 2017 estaba formado por nueve varones y una mujer).

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

En el ejercicio 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.

21. Otra información

21.1 Personal

El número medio de empleados del Grupo del ejercicio 2018 y 2017 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2018	2017
Consejeros ejecutivos	1	1
Alta Dirección	3	4
Resto empleados	75	75
	79	80

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	31-12-2018		31-12-2017	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	1	-	1
Alta Dirección	-	3	1	3
Resto de empleados	41	25	41	34
	41	29	42	38

El Grupo no dispone de personal empleado durante de los ejercicios 2018 y 2017, con discapacidad mayor o igual del 33%.

22. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Servicios de auditoría	173	165
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	303	27
Total servicios de auditoría y relacionados	476	192
Otros servicios	226	-
	702	192

Dentro del concepto "Otros servicios de verificación" se incluyen los servicios de verificación relacionados con nuestros informes sobre cumplimiento de ratios financieros ligados a contratos de financiación, las revisiones limitadas intermedias, con el proceso de ampliación de capital social y con la salida al Mercado Alternativo Bursátil de la Sociedad Dominante.

Dentro del concepto "Otros servicios de verificación" se incluyen los servicios relacionados con la tentativa de salida a Bolsa.

23. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

24. 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:

- 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 31 de diciembre de 2018 y 2017. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Ejercicio 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	-	-	-	6.278	6.278
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.685	-	-	-	2.685
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	96.892	-	-	-	96.892
	99.577	-	-	6.278	105.855

Ejercicio 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
	72.590	-	3	5.074	77.667

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 96.892 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 31 de diciembre de 2018 y 2017. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 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	-	1.530	-	1.835.598	1.837.128
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	18.687	18.687
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	4.984	-	-	-	4.984
	4.984	1.530	-	1.854.285	1.860.799

Ejercicio 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	-	-	-	15.002	15.002
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	355.565	355.565
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	4.326	-	-	-	4.326
	4.627	1.000	1.238	841.232	848.097

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2018 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.740.236 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.835.598
Intereses devengados	1.530
Tesorería y equivalentes	(96.892)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.740.236

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 está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.13) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2018.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

25. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo tiene garantías prestadas a terceros por importe de 854 y 280 miles de euros, respectivamente. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

26. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos que deban ser mencionados en esta Nota.



Anexo I

Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2018

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55,087	1.634	1,629	4.780	61.496	4.000	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	119	(229)	530	10.314	461	12.266	(1.048)	Integración Global	N/A

Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2017

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	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	19.005	18.386	192.356	226.057	-	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	1.541	1.155	7.625	63.867	-	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	248	580	411	11.004	-	12.266	(1.201)	Integración Global	N/A

(*) Fusiónada por absorción en el ejercicio 2018 por la Sociedad Dominante del Grupo Testa (Testa Residencial, Socimi, S.A.)



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018**

1. Datos clave
2. Resumen ejecutivo
3. Actividad del negocio
4. Estados financieros
 - a. Cuenta de resultados
 - b. Balance y deuda
 - c. Cashflow
5. Valoración: GAV y NAV
6. Cartera de activos
7. Ratios EPRA
8. La acción de Testa
9. Glosario y medidas alternativas de rendimiento

1. DATOS CLAVE

Datos clave de los resultados

		2018	2017	% Variac.
Ingresos por rentas	M Eur	79,95	52,44	52,5%
Rentas netas	M Eur	61,94	38,76	59,8%
Margen rentas netas	%	77,5%	73,9%	
Resultado operativo bruto (EBITDA)	M Eur	-62,29	25,15	-347,7%
EBITDA de alquiler ajustado	M Eur	53,64	33,82	58,6%
Margen EBITDA ajust. /Rentas	%	67,1%	64,5%	
Fondos generados por las operaciones (FFO1)	M Eur	42,31	22,09	91,6%
FFO1 por acción	Eur	0,321	0,175	83,1%
AFFO	M Eur	38,52	18,75	105,5%
AFFO por acción	Eur	0,292	0,149	96,3%

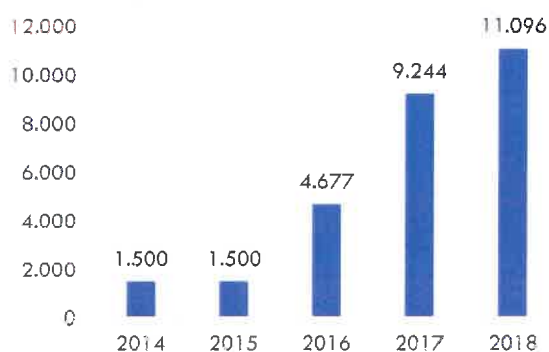
Datos financieros clave

		2018	2017	% Variac.
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	2.766,8	2.275,5	21,6%
EPRA NAV ajustado	M Eur	1.031,8	1.833,8	-43,7%
EPRA NAV ajustado por acción	Eur	7,83	14,57	-46,2%
Deuda neta	M Eur	1.716,8	402,0	327,0%
Ratio LTV	%	62,1%	17,7%	

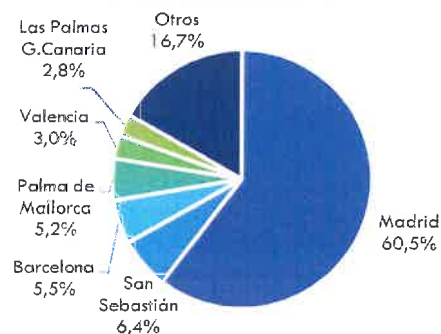
Datos operativos clave

		2018	2017	% Variac.
Nº de viviendas	Unidades	11.096	9.244	20,0%
Superficie (SBA) total	m2	1.037.614	881.687	17,7%
Superficie (SBA) residencial	m2	986.099	837.739	17,7%
Rentas anualizadas (GRI)	M Eur	90,4	72,4	24,9%
Crec. LFL en rentas anualizadas (12 meses)	%	9,3%	6,2%	
	Eur/m2/			
Renta pasante	mes	7,83	7,50	4,4%
Ratio de ocupación (superficie)	%	91,5%	89,5%	

Cartera de Testa (nº de viviendas)



Presencia geográfica (% GAV)



2. RESUMEN EJECUTIVO

Principales magnitudes

- Testa cuenta con una **cartera de 11.096 viviendas** actualmente, frente a 9.244 al final de 2017.
- **Ingresos de rentas brutas** de 79,95 M € en el año: +52,5% vs 2017.
- Aumento de las **rentas anualizadas (GRI)**: 90,4 M € a diciembre de 2018, +9,3% LFL vs diciembre de 2017.
- **Tasa de ocupación** del 91,5%, una mejora de 248 puntos básicos respecto a diciembre 2017 en términos LFL.
- Mejora de los **márgenes operativos**: margen de rentas netas/brutas del 77,5%; margen de Ebitda recurrente del 67,1%.
- Fondos generados por las operaciones (**FFO1**) de 42,31 M € (+92% vs 2017), equivalente a 0,321 euros por acción.
- Valoración de activos inmobiliarios (**GAV**) de 2.767 M €, +6,7% LFL vs diciembre de 2017.
- **EPRA NAV ajustado** de 7,83 euros/acción, frente a los 14,57 euros/acción al final del año pasado. En diciembre de 2018 se realizó una devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por valor de 1.007 M € (7,6 euros/acción). Descontando este efecto, el EPRA NAV ajustado sería de 15,5 (+6% diciembre 2017)

Rentas Anualizadas (GRI)

90,4 M €

+9.3% LFL vs Dic2017

Nº de viviendas

11.096

+20% vs Dic2017

Tasa de ocupación

91,5%

+248 pb LFL vs Dec2017

Margen rentas netas (NRI/GRI)

77,5%

Margen EBITDA ajustado

67,1%

FFO1

42,31 M €

+92% vs 2017

Valor de cartera (GAV)

2.767 M €

+6,7% LFL vs Dic2017

EPRA NAV ajust.

7,83 €/acc

Ratio LTV

62,1%

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 70 personas.

Testa es propietaria de 11.096 viviendas y 330 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.767 millones de euros, según el último informe de valoración de Savills a diciembre de 2018. Los activos están situados mayoritariamente en Madrid (60% del GAV) y, en menor medida, en otras áreas importantes como San Sebastián (6%), Barcelona (5%), 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.

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.

Novedades del ejercicio 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.
- En **marzo de 2018**, Testa firmó un acuerdo con CaixaBank para adquirir 1.458 viviendas, que fue completado posteriormente en los meses de mayo y junio adquiriendo de forma efectiva 1.329 y 121 viviendas respectivamente, por importe de 226 M Eur. 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.
- En **abril de 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 recibieron acciones de Testa Residencial, por valor de 1,1 millones de euros. Dicho proceso, se materializó el **13 de agosto de 2018** mediante la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil.
- En **mayo de 2018**, 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. En **septiembre de 2018** finalizó la concesión de Torrejón de Ardoz (Madrid), dando de baja sus 64 viviendas que representan actualmente 33.671 euros de rentas mensuales, y con un efecto muy reducido en la cifra de GAV.
- 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.
- Durante el **mes de julio**, y antes de comenzar la cotización en el MAB, Testa aumentó su autocartera hasta 601.991 acciones, equivalente al 0,46% del capital social. El número de acciones propias al **cierre del ejercicio 2018** es de 538.967 acciones, representativas del 0,41% del capital social.

- En **agosto de 2018**, Testa acordó 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. Una parte importante del acuerdo (334 viviendas) se hizo efectiva en el mes de agosto y el resto se materializó en el mes de octubre incluyendo 202 viviendas en régimen de concesión con vencimientos en 2080 y 2081
- En **septiembre y octubre de 2018**, los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante, que representaban más del 99% del capital social de la misma, alcanzaron un compromiso de compraventa con la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group International Partners LLP para la compra de sus acciones en la Sociedad Dominante. Con fecha 21 de diciembre de 2018, se materializaron dichos compromisos, siendo Tropic Real Estate Holding, S.L. a dicha fecha titular de 107.252.122 acciones de la Sociedad Dominante, representativas del 81,09% del capital social.
- El día **18 de diciembre de 2018**, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un reparto de devolución de aportaciones a socios por importe máximo de 1.100 M € de los cuales se repartieron 1.007 M € con cargo a prima de emisión.
- En **diciembre de 2018**, como consecuencia del cambio de control del accionariado de la compañía se suscribió un préstamo por importe máximo de 1.943 M €, destinado a la cancelación del anterior préstamo sindicado y derivados asociados, así como de la totalidad de préstamos hipotecarios. Esta financiación tiene vencimiento en diciembre de 2020 y un margen de 250p.b. sobre el interés Euribor.

3. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Rentas brutas:

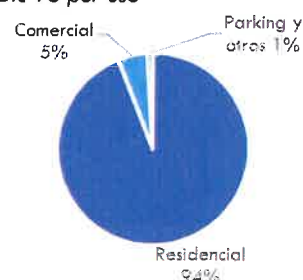
Durante el ejercicio de 2018, las rentas brutas han ascendido a 75,2 M de euros, de los cuales el 94% provienen de activos residenciales y un 6% a otro tipo de usos como comercial, parking y otros.

Respecto al ejercicio 2017, las rentas brutas han crecido un 52,5%. Entre ambos periodos ha habido importantes cambios de perímetro, por la incorporación de unas 3.300 viviendas en marzo y unas 1.100 viviendas en septiembre de 2017, además de 1.451 viviendas entre mayo y junio, y de 549 viviendas adicionales en agosto y octubre de este año.

Ingresos de alquiler del periodo

M Eur	2018	2017	% Crec.
Residencial	75,2	49,6	51,4%
Comercial	4,0	2,3	74,1%
Parking y otros	0,8	0,5	56,7%
Total rentas brutas	80,0	52,4	52,5%

Rentas en Dic'18 por uso



Renta anualizada (GRI)

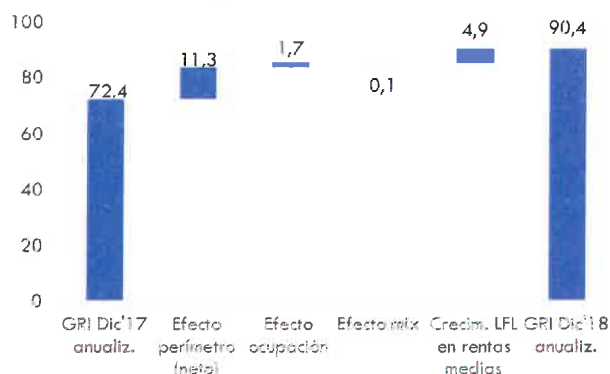
Los contratos en vigor a diciembre de 2018 representan unas rentas brutas anualizadas (GRI) de 90,37 M de euros. Comparado con la cifra de diciembre de 2017, el crecimiento interanual ha sido del 25%. Excluyendo los cambios netos de perímetro (11,3 M Eur), el crecimiento comparable (*like-for-like*) del GRI es del 9,3% interanual.

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 7,83 Euros/m2/mes para toda la cartera residencial (+6,5% interanual en términos *like-for-like*). En el caso de viviendas de contrato libre (el 86% de la cartera), la renta media actual es de 8,23 Euros/m2/mes.

Rentas contratadas al final del periodo

	Dic 2018	Junio 2018	Dic 2017	Crec. LFL % Dic'18 vs Dic'17
Rentas brutas anualizadas (M Eur)	90,37	85,01	72,36	9,3%
Del cual: uso residencial	84,75	80,09	67,77	9,3%
Renta pasante residencial (Eur/m2/mes):				
Cartera total	7,83	7,63	7,50	6,5%
Contratos libres	8,23	7,99	7,87	7,3%

**Evolución del GRI anualizado:
Dic2018 vs Dic2017 (M Eur)**



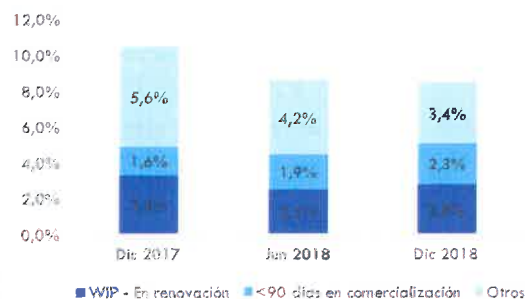
Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas es del 91,5% a diciembre de 2018, frente al 89,5% a diciembre de 2017. Excluyendo los activos adquiridos en el ejercicio 2018, la cartera presenta una ocupación del 91,9%. Esto representa una mejora de 248 puntos básicos en términos *like-for-like* respecto a diciembre 2017. La tasa de ocupación está calculada como porcentaje de la superficie alquilable residencial.

Tasa de ocupación %



Tasa de vacío por tipología (%)



Revisión de contratos

Durante el año 2018, se han firmado 1.992 nuevos contratos de alquiler y 1.552 renovaciones con el mismo inquilino, de manera que el 34% de nuestra cartera ha actualizado sus precios de alquiler durante el ejercicio. También se han producido 1.786 bajas de inquilinos en este periodo, el 17% de la cartera total.

El saldo neto de altas y bajas durante el año 2018 muestra un incremento neto de 206 nuevos inquilinos, mejorando así la tasa de ocupación.

Actividad con inquilinos

Nº viviendas	4T2017	1S2018	Jul'18	Ago'18	Sep'18	Oct'18	Nov'18	Dic'18	Acum. 2018
Cartera de viviendas	9.244	9.244	10.615	10.952	10.888	11.101	11.098	11.096	
Contratos firmados	1.193	1.902	256	263	253	339	291	240	3.544
Renovaciones	667	875	126	111	97	113	123	107	1.552
Nuevos inquilinos	526	1.027	130	152	156	226	168	133	1.992
Salida de inquilinos	-444	-884	-189	-111	-159	-134	-174	-135	-1.786
Incremento neto de inquilinos	82	143	-59	41	-3	92	-6	-2	206
% Contratos sobre cartera total	13%	21%	2%	2%	2%	3%	3%	2%	34%

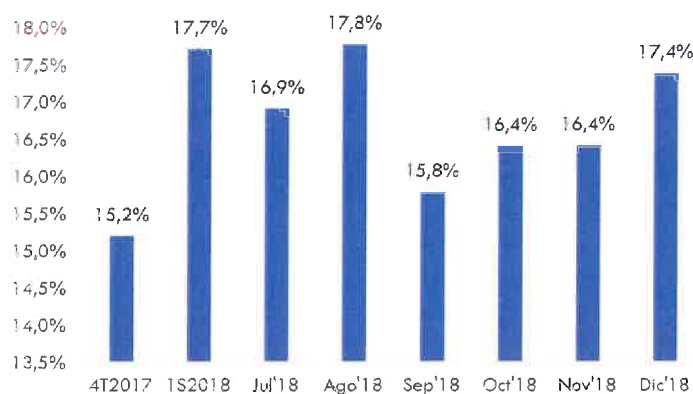
Los precios de alquiler firmados durante 2018 son, de media, un 17,3% superiores a los anteriores contratos, incluyendo tanto renovaciones como nuevos inquilinos, y para todo tipo de viviendas (libres y protegidas). En el caso de las viviendas libre, el incremento de precio medio ha sido del +18,8% para nuevos inquilinos y del +16,6% para los contratos renovados. Actualmente, el alquiler medio es de 694 euros/mes para toda la cartera de Testa, y de 842 euros/mes en Madrid.

Porcentaje de revisión de rentas: total contratos, nuevos contratos y renovaciones

	4T2017	1S2018	Jul'18	Ago'18	Sep'18	Oct'18	Nov'18	Dic'18	Media 2018
Renovaciones (vivienda libre)	18,2%	16,3%	17,0%	19,0%	16,0%	16,7%	16,3%	16,7%	16,6%
Contratos nuevos (vivienda libre)	19,3%	19,6%	18,6%	18,1%	17,0%	17,4%	18,1%	19,0%	18,8%
Total contratos *	15,2%	17,7%	16,9%	17,8%	15,8%	16,4%	16,4%	17,4%	17,3%

*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 *

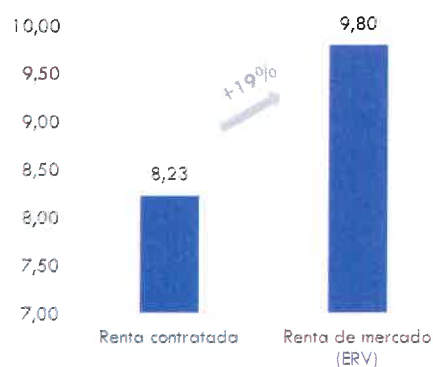


*Nuevo alquiler vs alquiler anterior para todos los nuevos contratos y renovaciones firmadas en el periodo y para toda la cartera (incluyendo tanto viviendas libres como protegidas).

Diferencial entre rentas actuales y rentas de mercado (ERV)

Según el informe de Savills a diciembre de 2018, la renta media de mercado es de 9,8 Euros/m²/mes para las viviendas de contrato libre. Esta última cifra implica un diferencial del 19%, en comparación con la renta media contratada de 8,23 Euros/m²/mes actual.

Renta de estimada de mercado (ERV) vs renta contratada (Eur/m²/mes), vivienda libre



Perfil de vencimiento de los contratos

De los más de 7.900 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2018, un 21% vencen durante 2019, el 38% durante el año 2020 y el 41% en 2021. Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.



4. ESTADOS FINANCIEROS

4.a. Cuenta de Resultados

Cuenta de resultados consolidada

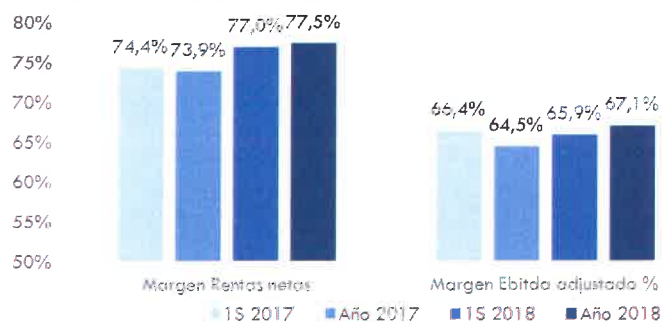
M. Eur	Dic 2018	Dic 2017	% Crec.
Ingresos por rentas	79,95	52,44	52,5%
Gastos operativos directos (neto de recuperaciones)	-18,01	-13,68	31,7%
Rentas netas	61,94	38,76	59,8%
Margen rentas netas %	77,5%	73,9%	4,8%
Otros ingresos	0,25	0,64	-60,8%
Gastos de personal	-8,55	-3,21	166,0%
Gastos generales	-115,93	-11,05	949,4%
Resultado operativo bruto (EBITDA)	-62,29	25,15	-347,7%
Dotac. amortización	-3,52	-3,14	11,8%
Provisiones operativas	-0,70	-0,30	134,5%
Resultado de venta de activos	0,82	0,29	188,4%
Resultado operativo neto (EBIT)	-65,68	21,99	-398,7%
Gastos financieros	-20,37	-11,34	79,6%
Ingresos financieros	0,00	0,16	-100,0%
Variación de valor en instrumentos financieros	-29,79	-5,54	437,5%
Variación de valor en activos inmobiliarios	178,88	65,21	174,3%
Resultado antes de impuestos	63,04	70,48	-10,6%
Impuesto de sociedades	0,06	-0,30	-121,6%
Minoritarios	0,00	-0,04	-100,0%
Resultado neto de impuestos	63,10	70,15	-10,0%
Nº de acciones emitidas, menos autocartera (M) (1)	131,73	125,86	4,7%
Beneficio neto por acción (Eur)	0,479	0,557	-14,0%

(1) Nº acciones a la fecha del cierre

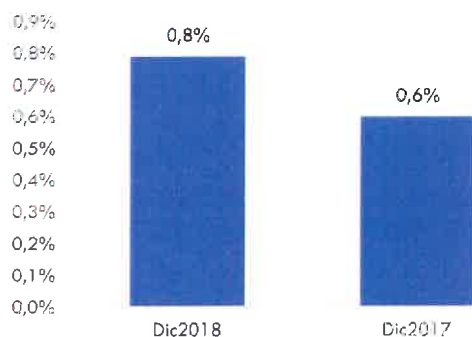
- Las **rentas brutas** crecen un 52,5% interanual hasta 79,95M €. Hay importantes cambios de perímetro, en particular por las incorporaciones de activos en marzo y septiembre de 2017 (3.300 viviendas, GAV 713 M € y 1.100, GAV 496 M €, respectivamente). Durante los meses de mayo-junio de 2018 se han incorporado 1.450 viviendas por importe de 226 M €, y 549 viviendas por importe de 66 M € en los meses de agosto y octubre. A perímetro constante, el crecimiento de las rentas ha sido del 9,7%, con una mejora de la tasa de ocupación y de la renta media contratada.
- Las **rentas netas** ascienden a 61,94 M €, con un margen neto (NRI/GRI) del 77,5%, frente al margen del 73,9% en el ejercicio cerrado de 2017.
- Los **gastos de personal** crecen por la incorporación de nuevas personas creando un equipo de gestión propio y por plan de incentivos a largo plazo (LTIP) aprobado en julio de 2018 y que supone un importe aproximado de 1 M € al cierre del ejercicio 2018. El número medio de empleados del ejercicio 2018 es de 79 personas.
- Los **gastos generales** incluyen una serie de gastos no recurrentes, que suman 113,8 M €. Lo más significativo son los 107,5 M € por la cancelación del contrato de servicios con Merlin Properties y el coste incurrido en este contrato hasta la fecha de cancelación el día 19 de enero de 2018. También se incluyen 6,2 M € de costes no recurrentes relacionados con el proceso de salida a Bolsa y de otros gastos extraordinarios.

- La cifra de **amortizaciones** se corresponde principalmente con las viviendas reflejadas como concesión administrativa (200 M € de GAV) y que se contabiliza con criterio de coste histórico en lugar de a valor de mercado. En menor medida encontramos gasto por amortización de mobiliario y costes derivados de procesos informáticos.
- Los **gastos financieros** de 20,37 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (9,0 M €), de los cuales, 7,5 M € corresponden con la cancelación de los préstamos anteriores a la nueva financiación.
- La **variación de valor de instrumentos financieros** está relacionada principalmente con la variación del pasivo contingente de Acciona.
- La **variación de valor de los activos inmobiliarios** está determinada por la revalorización de los activos, según la valoración externa. En el ejercicio 2018 se ha producido una revalorización de 178,9 M € en la cartera inmobiliaria (+6,7% like-for-like respecto a diciembre de 2017).
- El **beneficio neto** del ejercicio 2018 es de 63,10 M €, equivalente a 0,479 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 %



Ratio de impagos de alquiler (neto de garantías)



Cálculo del FFO1/AFFO

Cálculo del Ebitda ajustado, FFO1 y AFFO

M. Eur	Dic 2018	Dic 2017	% Crec.
EBITDA publicado	-62,29	25,15	-347,7%
(+) Coste de gestión Merlin	0,30	9,32	
(+) Gastos de cancelación contrato Merlin	107,24	0,00	
(+) IPO /listing preparation costs	3,64	0,00	
(+) Otros ajustes	4,74	-0,64	
EBITDA de alquiler ajustado	53,64	33,82	58,6%
Margen EBITDA/Rentas ajustado %	67,1%	64,5%	
(-) Intereses pagados	-10,86	-11,78	-7,9%
(+) Intereses recibidos	0,00	0,17	
(-) Impuesto de sociedades pagados	-0,47	-0,11	
Fondos generados por las operaciones (FFO1)	42,31	22,09	91,6%
(-) Inversiones de mantenimiento	-3,79	-3,34	13,6%
AFFO	38,52	18,75	105,5%
Nº de acciones	131,73	125,86	4,7%
FFO1 por acción (Eur)	0,321	0,175	83,1%
AFFO por acción (Eur)	0,292	0,149	96,3%

- El Ebitda de alquiler ajustado, eliminando los costes no recurrentes así como ingresos distintos del alquiler, ascendió a 53,64 M € en el semestre, un 59% mayor que en ejercicio 2017. Esto representa un margen del 67,1% sobre las rentas brutas.
- El FFO1 (fondos generados por las operaciones) ascendió a 42,31 M €, con un crecimiento del 92% frente al ejercicio anterior, o 0,321 euros/acción (+83,1%).
- Durante el ejercicio 2018, Testa ha invertido 3,8 M € en capex de mantenimiento, y el AFFO ha sido de 38,52 M €, equivalente a 0,292 euros/acción.

Detalle de las inversiones

Detalle de las inversiones

M. Eur	Dic 2018	Dic 2017	% Incr.
Adquisición de activos	291,8	1.128,1	-74,1%
Eur/vivienda	145.914	175.476	-16,8%
Capex de mantenimiento	3,8	3,3	13,6%
Eur/m2/periodo	3,8	4,0	-3,5%
Otras inversiones	5,7	1,4	305,3%
Total inversiones	301,3	1.132,9	-73,4%

En el ejercicio 2018, Testa ha realizado inversiones en activos inmobiliarios por importe de 301,3 M €, desglosados de la siguiente manera:

- 291,8 M € en **adquisiciones de activos**. Comprenden una cartera comprada a CaixaBank en mayo y junio (1.450 viviendas, GAV 264 M €) y que generan rentas anualizadas de 9,2 M €, y una segunda

cartera adquirida en agosto y octubre (549 viviendas, GAV 73 M €), generando unas rentas anualizadas de 3,1 M €. Ambas operaciones llevan asociados 2,9 M € de costes de adquisición, incluidas en otras inversiones. Respecto a la primera operación, queda pendiente de formalizar la compra de un edificio con 8 viviendas, por importe de 1,5 M €, para completar el acuerdo anunciado.

- 3,8 M € en **capex de mantenimiento**. 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.

5,7 M € de **otras inversiones**. Se incluyen principalmente los costes asociados tanto a la adquisición de activos mencionados anteriormente como de adquisiciones de ejercicios anteriores, sumando un total de 3,2 M €, inversiones asociadas a una mejora significativa del retorno (1,5 M €), así como inversiones en sistemas de IT y mobiliario (1,0 M €) .



4.b. Balance de situación

Balance de situación consolidado

Activo (M. Eur)	Dic 2018	Dic 2017	Patrimonio neto y pasivo (M. Eur)	Dic 2018	Dic 2017
Activo no corriente	2.756,1	2.283,5	Patrimonio neto	908,6	1.394,5
Activos concesionales	170,7	156,3	Recursos propios	908,6	1.393,8
Otro inmovilizado intangible	0,3	0,1	Minoritarios	0,0	0,8
Inmovilizado material	0,5	0,1	Pasivo no corriente	1.938,0	947,5
Inversiones inmobiliarias	2.564,2	2.106,1	Provisiones a largo plazo	1,7	0,3
Inversiones financieras no corrientes	9,6	9,8	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.812,2	470,5
Activos por impuesto diferido	10,7	11,1	Derivados	0,0	0,1
			Otros pasivos financieros no corrientes	18,7	370,6
			Pasivos por impuestos diferidos	105,4	106,0
Activo corriente	99,6	72,6	Pasivo corriente	9,1	14,1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2,7	1,4	Provisiones	1,3	1,0
Otros activos financieros corrientes	0,0	0,0	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	1,5	2,5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	96,9	71,2	Deudas a corto plazo con empresas del grupo	0,0	5,4
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,3	5,1
Total activo	2.855,7	2.356,1	Total patrimonio neto y pasivo	2.855,7	2.356,1

- Las **inversiones inmobiliarias** ascienden a 2.564,2 M €, según su valor de mercado a diciembre 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 durante el ejercicio.
- La línea de **activos concesionales** incluye fundamentalmente el activo de Bentaberri en San Sebastián (510 viviendas), al que se han incorporado otros 2 activos en octubre (202 viviendas). Se contabilizan a coste histórico, sujeto a amortización anual, en lugar de a valor de mercado.
- Las **inversiones financieras no corrientes** incluyen 2,8 M € de derechos de cobro de los acuerdos de dos activos concesionales (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. Las concesiones de Campo de Tiro y Torrejón expiraron en el mes de mayo y septiembre, respectivamente. Esta partida del balance también incluye 6,3 M € de fianzas en concepto de garantías.
- Los **recursos propios** ascienden a 908,6 M €. Durante el primer semestre realizó una ampliación de capital de 89,7 M € a favor de Merlin Properties, capitalizando la compensación por cancelar el contrato de servicios. En diciembre se realizó una devolución de aportaciones a socios por importe 1.007 M €, con cargo a prima de emisión. Adicionalmente, como consecuencia de la materialización de los compromisos de venta de acciones por parte del nuevo accionista mayoritario, se ha procedido a reclasificar a reservas el pasivo financiero de Acciona, que ascendía a 375 M €.
- **Otros pasivos financieros no corrientes** incluyen las cantidades entregadas por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltas a la finalización de los contratos. Por otro lado, en diciembre de 2018 se ha reclasificado a reservas el pasivo a largo plazo por importe de 375 M €. Esta partida estaba relacionada con el acuerdo de socios tras la aportación de activos de Acciona en 2017. Según el acuerdo, si Testa no cotizaba en el Mercado Continuo antes de septiembre de 2022, Acciona tenía la opción de recuperar el valor de sus acciones en la Compañía, en base al EPRA NAV de esa fecha. Como consecuencia de la transmisión de la participación de Acciona, se ha procedido a la resolución de dicho acuerdo.
- 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 a diciembre de 2018 es de 1.716,8 M €, frente a 402,0 M € al final del ejercicio 2017. La variación se explica por la nueva financiación obtenida tras el cambio de control de accionistas en la sociedad dominante. En diciembre de 2018 se suscribió un préstamo sindicado por importe máximo de 1.943 M €, del que hay dispuestos 1.835,6 M € y que han sido utilizados para la cancelación tanto del préstamo sindicado anterior y los derivados asociados, como de los diferentes préstamos hipotecarios.

Estructura de la deuda

M Eur	Dic 2018	Dic 2017
Deuda bruta	1.816,7	473,2
Préstamo sindicado	1.835,6	350,0
Deuda hipotecaria	0,0	125,5
Derivados financieros	0,0	0,1
Intereses a pagar	1,5	0,3
Gastos de formalización	-23,4	-2,7
Caja y equivalentes	-96,9	-71,2
Deuda neta	1.716,8	402,0

Este nuevo préstamo tiene vencimiento en diciembre de 2020, ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno, y un margen de 250 pb sobre el tipo de interés Euribor. Esta financiación lleva asociada unos compromisos de obligación de información y el cumplimiento de determinados ratios de cobertura a partir de 2019.

4.c. Cash Flow

Estado de flujo de efectivo consolidado

M. Eur	2018	2017
Resultado operativo bruto (EBITDA)	-62,3	25,1
Otros ingresos y gastos	88,4	0,0
Cambios en el capital circulante	-6,7	3,0
Pagos por impuesto sobre beneficios	-0,5	-0,1
Pago de intereses neto	-10,9	-11,6
Otros	1,9	39,7
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	10,0	56,1
Inversiones recurrentes	-9,5	-4,7
Adquisiciones de activos	-291,8	-48,7
Cobros por desinversiones	4,3	4,4
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-297,0	-49,1
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-1.014,0	-2,1
Cobros y pagos de deuda financiera	1.326,8	37,5
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	312,7	35,4
Aumento/(disminución) neta del efectivo o equivalentes	25,7	42,4

Las **actividades de explotación** presentan un flujo de caja positivo en el ejercicio, 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 €. En 2017 se incluyeron 39,7 M € de tesorería como consecuencia de la combinación de negocios de los activos de Acciona.

Los **cambios en el capital circulante** incluyen provisiones de gastos contabilizados pero que aún no se han abonado, 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.

Los **flujos de efectivo de las actividades de financiación** muestran principalmente la devolución de aportaciones a socios por 1.007 M € y la disposición de 1.836 M € como consecuencia de la refinanciación que tuvo lugar en diciembre 2018 para cancelar el préstamo sindicado y la totalidad de los préstamos hipotecarios previos.



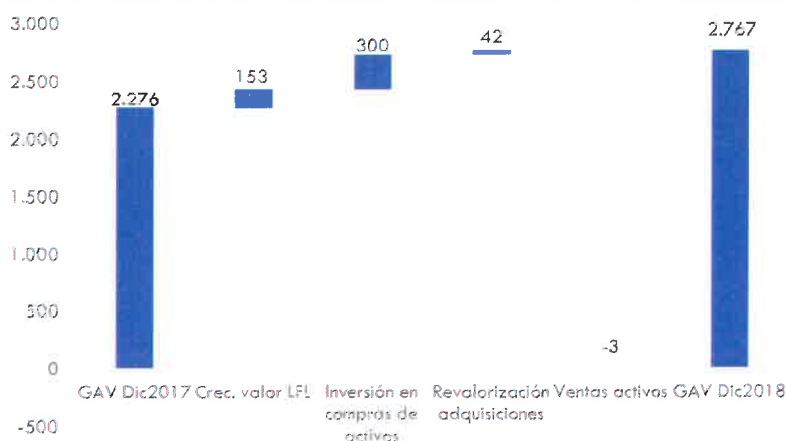
5. Valoración: GAV y NAV

Valor de la cartera (GAV)

Según el informe de valoración de Savills a fecha de diciembre de 2018, la cartera de Testa tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 2.766,8 millones de euros, un 21,6% superior a la valoración de diciembre de 2017. En términos de cartera homogénea (like-for-like), el GAV ha aumentado un 6,7% en el ejercicio 2018, en línea con el 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 15% (35,3 M €) por encima de su precio de adquisición, y la segunda adquisición, incorporada en agosto y octubre, con menor recorrido, ha tenido una valoración 9% superior a su adquisición (6,2 M €).

Evolución del GAV de Testa



El yield bruto medio de la cartera se sitúa en el 3,3%, ligeramente superior al de diciembre de 2017. Esta valoración implica un precio medio de las viviendas de 2.679 euros por metro cuadrado construido.

Cálculo del NAV

En base a la última valoración de activos, el EPRA NAV ajustado asciende a 7,83. En diciembre de 2018 y como consecuencia del cambio de control en el accionariado de la compañía, tuvo lugar una devolución de aportaciones a socios por 1.007 M €, con cargo a la prima de emisión. Dicha operación tuvo un impacto de 7,6 eur/acción. 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 cancelación de Acciona, como consecuencia de la enajenación de su participación a Testa, del derecho a recuperar su valor en el caso de que la compañía no saliese a cotizar en un mercado de valores oficial antes de 2022.

Cálculo del NAV

M. Eur	Dic 2018	Dic 2017	% Crec.
Recursos propios según balance	908,6	1.393,8	
Plusvalías implícitas activos	29,0	8,4	
Variación de valor de derivados	-0,5	0,1	
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	94,7	94,9	
EPRA NAV	1.031,8	1.497,1	-31,1%
Contrato de servicios Merlin *		-18,8	
Conversión pasivo de Acciona **		355,6	
EPRA NAV ajustado	1.031,8	1.833,8	-43,7%
Nº de acciones, M	131,7	125,9	
EPRA NAV ajustado por acción (Eur)	7,83	14,57	-46,5%

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

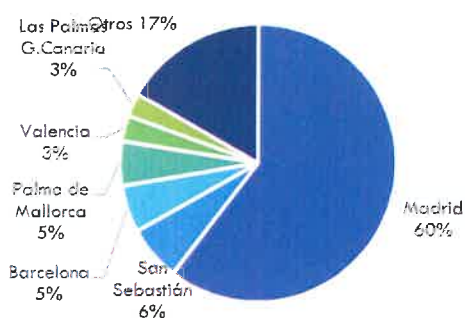
**Cancelación del derecho de Acciona como consecuencia de su salida del accionariado de la compañía

6. Cartera de activos de Testa

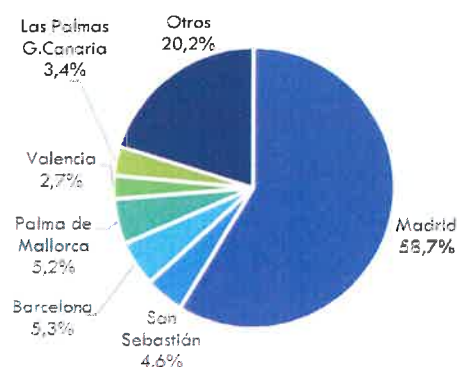
Perfil de la cartera de Testa

Testa cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler. Contamos con una presencia muy notable en Madrid (60% del GAV), así como en otras importantes áreas metropolitanas de España como San Sebastián (6%), Barcelona (5%), Palma de Mallorca (5%), Valencia (3%) o Las Palmas de Gran Canaria (3%). 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 Dic 2018)



Desglose geográfico de la cartera
(% GRI anualizado a Dic 2018)



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.

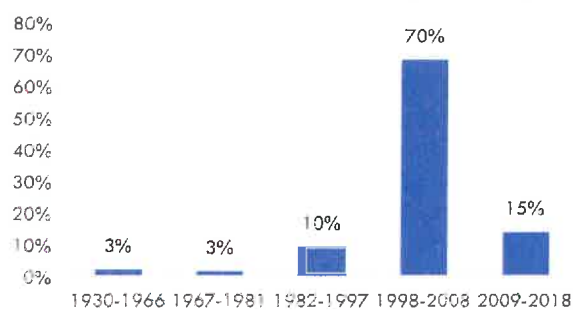
La mayor parte de nuestros contratos de alquiler (el 86%) son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. Un 13% de los contratos son de renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo. Finalmente, el 1% de los contratos son de renta antigua.

Por otro lado, un 7% de las viviendas están en régimen de concesión. El principal activo es BentaBerri, en San Sebastián y cuenta con 510 viviendas en régimen de protección, si bien en el año 2028 expira dicha protección de rentas y podrá alquilarse a rentas de mercado a partir de ese momento.

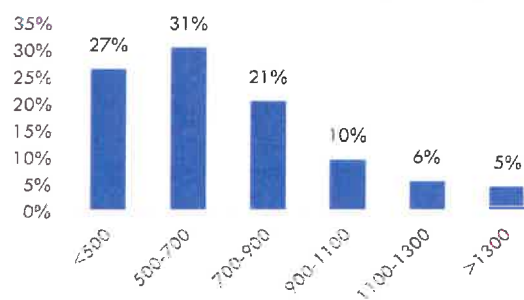
La cartera se compone mayoritariamente (en un 83%) de edificios completos o en los que Testa posee la mayoría de las viviendas del edificio. Además, el 46% de viviendas son propiedad 100% del edificio dentro de la cartera de Testa. Esto facilita una mayor eficiencia en la gestión operativa, y controlar 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.

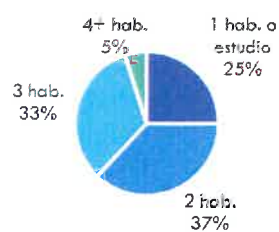
Por año de construcción (% del nº de viviendas)



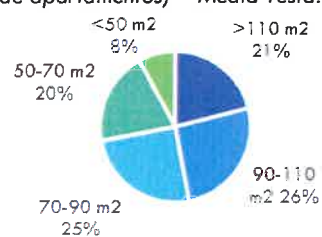
Por renta mensual contratada (Eur/ mes)



Por número de habitaciones (% de apartamentos)



Por tamaño del apartamento, en m2 brutos (% de apartamentos) – Media Testa: 89 m2



Detalle de los activos de Testa

Detalle de la cartera de Testa a diciembre de 2018

	Cartera total				Cartera residencial				
	GAV (M Eur)	GAV (%)	GRI (M Eur)	Yield bruto (%)	Nº viviendas	GAV (Eur/m2)	GRI (Eur/m2/mes)	GRI (Eur/vivienda/mes)	Ocupación (%)
Madrid *	1.674	60,5%	53,1	3,2%	5.242	3.531	9,84	842	91,6%
Madrid ciudad	856	30,9%	23,9	2,8%	1.863	4.686	11,56	1.049	89,3%
Segunda anillo	522	18,9%	17,5	3,4%	1.740	3.364	9,92	845	91,8%
Otros municipios	295	10,7%	11,6	3,9%	1.639	2.210	7,63	612	94,2%
San Sebastián **	177	6,4%	4,1	2,3%	510	3.738	7,32	679	98,8%
Barcelona *	152	5,5%	4,8	3,1%	501	3.756	10,52	833	92,0%
Las Palmas Gran Canaria *	76	2,8%	3,1	4,0%	506	1.493	5,85	525	92,3%
Palma de Mallorca *	144	5,2%	4,7	3,3%	533	2.292	6,89	799	91,3%
Valencia **	82	3,0%	2,4	2,9%	353	2.046	5,49	615	92,4%
Toledo **	55	2,0%	2,2	4,0%	449	1.236	4,65	443	90,0%
Pamplona *	63	2,3%	2,8	4,4%	507	1.386	5,20	469	97,3%
Valladolid **	54	2,0%	2,2	4,0%	513	1.412	4,97	368	95,0%
Oviedo **	41	1,5%	1,5	3,6%	291	1.620	5,54	492	88,6%
Total 10 mayores mercados	2.519	91,0%	80,8	3,2%	9.405	2.892	8,21	728	92,4%
Otros mercados premium & core	135	4,9%	4,6	3,4%	818	1.838	5,84	524	89,5%
Total mercados premium & core	2.654	95,9%	85,4	3,2%	10.223	2.808	8,02	712	92,1%
Activos non-core	113	4,1%	5,0	4,4%	873	1.134	5,26	457	84,0%
Cartera total Testa	2.766,8	100,0%	90,4	3,3%	11.096	2.679	7,83	694	91,5%

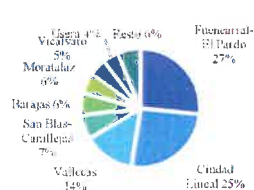
Detalle de los activos de Madrid por zonas

Zonas de Madrid	GAV (M Eur)	GAV Madrid (%)	GRI (M Eur)	Yield bruto (%)	Nº viviendas	GAV (Eur/m2)	Renta pasante (Eur/m2/mes)	Renta pasante (Eur/vivienda/mes)	Ocupación (%)
Madrid centro	856	51,2%	23,9	2,8%	1.863	4.686	11,56	1.049	89,3%
Segundo anillo	522	31,2%	17,5	3,4%	1.740	3.364	9,92	845	91,8%
Municipio de Madrid	1.378	82,3%	41,4	3,0%	3.603	4.071	10,79	949	90,5%
Otros municipios	295	17,7%	11,6	3,9%	1.639	3.738	7,32	679	98,8%
Total Madrid	1.674	100,0%	53,1	3,2%	5.242	3.531	9,84	842	91,6%

Madrid centro (% GAV)



Madrid segundo anillo (% GAV)



Otros municipios de Madrid (% GAV)



Detalle de las viviendas en régimen de protección

Activo	Localización	GAV (M Eur)	GAV (%)	GRI (M Eur)	Nº Viv.	GAV (Eur/m 2)	Renta contrata da residen cial (Eur/m2 /mes)	Ocup. (%)	Fecha fin de concesión	Fecha fin de regimén social
Benta Berri	San Sebastián	176,8	6,4%	4,11	510	3.738	7,32	98,8%	23/12/2069	17/11/2028
Estocalmo	Alcorcón	25,6	0,9%	1,01	159	2.297	7,93	96,5%		08/12/2024
Usera	Madrid	1,2	0,0%	0,94	148	109	7,39	100,0%	31/05/2020	14/04/2033
Miño	Laguna De Duero	7,9	0,3%	0,29	80	1.414	4,44	98,8%		30/03/2030
Tajo	Laguna De Duero	12,5	0,5%	0,65	210	1.025	4,55	98,5%		12/12/2036
Can Mates III	Vallés	4,7	0,2%	0,16	24	2.156	6,72	91,4%		18/07/2042
	San Cugat del									
Can Mates IV	Vallés	10,0	0,4%	0,37	62	2.153	7,03	94,9%		18/07/2042
González Garcés	Culleredo	9,4	0,3%	0,35	111	954	3,20	92,0%		29/06/2028
Mandeo	Cambre	8,3	0,3%	0,32	136	1.123	4,58	86,3%		05/07/2029
Marcelo Celayeta	Pamplona	8,4	0,3%	0,38	70	1.273	4,89	98,6%		02/06/2019
E. Norte	Pamplona	13,5	0,5%	0,58	124	1.385	5,02	98,2%		01/08/2019
Sanducelay	Pamplona	9,8	0,4%	0,48	89	1.194	4,97	98,1%		31/05/2019
La Rochapea	Pamplona	4,8	0,2%	0,22	36	1.256	4,84	100,0%		04/11/2019
Sandúa	Pamplona	4,0	0,1%	0,19	34	1.136	4,67	94,0%		02/07/2021
La Ventilla-IVIMA	Madrid	1,7	0,1%	0,60	90	287	8,41	100,0%	28/07/2023	31/08/2030
Ochandategui	Pamplona	9,7	0,3%	0,40	73	1.497	5,47	94,5%		13/03/2020
Leonor de Aquitania	Berrioplano	4,6	0,2%	0,19	33	1.493	5,43	95,1%		16/05/2023
República Dominicana	Parla	10,8	0,4%	0,39	104	1.656	4,81	94,3%	13/02/2081	13/02/2081
Avenida de los Planetas	Parla	12,1	0,4%	0,38	98	1.679	4,31	100,0%	13/02/2081	13/02/2081
Total		395,6	10,1%	12,0	2191	1.984	6,69	97,2%		

Viviendas en régimen de renta antigua

Activo	Localización	GRI (M Eur)	Nº viviendas	Renta contratada residencial (Eur/m2/mes)	Ocupación (%)
C. Venadito	Madrid	0,08	7	9,25	100%
Torrelaguna	Madrid	0,10	11	6,47	100%
Manzana Castellana	Madrid	0,41	84	2,57	100%
Cesáreo Alierta	Zaragoza	0,02	2	8,14	100%
Trinxant	Barcelona	0,02	8	2,53	100%
Bac de Roda	Barcelona	0,03	8	3,61	100%
Campanar	Valencia	0,00	6	0,42	100%
Montevideo	A Coruña	0,01	9	1,28	100%
Parque América	Madrid	0,02	2	13,24	100%
San Jorge	Sevilla	0,00	4	0,32	100%
Total renta antigua		0,68	141	3,15	100%

Detalle de los 10 activos más importantes de Testa

		GAV (M Eur)	GAV (%)	GRI (M Eur)	Yield bruto (%)	Nº Viv.	GAV (Eur/m2)	Renta pasante (Eur/m2 /mes)	Renta pasante (Eur/viviend a/mes)	Ocupación (%)
Coto	Madrid	413,8	15%	12,3	3,0%	834	5.147,3	13,1	1.138,0	90,4%
Bentaberri	San Sebastián	176,8	6%	4,1	2,3%	510	3.738,0	7,3	678,9	98,8%
Manzana de Castellana	Madrid	160,3	6%	3,5	2,2%	245	4.407,3	8,1	1.143,1	93,3%
Plaza de Castilla	Madrid	115,1	4%	3,6	3,1%	302	5.181,7	13,0	812,6	91,8%
Condesa de Benadito	Madrid	52,5	2%	1,6	3,0%	149	3.121,4	9,6	1.055,8	75,6%
Salvador Dalí	Palma de Mallorca	58,6	2%	1,9	3,2%	216	1.890,8	5,7	800,9	90,2%
Tamaraceite	Las Palmas de Gran Canaria	50,1	2%	2,1	4,3%	363	1.421,2	6,0	488,7	95,6%
Mirador Tablas B11	Madrid	45,7	2%	1,2	2,7%	123	3.795,0	9,7	951,3	88,0%
Benicalap	Valencia	32,1	1%	0,9	2,9%	147	1.994,4	5,1	536,0	98,8%
Francisco Remiro	Madrid	35,2	1%	1,1	3,0%	140	4.636,2	12,6	685,3	89,8%
Top 10 activos		1.140,2	41%	32,3	2,8%	3029	3.732,8	9,1	857,6	92,2%
Resto de activos		1.626,6	59%	58,0	3,6%	8067	2.249,7	7,3	631,5	91,2%
Total portfolio		2.766,8	100%	90,4	3,3%	11.096	2.679,1	7,3	693,7	91,5%

7. Ratios EPRA

Resultados EPRA

M Eur	2018	2017
Beneficio neto según IFRS	63,10	70,15
Ajustes para calcular el resultado EPRA:		
Variación de valor de activos inmobiliarios	-178,88	-65,21
Ganancias o pérdidas en ventas de activos	-0,82	-0,29
Impuestos sobre resultados no recurrentes		
Amortización de fondo de comercio		
Variación de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	29,79	5,54
Costes de adquisiciones		
Impuestos diferidos relacionados con lo anterior		
Minoritarios relacionados con lo anterior		
Resultado EPRA pre-ajustes específicos	-86,81	10,19
Número básico de acciones (M)	131,73	125,86
Resultado EPRA por acción pre-ajustes específicos, en Eur	-0,66	0,081
Ajustes específicos de la Compañía:		
Cancelación acuerdo de servicios de Merlin	107,55	9,32
Costes de salida a Bolsa/listing	3,64	0,00
Otros ajustes	4,74	0,00
Resultado EPRA post-ajustes específicos	29,12	19,51
Resultado EPRA por acción post-ajustes específicos, en Eur	0,221	0,155

EPRA NAV

M Eur	2018	2017
Recursos propios según balance	908,6	1.393,8
Plusvalías implícitas activos	29,0	8,4
Variación de valor de derivados	-0,5	0,1
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	94,7	94,9
EPRA NAV	1.031,8	1.497,1
Nº de acciones, M	131,73	125,86
EPRA NAV por acción (Eur)	7,83	11,89
Contrato de servicios Merlin *	0,0	-18,8
Conversión pasivo de Acciona **	0,0	355,6
EPRA NAV ajustado	1.031,8	1.833,8
Nº de acciones, M	131,73	125,86
EPRA NAV ajustado por acción (Eur)	7,83	14,57

*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.

***Cancelación del derecho de Acciona como consecuencia de su salida del accionariado de la compañía

EPRA NNNAV

M Eur	2018	2017
EPRA NAV	1.031,8	1.497,1
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	-94,7	-94,9
Variación de valor de derivados	0,5	-0,1
EPRA NNNAV	937,6	1.402,1
Nº de acciones, M	131,73	125,86
EPRA NNNAV por acción (Eur)	7,12	11,14
Contrato de servicios Merlin *	0,0	-18,8
Conversión pasivo de Acciona **	0,0	355,6
EPRA NNNAV ajustado	937,6	1.738,8
Nº de acciones, M (diluido)	131,73	125,86
EPRA NNNAV ajustado por acción (Eur)	7,12	13,82

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

**Cancelación del derecho de Acciona como consecuencia de su salida del accionariado de la compañía.

Ratio de vacío EPRA

M Eur	2018	2017
Rentas de mercado (ERV) de la superficie vacía	9,4	9,9
Rentas de mercado (ERV) de la cartera total	109,3	102,8
Ratio de vacío EPRA %	8,6%	9,6%

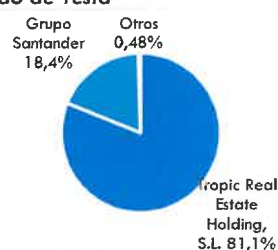
8. La acción de Testa

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. La cotización a cierre del ejercicio 2018 fue de 6,40 eur/acción. En el mes de diciembre de 2018, se produjo una devolución de aportaciones de 7,6 eur/acción a todos los accionistas de la compañía.

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

Accionariado de Testa



Estructura accionarial

Con fecha 21 de diciembre se materializaron los compromisos de compraventa de acciones de la sociedad Testa Residencial Socimi, quedando la siguiente estructura actual: Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group International Partners LLP ((81,09%) y Santander (18,43%).

Al final del ejercicio 2018, el número de acciones propias en autocartera es de 538,9 miles, equivalente al 0,41% del capital social.

RIESGOS FINANCIEROS, ACCIONES PROPIAS Y OTROS

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. Siendo los dos factores: (i) Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la Sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). (ii) 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.

Efectivo y equivalentes de efectivo: El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 96.892 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.

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: La Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2018.

Acciones propias: Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.056 miles de euros.

Otros:

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2018 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 2018 ascendió a 79 de los cuales el 48% son varones y el 52% son mujeres.

La actividad del Grupo por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

El Grupo considera que cumple con el plazo máximo legal a efectos de la lucha contra la morosidad. El periodo medio de pago a proveedores asciende aproximadamente a 10 días.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos que deban ser mencionados.

9. 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 NNAV	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 NNAV ajustado	EPRA NAV o NNAV 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.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales e informe de gestión consolidadas de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son lo que anteceden esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2019 y (iii) comprenden 95 hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 95, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, y la presente y subsiguientes hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.


Presidente del Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales e informe de gestión consolidadas de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son lo que anteceden esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2019 y (iii) comprenden 95 hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 95, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, y la anterior y subsiguientes hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.



Fdo.: Don Jean-François Pascal Emmanuel Bossy
Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales e informe de gestión consolidadas de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son lo que anteceden esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2019 y (iii) comprenden 95 hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 95, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, y las dos anteriores y subsiguientes hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.

Fdo.: Don Jean- Christophe Dubois
Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales e informe de gestión consolidadas de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son lo que anteceden esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2019 y (iii) comprenden 95 hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 95, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, y las tres anteriores y subsiguientes hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.



Fdo.: Don Miguel Oñate Rino
Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales e informe de gestión consolidadas de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son lo que anteceden esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2019 y (iii) comprenden 95 hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 95, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, y las cuatro anteriores hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.

Fdo.: Don Wolfgang Beck
Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción

La Sociedad gestiona, directamente e indirectamente a través de su participación en empresas del Grupo y asociadas, una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones inmobiliarias y la participación en empresas del Grupo y asociadas dedicadas igualmente a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 2.230 y 143 millones de euros, respectivamente.

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

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad,
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y
- nos hemos reunido con los expertos contratados por la Dirección de la entidad para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 6 y 9 de las cuentas anuales del ejercicio.

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeta determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad y de su grupo de sociedades dependientes.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 18 y 22 de la memoria del ejercicio 2018 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C nº 21.251

29 de marzo de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm.01/19/00622

COPIA

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' with a horizontal line crossing it.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2018	31-12-2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2018	31-12-2017
ACTIVO NO CORRIENTE:		2.486.868	2.189.204	PATRIMONIO NETO:	Nota 13	584.078	1.287.620
Inmovilizado intangible-	Nota 5	94.334	78.260	FONDOS PROPIOS-		584.355	1.287.664
Concesiones		94.048	78.151	Capital suscrito		132.270	125.943
Aplicaciones informáticas		286	39	Prima de emisión		406.703	1.332.879
Inmovilizado material-		544	62	Reservas-		214.005	(156.470)
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	2.229.872	1.581.011	Reserva legal		3.203	3.203
Terrenos		1.206.793	871.359	Reservas de fusión		(2.312)	-
Construcciones		1.029.179	719.552	Otras reservas		213.114	(162.073)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-		143.355	513.551	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(7.054)	-
Instrumentos de patrimonio	Nota 9	143.355	433.242	Resultados de ejercicios anteriores		(11.816)	(1.754)
Créditos a empresas	Nota 20.2	-	80.309	Otras aportaciones de accionistas		3.004	-
Inversiones financieras a largo plazo-		7.784	8.054	Resultado del ejercicio (pérdida)		(183.755)	(10.183)
Derecho de cobro, Acuerdo de Concesión	Nota 7	1.135	2.174	Ajustes por cambios de valor		(176)	(338)
Derivados	Nota 10	515	-				
Otros activos financieros	Nota 17	6.144	3.880	PASIVO NO CORRIENTE:		1.837.826	900.471
Activo por impuesto diferido		10.469	264	Provisiones a largo plazo	Nota 15	1.677	320
				Deudas a largo plazo-		1.830.715	839.800
				Deuda con entidades de crédito	Nota 14	1.812.201	470.875
				Derivados	Nota 14	-	120
				Otros pasivos financieros	Nota 15	18.514	368.804
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 17	105.434	60.553
				PASIVO CORRIENTE:		83.708	64.476
				Provisiones a corto plazo	Nota 15	1.303	1.148
				Deudas a corto plazo-		1.530	2.539
				Deuda con entidades de crédito	Nota 14	1.530	2.539
				Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo	Nota 20.2	54.421	58.782
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 16	8.255	4.007
				Proveedores		3.082	513
				Proveedores, empresas del grupo, asociadas y vinculadas	Nota 20.2	-	2.357
				Acreedores varios		1.096	271
				Personal (suministros pendientes de pago)		793	560
				Pasivo por impuesto corriente	Nota 17	86	141
				Otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 17	1.185	198
				Arrendos de oficinas		4	7
TOTAL ACTIVO		2.585.614	2.252.768	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.585.614	2.252.768

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Importe neto de la cifra de negocios:		77.563	48.060
Ventas	Notas 19.1	77.563	48.060
Otros ingresos de explotación		242	102
Gastos de personal:	Nota 19.2	(8.500)	(3.005)
Sueldos, salarios y asimilados		(7.640)	(2.497)
Seguros sociales		(860)	(508)
Otros gastos de explotación:	Notas 19.3	(134.499)	(24.160)
Servicios exteriores		(107.507)	(17.019)
Otros tributos		(26.286)	(6.744)
Perdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales	Nota 11	(706)	(397)
Amortización del inmovilizado	Notas 4.2, 5 y 6	(23.608)	(14.009)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado:		(19.828)	(2.376)
Deterioros y pérdidas	Notas 5 y 6	(20.923)	(2.653)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 6	1.095	277
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(108.630)	4.612
Ingresos financieros:	Nota 19.4	4.461	23
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		-	23
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas		4.461	-
Gastos financieros:	Nota 19.4	(20.036)	(7.986)
Por deudas con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas		-	(6.099)
Por deudas con terceros		(19.646)	(1.904)
Otros gastos financieros		(390)	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Notas 14 y 15	(29.789)	(5.543)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 9	153	(1.201)
RESULTADO FINANCIERO		(45.211)	(14.707)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(153.841)	(10.095)
Impuestos sobre Beneficios	Nota 17.2	86	(67)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(153.755)	(10.162)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(153.755)	(10.162)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo		(9.677)	414
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(9.677)	414
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 14	9.837	(261)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		9.837	(261)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(153.595)	(10.009)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva legal	Reservas de fusión	Otras Reservas	Acciones o participaciones de la Sociedad Dominante	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Oportaciones de accionistas	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Total
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017	46.786	411.032	3.203	-	189.803	-	-	-	(1.754)	(489)	648.561
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.162)	153	(10.009)
Operaciones con accionistas:											
Aumentos de capital	79.097	921.847	-	-	(2.115)	-	-	-	-	-	998.829
Otros movimientos	-	-	-	-	(349.761)	-	-	-	-	-	(349.761)
Aplicación del resultado del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-	(1.754)	-	1.754	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	125.883	1.332.879	3.203	-	(162.073)	-	(1.754)	-	(10.162)	(336)	1.287.620
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(153.755)	160	(153.595)
Operaciones con accionistas:											
Aumentos de capital (Nota 13)	6.407	83.314	-	-	(248)	-	-	-	-	-	89.473
Devolución de aportaciones (Nota 13)	-	(1.007.490)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.007.490)
Aplicación del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-	(10.162)	-	10.162	-	-
Fusión (Nota 12)	-	-	-	(2.312)	(82)	1.144	-	-	-	-	(1.250)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	(8.200)	-	-	-	-	(8.200)
Otras aportaciones de accionistas	-	-	-	-	-	-	-	2.004	-	-	2.004
Otros movimientos (Notas 13 y 15)	-	-	-	-	375.517	-	-	-	-	-	375.517
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	132.270	408.702	3.203	(2.312)	213.114	(7.056)	(11.918)	2.004	(153.756)	(176)	584.079

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2018.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		24.034	17.936
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(153.188)	(10.095)
Ajustes al resultado-		195.692	33.473
Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	23.608	14.009
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6, 9 y 10	21.476	4.251
Variación de provisiones	Nota 19.2	924	1.148
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(1.095)	(277)
Ingresos financieros	Nota 20.4	(4.461)	(23)
Gastos financieros	Nota 20.4	18.018	7.986
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Notas 15 y 16	29.789	5.543
Otros ingresos y gastos	Nota 19.3	107.433	836
Cambios en el capital corriente-		(15.110)	4.699
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.772)	1.034
Acreedores y otras cuentas a pagar		(16.230)	(2.497)
Otros activos y pasivos no corrientes		2.892	6.162
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(3.360)	(10.141)
Pagos de intereses		(7.781)	(10.134)
Cobros de dividendos		4.461	-
Cobros de intereses		-	23
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios		(40)	(30)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(296.557)	(95.561)
Pagos por inversiones-		(301.656)	(135.041)
Empresas del Grupo y asociadas		-	(80.309)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(18.076)	(117)
Inmovilizado material		(716)	(94)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(282.864)	(54.341)
Otros activos financieros		-	(180)
Cobros por desinversiones-		5.099	39.480
Empresas del grupo y asociadas		-	35.107
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	4.249	4.349
Otros activos financieros		850	24
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		303.591	112.050
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(6.525)	(2.115)
Aportaciones de accionistas	Nota 13.1	2.004	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 13.3	14	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 13.3	(8.192)	-
Pago ampliaciones de capital		(351)	(2.115)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		1.317.606	114.135
Emisión de deudas con entidades de crédito		2.094.931	377.000
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(764.852)	(261.997)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(2.161)	(462)
Devolución y amortización de otras deudas		(10.312)	(406)
Pagos de otros instrumentos de patrimonio		(1.007.490)	-
Devolución de Aportaciones	Nota 13.1	(1.007.490)	-
Ampliaciones de capital		-	30
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		31.068	34.425
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 1.2	62.321	27.896
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de entidades fusionadas		3.202	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		96.591	62.321

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2018.

Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Anónima y bajo la denominación social Vallehermoso Patrimonio, S.A., en Madrid, el 4 de enero de 2001, ante el Notario D. José Aristónico García Sánchez, por un período de tiempo indefinido.

Con fecha 24 de junio de 2005 cambió su denominación social de Vallehermoso Patrimonio, S.A. a Testa Residencial, S.L.U.

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

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

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

El 22 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016 modificando su denominación social de Testa Residencial, S.A.U. a Testa Residencial, SOCIMI, S.A. La Sociedad con C.I.F. A82865890 se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. La Sociedad tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana 257 en Madrid.

Desde 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. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 6,40 y 13,41 euros por acción, respectivamente.

En septiembre y octubre de 2018, los accionistas entonces mayoritarios de la Sociedad, que representaban más del 99% del capital social de la misma, alcanzaron un compromiso de compraventa con la sociedad española Tropic Real Estate Holding, S.L., una sociedad controlada directamente por Blackstone Real Estate Funds y controlada en última instancia por The Blackstone Group L.P., una sociedad formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York, para la compra de sus acciones en la Sociedad. Con fecha 21 de diciembre de 2018, se materializaron dichos compromisos, siendo Tropic Real Estate Holding, S.L.

a dicha fecha titular de 107.252.122 acciones de la Sociedad, representativas del 81,09% del capital social (Véase Nota 13.1).

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

Todas las actividades se realizan únicamente en territorio español.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2018 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 28 de marzo de 2019.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 del Grupo Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 2.855.680 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 908.582 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante ascienden, respectivamente, a 79.960 miles de euros y 63.105 miles de euros de beneficio en 2018.

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles

afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

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

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

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

En el ejercicio 2018 ha finalizado el período transitorio debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2018, en opinión de los Administradores de la Sociedad se cumplen todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

1.2 Operaciones societarias – Fusión de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L.

El 26 de abril de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó iniciar el proceso para la integración por fusión de la sociedad dependiente Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (en adelante "la Sociedad Absorbida") por Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Absorbente"), mediante la transmisión en bloque del patrimonio de dicha sociedad en beneficio de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. Dicho proceso, se materializó el 13 de agosto de 2018 mediante la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil.

A la fecha de aprobación de la fusión por absorción de la sociedad absorbida, la Sociedad era titular de 15.262.075 participaciones, representativas del 99,66% de su capital social. En consecuencia, el capital en manos de terceros era de 52.769 participaciones, representativas de un 0,34% del capital.

Desde el punto de vista contable, el efecto de la fusión se ha considerado desde el 1 de enero de 2018. Por lo tanto, las operaciones realizadas por la Sociedad Absorbida a partir del 1 de enero de 2018 se consideran realizadas por la Sociedad absorbente. Por otro lado, la fusión ha implicado el traspaso de todos los trabajadores de la sociedad absorbida a la sociedad absorbente, todo ello conforme al régimen de sucesión de empresa regulado en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.

Conforme a lo previsto en la legislación, para la fusión se han tomado como base el balance cerrado al 31 de diciembre de 2017 de la Sociedad Absorbida, el cual fue aprobado por la Junta General de Socios, celebrada con fecha 2 de julio de 2018. En el Anexo I se incluye el balance de fusión de Compañía Urbanizadora del Coto, S.A.

La Norma de Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad dispone que, con carácter general, en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Por tanto, la valoración de los activos y pasivos transmitidos por Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. se han obtenido de sus valores recogidos en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2017, previamente conciliados a los principios de valoración y registros establecidos por el Plan General de Contabilidad y las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El balance al 31 de diciembre de 2017 de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. a efectos consolidados era el siguiente (miles de euros):

	Miles de euros		
	Valor en libros individuales	Ajuste de Valor (a)	Valor en libros consolidados
Inmovilizado material	7	-	7
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	336.619	64.921	401.540
Inversiones financieras a largo plazo	1.068	-	1.068
Activos por impuesto diferido (Nota 17.3)	10.740	-	10.740
Activos corrientes	3.248	-	3.248
Pasivos no corrientes	(81.598)	-	(81.598)
Pasivos por impuesto diferido	(43.296)	(2.106)	(45.402)
Pasivos corrientes	(731)	-	(731)
Total activos netos	226.057	62.815	288.872
Contraprestación transferida (b)			291.184
Reservas de fusión			(2.312)

- (a) Compañía Urbanizadora del Coto, S.A. fue incorporada al Grupo Testa en septiembre 2017 con la integración del negocio de arrendamiento residencial de Acciona Real Estate, S.L. Los principales activos de los que era titular la Sociedad Absorbida eran activos inmobiliarios residenciales.

En el proceso de asignación del precio de compra a los activos procedentes del negocio de arrendamiento residencial de Acciona Real Estate, S.L. se utilizan valoraciones realizadas por expertos independientes, fundamentalmente en los relativos a las inversiones inmobiliarias. El ajuste incremental al valor de los activos de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. ascendió a un importe de 64.921 miles de euros. El efecto fiscal estimado por los Administradores de la Sociedad asociado al reconocimiento del citado incremento de valor ascendió a 2.106 miles de euros. En el Anexo II se detalla la relación de bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. por un valor diferente a aquel en el que figuraban en la Sociedad Absorbida.

- (b) Correspondiente al valor neto contable que la Sociedad tenía registrado sobre la participación de Compañía Urbanizadora del Coto S.L. al 31 de diciembre de 2017, que ascendía a 290.040 miles de euros (véase Nota 9) más las acciones propias de la Sociedad entregadas aquellos terceros con participaciones en Compañía Urbanizadora del Coto S.L., cuyo valor ascendieron a 1.144 miles de euros (véase Nota 13.3).

Adicionalmente, dentro del epígrafe "Activos corrientes" se encuentra un importe de 269 miles de euros deteriorado por cuentas por cobrar con riesgo de incobrabilidad (véase Nota 11).

Estas operaciones de fusión se han acogido al régimen fiscal especial previsto en el capítulo VII del Título VII del artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios fiscales recibidos por la Sociedad corresponden, fundamentalmente, a bases imponibles negativas que la Sociedad Absorbida tiene pendiente de compensar (véase Nota 17.3).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto de 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2018 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de

Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2018.

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

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 26 de abril de 2018.

2.3 Principios contables aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véanse Notas 4.1 y 4.3). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2018.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4.5).
3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 4.5, 4.6 y 4.7).
4. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.12).
5. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 22).
6. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.9).
7. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 22).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su

comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

2.8 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio 2017.

3. Aplicación de resultados

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

	Euros
Base del reparto: Pérdidas del ejercicio	(153.755.420,33)
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(153.755.420,33)

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los

plazos a que se refiere el apartado 2 del Artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2018, son las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

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

Aplicaciones informáticas

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

Proyectos concesionales

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

Las concesiones administrativas se han registrado a valor de adquisición y se amortizan linealmente durante los años de las concesiones.

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

Dentro de este epígrafe se incluyen tres concesiones, que son las siguientes:

- la concesión denominada "Bentaberri" situada en San Sebastián (Guipúzcoa), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2069, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Gobierno Vasco.
- la concesión denominada "República Dominicana" situada en Parla (Madrid), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2081, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Ayuntamiento de Parla.
- la concesión denominada "Avenida Planeta" situada en Parla (Madrid), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2080, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Ayuntamiento de Parla.

Deterioro del valor de activos intangibles e inversiones inmobiliarias:

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la totalidad de las concesiones e inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

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

4.2 Inmovilizado Material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Mobiliario	10
Equipos de procesos de información	4

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad ha realizado amortizaciones de inmovilizado material por importe de 246 y 26 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay elementos totalmente amortizados. Asimismo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay registrados deterioros de inmovilizado material.

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste y se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1.

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

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

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	30 - 70

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el ejercicio 2018, la Sociedad no se ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

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

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado a la Sociedad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5 Activos financieros

Clasificación

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

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- b. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- c. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2018, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros 2018
Total activo	2.855.680
Patrimonio neto:	
De la Sociedad Dominante	908.582
Importe neto de la cifra de negocios	79.960
Resultado del ejercicio:	
De la Sociedad Dominante	63.105

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

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

4.6 Pasivos financieros

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

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

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

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

4.7 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura

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

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

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

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

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

4.8 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

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

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

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

4.9 Impuesto sobre Beneficios

4.9.1 Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

4.9.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de

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

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

4.10 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. La Sociedad no realiza operaciones en moneda distinta al Euro.

4.11 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

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

4.12 Provisiones y contingencias

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales de los ejercicios 2018 y 2017 no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.15 Negocios conjuntos

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

Dicha Unión Temporal de Empresas, denominada UTE Benta Berri, se constituyó en Madrid el 10 de octubre de 1994 con domicilio social en San Sebastián, Polígono Benta-Berri, parcela 5. Dicha Unión Temporal de Empresas está participada en un 50% por Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. y en un 50% por la Sociedad.



Su objeto social es la construcción de viviendas de Protección Oficial, trasteros, garajes y locales comerciales para su subsiguiente gestión en régimen de alquiler y posterior venta en el sector de Benta-Berri del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, todo ello según el acuerdo del Gobierno Vasco de 15 de septiembre de 1994 por el cual se le adjudicó la concesión administrativa con duración de 75 años para la promoción concertada de 540 viviendas de protección oficial en el Polígono de Benta-Berri en San Sebastián.

Actualmente, la UTE Benta Berri se encarga de la gestión de los alquileres de las viviendas descritas en la Nota 5. La aportación en los distintos epígrafes del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 derivada de la integración de la Unión Temporal de Empresas, no son relevantes para el conjunto de la Sociedad.

4.16 Transacciones con vinculadas

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

4.17 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.18 Estado de flujos de efectivo

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

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento en los ejercicios 2018 y 2017 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	31-12-2017	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2018
Coste:			
Aplicaciones informáticas	135	300	435
Proyectos concesiones	80.080	17.770	97.850
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(36)	(113)	(149)
Proyectos concesiones	(1.919)	(1.612)	(3.531)
Deterioro:			
Proyectos concesiones	-	(271)	(271)
Total inmovilizado intangible	78.260		94.334

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	31-12-2016	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2017
Coste:			
Aplicaciones informáticas	37	98	135
Proyectos concesiones	80.055	25	80.080
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(3)	(33)	(36)
Proyectos concesiones	(350)	(1.569)	(1.919)
Total inmovilizado intangible	79.739		78.260

Al 31 de diciembre de 2017, los proyectos concesionales correspondían al 50% de la concesión administrativa del complejo de viviendas denominado "Bentaberri" situado en San Sebastián (Guipúzcoa). Este complejo de viviendas se explota bajo régimen de concesión administrativa concedida por el Gobierno Vasco por una duración total de 75 años con vencimiento en 2069.

En octubre de 2018, la Sociedad ha formalizado la compraventa de dos concesiones administrativas de viviendas con terceros denominados "República Dominicana" y "Avenida de los Planetas" por importe de 8.684 y 8.941 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 50 y 52 miles de euros, respectivamente, situadas ambas en Parla, Madrid. Estos complejos de viviendas se explotan bajo régimen de concesión administrativa concedida por la Comunidad de Madrid por una duración total de 75 años cada una, con vencimientos en 2081 y 2080, respectivamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha realizado inversiones de mejoras de sus activos por importe de 43 miles de euros.

Todo el inmovilizado intangible de la Sociedad se encuentra afecto a actividades empresariales propias de su actividad y está situado dentro del territorio nacional. Las concesiones de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler para uso de vivienda exclusivamente.

Al 31 de diciembre 2018 y 2017 la Sociedad explotaba en este epígrafe 37.751 y 23.651 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, respectivamente, con un grado de ocupación del 97,19% y 96,86%, respectivamente.

La Sociedad no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre de los ejercicios 2018 y 2017.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene como garantía del préstamo sindicado (véase Nota 14) una promesa de constitución de hipoteca sobre las tres concesiones administrativas descritas anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad tiene adecuadamente asegurado estos activos.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable del proyecto concesional ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable del activo se detalla en la Nota 6.

El valor recuperable de los proyectos concesionales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A, no vinculados a la Sociedad, asciende a 111.263 miles de euros (82.352 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, se ha puesto de manifiesto activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 271 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no mantenía activos cuyo valor recuperable fuese inferior al valor neto en libros.

Ingresos y gastos relacionados

El ingreso del ejercicio 2018 derivados de renta proveniente de las concesiones de la Sociedad ascendieron a 2.147 miles de euros (1.993 miles de euros en el ejercicio 2017) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 56 miles de euros (180 miles de euros en el ejercicio 2017).

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2018 y 2017 se muestran a continuación:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros					31-12-2018
	31-12-2017	Fusión (Nota 1.2)	Adiciones/ Dotaciones	Reversiones	Retiros	
Coste: Inmuebles para arrendamiento	1.607.972	406.621	282.864	-	(3.204)	2.294.253
Amortización acumulada: Inmuebles para arrendamiento	(14.308)	(1.282)	(21.637)	-	50	(37.177)
Deterioro: Inmuebles para arrendamiento	(2.653)	(3.799)	(22.241)	1.589	-	(27.104)
Inversiones inmobiliarias	1.591.011	401.540	238.986	1.589	(3.154)	2.229.972

Ejercicio 2017

	Miles de Euros				31-12-2017
	31-12-2016	Adiciones/ Dotaciones	Retiros		
Coste: Inmuebles para arrendamiento	888.351	723.706	(4.085)		1.607.972
Amortización acumulada: Inmuebles para arrendamiento	(1.940)	(12.381)	13		(14.308)
Deterioro: Inmuebles para arrendamiento	-	(2.653)	-		(2.653)
Inversiones inmobiliarias	886.411	708.672	(4.072)		1.591.011

Inmuebles para arrendamiento

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2018, tiene su origen en los siguientes hechos:

- En mayo y julio de 2018, la Sociedad materializó 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 225.504 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 2.571 miles de euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la suscripción de dos préstamos hipotecarios por importe total dispuesto de 99.390 y 130.000 miles de euros, respectivamente, cancelados en diciembre de 2018, por la nueva financiación suscrita por la Sociedad (Véase Nota 14).
- En agosto de 2018, la Sociedad formalizó la compraventa con un tercero de una cartera de 337 viviendas, principalmente situadas en la zona sur de la provincia de Madrid (Pinto, Parla, Móstoles y Aranjuez), por un importe de 47.906 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 280 miles de euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la disposición del tercer

tramo del préstamo sindicado cancelado en diciembre de 2018, por la nueva financiación suscrita por la Sociedad (Véase Nota 14), que consistía en una línea de crédito revolving.

- En octubre de 2018, la Sociedad formalizó la compraventa con un tercero de una cartera de 10 viviendas situadas en Aranjuez, zona sur de Madrid, por un importe de 769 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 7 miles de euros. Así como la compra de una vivienda situada en Valencia (Salvador Ginés) por importe de 80 miles euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la utilización de la tesorería disponible en ese momento de la Sociedad.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 5.747 miles de euros.
- En relación con las bajas, en el ejercicio 2018, la Sociedad ha vendido 5 viviendas y 14 plazas de garajes situadas en la Comunidad de Madrid por un importe total de 4.288 miles de euros incurriendo para su venta en costes de enajenación por importe de 35 miles de euros. El resultado generado por esta operación ha ascendido a un beneficio de 1.099 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta.

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

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

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

- En septiembre de 2017, la Sociedad incorporó activos inmobiliarios por importe de 4.703 miles de euros, como resultado de la ampliación de capital no dineraria suscrita por Acciona Real Estate S.L., descrita en la Nota 9, los cuales correspondían principalmente a viviendas situadas en Lérida.
- En septiembre de 2017, la Sociedad incorporó activos inmobiliarios por importe de 5.367 miles de euros, como resultado de la ampliación de capital no dineraria suscrita por Real Estate Deal II, S.A. en Liquidación, los cuales correspondían a viviendas situadas en calle Calcio, Madrid.
- En septiembre de 2017, la Sociedad adquirió activos inmobiliarios a un tercero por importe de 45.217 miles de euros, los cuales correspondían a viviendas situadas en Madrid.
- En diciembre de 2017, la Sociedad adquirió activos inmobiliarios a un tercero por importe de 4.228 miles de euros, los cuales correspondían a viviendas situadas en Vallecas, Madrid.
- Por otra parte, durante el ejercicio 2017, la Sociedad realizó inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 4.468 miles de euros, de los cuales 1.157 miles de euros correspondían a costes de adquisición de los activos anteriormente comentados.
- En relación con las bajas, la Sociedad vendió 12 viviendas situadas en la Comunidad de Madrid por un importe total de 4.349 miles de euros. El resultado generado por esta operación ascendió a un beneficio



de 277 miles de euros que se encontraba registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un importe de 1.200.793 y 871.059 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2018 y 2017 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene como garantía del préstamo sindicado (véase Nota 14) una promesa de constitución de hipoteca sobre la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad explota en este epígrafe 908.462 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 48.966 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2018 y 703.811,02 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 36.126,08 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2017, con un grado de ocupación del 91% y 89% respectivamente.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2018 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta 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 balance, 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 valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 2.558.660 miles de euros (1.691.806 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, se han puesto de manifiesto activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 22.241 miles de euros y ha revertido deterioro por importe de 1.589 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad dotó un deterioro por importe de 2.653 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

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

Ejercicio 2018

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,06	3,78	12,21
Cataluña	5,27	4,26	12,22
Galicia	5,76	4,37	6,23
Resto de comunidades	5,65	4,41	7,18
	5,24	3,98	9,46

Ejercicio 2017

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)	Precio de venta medio (Euro/m2)
Madrid	6,20	4,28	11,82	3.115
Cataluña	5,97	4,59	11,70	3.176
Galicia	6,89	5,17	5,71	1.959
Resto de comunidades	6,75	5,16	7,41	1.868
	6,36	4,53	9,89	2.666

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 75.294 miles de euros (45.354 miles de euros en el ejercicio 2017) y los gastos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 17.897 miles de euros (12.830 miles de euros en el ejercicio 2017).

Ejercicio 2018

Comunidad Autónoma	Superficie Bruta Alquilable	Peso
Madrid	474.259,88	49,53%
Galicia	54.612,04	5,70%
Cataluña	51.603,45	5,39%
Canarias	53.786,63	5,62%
Castilla La Mancha	38.423,42	4,01%
C. Valenciana	63.950,59	6,68%
Baleares	62.323,91	6,51%
Navarra	46.115,60	4,82%
Castilla León	45.718,03	4,78%
Asturias	30.549,62	3,19%
Aragón	25.452,13	2,66%
Andalucía	10.632,57	1,11%
	957.427,87	

Ejercicio 2017

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

7. Acuerdos de concesión, derechos de cobro

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2018 y 2017 se muestran a continuación:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	31-12-2017	Actualización	Cobros	31-12-2018
Coste:				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	2.174	134	(1.173)	1.135
Acuerdos de concesión, derechos de cobro	2.174	134	(1.173)	1.135

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	31-12-2016	Actualización	Cobros	31-12-2017
Coste:				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	3.587	(285)	(1.128)	2.174
Acuerdos de concesión, derechos de cobro	3.587	(285)	(1.128)	2.174

Durante el ejercicio 2018 finalizó el acuerdo de concesión denominado "Campo de Tiro" en Leganés. Al 31 de diciembre de 2018 en este epígrafe del balance se incluye únicamente el acuerdo de concesión del complejo de viviendas denominado "Usera", en Madrid.

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

Las principales características del acuerdo de concesión denominado "Usera" son las siguientes:

Con fecha 8 de marzo de 2000 mediante escritura pública, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) concedió a la Sociedad un derecho de superficie oneroso de una duración de 20 años, desde su inscripción en el registro (1 junio de 2000), sobre una parcela situada en el término municipal de Madrid en su distrito de Usera. Dicho derecho de superficie consiste en la construcción, dentro de los 3 primeros años de la concesión, de 148 viviendas de protección oficial en arrendamiento y 148 plazas de parking asociadas a las mismas, así como su posterior arrendamiento al propio IVIMA para que éste efectúe su explotación con los requisitos que establece el pliego de condiciones de adjudicación.

Con fecha 8 de julio de 2003, en cumplimiento de lo establecido en el pliego de condiciones y en la escritura de adjudicación del derecho de superficie, se firmó con el IVIMA un contrato de arrendamiento con vigencia hasta el 31 de mayo de 2020, fecha en la cual finaliza la concesión del derecho de superficie y revertirá el inmueble al IVIMA sin pago de indemnización, no existiendo opción de renovación ni de rescisión. En el contrato de arrendamiento se establece una renta, 59 miles de euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que será actualizada anualmente por el IPC correspondiente.

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

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

Durante el ejercicio 2018 no se han efectuado actuaciones significativas en el inmueble que sean dignas de ser mencionadas en esta memoria, así como tampoco se tiene previsto ninguna actuación significativa en el futuro.

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

Durante el ejercicio 2018 el mencionado acuerdo concesional no ha sufrido modificaciones contractuales.

La determinación del valor razonable del acuerdo concesional ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable del activo se detalla en la Nota 6.

El valor recuperable del acuerdo concesional de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 1.151 miles de euros (2.174 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene como garantía del préstamo sindicado (véase Nota 14) una promesa de constitución de hipoteca sobre el complejo de viviendas denominado "Usera".

8. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2018	2017
Menos de un año	335	151
Entre uno y cinco años	67	161
	402	312

La Sociedad tiene suscrito un contrato para el arrendamiento de sus oficinas en Paseo de la Castellana 257, 1ª y 2ª planta, Madrid, con vencimiento en febrero 2020 prorrogable por un período de dos años. La renta anual a abonar por la Sociedad para ambas plantas asciende a 289 miles de euros.

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

El gasto total devengado por arrendamientos durante el ejercicio 2018 asciende a 262 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19.3). El principal gasto que recoge esta cifra es por el alquiler de las oficinas en Paseo Castellana 257, planta 2ª (lugar de su domicilio social).

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	2018	2017
Menos de un año	79.229	47.035
Entre uno y cinco años	93.811	56.948
Más de cinco años	15.111	4.675
	188.151	108.658

La diferencia principal entre las cifras del 2018 y 2017 se debe a las adquisiciones de activos inmobiliarios realizadas durante el ejercicio 2018 (véanse Nota 6 y 7).

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2018 y 2017 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Rentas devengadas por arrendamiento (Véase Nota 19.1)	77.553	47.556
Repercusión gastos comunes	2.278	2.076
	79.831	49.632

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2018 y 2017 se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

9. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	31-12-2017	Fusión (Nota 1.2)	1-1-2018	Deterioro/ (Reversión)	31-12-2018
Empresas del Grupo:					
<i>Coste:</i>					
Compañía Urbanizadora del Coto S.L.	290.040	(290.040)	-	-	-
Valgrand 6, S.A.U.	12.266	-	12.266	-	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	132.137	-	132.137	-	132.137
<i>Deterioro:</i>					
Valgrand 6, S.A.U.	(1.201)	-	(1.201)	153	(1.048)
	433.242	(290.040)	143.202	153	143.355

Ejercicio 2017

	Miles de Euros				
	31-12-2016	Altas	Bajas	Deterioro	31-12-2017
Empresas del Grupo:					
Compañía Urbanizadora del Coto S.L.	-	290.040	-	-	290.040
Valgrand 6, S.A.U.	-	46.909	(34.643)	-	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	132.137	-	-	-	132.137
<i>Deterioro:</i>					
Valgrand 6, S.A.U.	-	-	-	(1.201)	(1.201)
	132.137	336.949	(34.643)	(1.201)	433.242

El movimiento del coste de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo registrado en el ejercicio 2017, tuvo su origen en los siguientes hechos:

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

La operación se articuló a través de la aportación a la Sociedad del 99,655% de las participaciones de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., el 100% de las participaciones de Valgrand 6, S.A.U y unas viviendas localizadas en Lérida. Como contraprestación, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 2.645.404.051 acciones de 0,01 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida.

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

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

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2018 es la siguiente:

1. Participación:

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

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

2. Situación patrimonial:

Ejercicio 2018

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Valgrand 6, S.A.U.	10.013	118	(229)	530	10.314
Testa Alquileres Urbanos S.L.U. (a)	55.087	1.634	1.629	4.780	61.496
	65.100	1.752	1.400	5.310	71.810

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

En el ejercicio 2018, la sociedad Testa Alquileres Urbanos S.L.U. ha repartido dividendos por importe de 4.000 miles de euros, mientras que la sociedad Valgrand 6, S.A.U. ha repartido dividendos por importe 461 miles de euros.

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

1. Participación:

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

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

2. Situación patrimonial:

Ejercicio 2017

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Compañía Urbanizadora del Coto S.L.	15.315	19.005	18.386	192.356	226.057
Valgrand 6, S.A.U.	10.013	248	580	411	11.004
Testa Alquileres Urbanos S.L.U.	55.087	1.541	1.155	7.625	63.867
	80.415	20.794	20.121	200.392	300.928

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

Para determinar la existencia de deterioro de valor de la participación en empresas del Grupo y asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha de valoración.

En este sentido, la sociedad participada Testa Alquileres Urbanos S.L.U. es propietaria del 50% de un derecho de concesión en San Sebastián, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2018 asciende a 88.409 miles de euros, siendo su valor en libros de 12.749 miles de euros. Con respecto a la sociedad participada Valgrand 6, S.A.U. su valor recuperable (patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha de valoración) es también superior al valor de la participación.

La determinación del valor razonable de estos activos ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable del activo se detalla en la Nota 6.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha revertido un deterioro por importe de 153 miles de euros, para igualar el importe recuperable de Valgrand 6, S.A.U. al valor neto en libros. Dicha reversión se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

10. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 6.062 y 3.827 miles de euros, respectivamente.

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.422	1.643
Deudores varios	1.840	632
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios y deudores varios	(2.612)	(1.267)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas	705	121
	2.355	1.129

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

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

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(1.267)
Fusión	(269)
Saldo al 1 de enero de 2018	(1.536)
Deuda cedida provisionada	(370)
Dotaciones	(706)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(2.612)

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta.

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

	Miles de Euros
	2018
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.103
Total importe neto de la cifra de negocios	77.563
Periodo medio de cobro	9,9 días

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

13. Patrimonio Neto y Fondos Propios

13.1 Capital social, prima de emisión y otras aportaciones de accionistas

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

Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social de Testa Residencial, SOCIMI, S.A ascendía a 46.765.937 euros y estaba representado por 4.676.593.732 acciones ordinarias, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Por otra parte, tal y como se menciona en la Nota 6, el 30 de enero de 2017, la Junta General extraordinaria de Accionistas de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. aprobó una ampliación de capital no dineraria mediante la aportación de activos inmobiliarios residenciales procedentes principalmente de las entidades financieras accionistas del Grupo, Banco Santander, S.A. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Popular, S.A. y otros nuevos accionistas minoritarios. Como contraprestación por los activos inmobiliarios recibidos, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social por importe total de 659.723 miles de euros, mediante la emisión de 5.221.817.098 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (52.218 miles de euros), con una prima de emisión de 0,1163397722 euros por acción emitida (607.505 miles de euros).

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

Posteriormente, tal y como se menciona en la Nota 9, el 20 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una ampliación de capital no dineraria mediante la aportación por parte Acciona Real Estate, S.L.U. de su actividad de arrendamiento residencial consistente en sus participaciones de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., el 100% de las participaciones de Valgrand 6, S.A.U y unas viviendas localizadas en Lérida. Como contraprestación por los activos inmobiliarios recibidos, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social por importe de 335.824 miles de euros, mediante la emisión de 2.645.404.051 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (26.454 miles de euros) con una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida (309.370 miles de euros).

Al mismo tiempo, también con fecha 20 de septiembre de 2017, la Junta General extraordinaria de Accionistas de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. aprobó una ampliación de capital no dineraria mediante la aportación de activos inmobiliarios residenciales procedentes de Real Estate Deal II, S.A. en Liquidación. Como contraprestación por los activos inmobiliarios recibidos, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social por importe de 5.367 miles de euros mediante la emisión de 42.274.627 nuevas

acciones de la Sociedad Dominante de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (423 miles de euros), con una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida (4.944 miles de euros).

Tras las operaciones descritas anteriormente, al 31 de diciembre de 2017 el capital social de Testa Residencial, SOCIMI, S.A ascendía a 125.863 miles de euros y está representado por 9.247.234.113 acciones ordinarias, de 0,01 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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 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 liquidó 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 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 fue suscrita en su totalidad por Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Por otra parte, con fecha 26 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 apruebo previo a la redenominación, la amortización voluntaria de 57 acciones.

En septiembre de 2018, los accionistas mayoritarios de la Sociedad, que representaban más del 99% del capital social de la misma, recibieron una oferta vinculante por parte de la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L, una sociedad controlada directamente por Blackstone Real Estate Funds y controlada en última instancia por The Blackstone Group L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York, para la compra de sus acciones en la Sociedad.

Con fecha 14 de septiembre de 2018, dicha oferta fue aceptada por los accionistas, Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Merlin Properties SOCIMI, S.A., suscribiendo un contrato de compromiso de compraventa de 66.148.328 acciones de la Sociedad representativas de un 50,01% del capital social de la misma.

Con fecha 11 de octubre de 2018, Acciona Real Estate, S.L., también aceptó la oferta vinculante, suscribiendo un contrato de compromiso de venta de la totalidad de sus acciones de la Sociedad, que ascendían a 2.645.404.051 acciones, representativas de un 20% del capital social de la misma. En esa misma fecha, el accionista Banco Santander, S.A. ejerció su derecho a transmitir acciones adicionales, representativas del 10,62% del capital social de la Sociedad.

Con fecha 1 de noviembre de 2018, las mencionadas operaciones fueron aprobadas por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Con fecha 19 de noviembre de 2018, de acuerdo a lo establecido en la cláusula 9.2 de los estatutos sociales de la Sociedad, Tropic Real Estate Holding, S.L., una sociedad controlada directamente por Blackstone Real Estate Funds y controlada en última instancia por The Blackstone Group L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York, formalizó la oferta de

adquisición del 80,63% de acciones de la Sociedad anteriormente comentadas, al mismo tiempo que anunció una oferta de compra de acciones de la Sociedad dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas de la Sociedad. El plazo de finalización de la mencionada oferta finalizó el 13 de diciembre de 2018, siendo aceptada por el 0,46% del capital de la Sociedad, consistentes en 604.729 acciones.

Con fecha 21 de diciembre de 2018, se materializaron los compromisos de compraventa anteriormente comentados, siendo al 31 de diciembre de 2018 Tropic Real Estate Holding, S.L. titular de 107.252.122 acciones de la Sociedad, representativas del 81,09% del capital social.

Al 31 de diciembre 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 Testa Residencial, SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

Ejercicio 2018

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Tropic Real Estate Holding, S.L.	107.252.122	-	107.252.122	81,09%
Banco Santander, S.A.	1.045.544	23.336.800	24.382.344	18,43%
Otros	635.736	-	635.736	0,48%

Ejercicio 2017

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander, S.A.	1.733.179.100	3.143.288.876	4.876.467.976	38,74%
Merlin Properties, SOCIMI S.A	1.601.315.578	-	1.601.315.578	12,72%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	488.962.085	2.850.130.717	3.339.092.802	26,53%
Acciona Real Estate S.L.	2.645.404.051	-	2.645.404.051	21,02%
Otros	124.046.508	-	124.046.508	0,99%

Por último, 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. Los valores de cotización de salida, medio y cierre del ejercicio 2018 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio de salida	14,10
Precio medio	13,71
Precio de cierre	6,40

Prima de emisión

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

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social. En este sentido, con fecha 18 de diciembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la devolución de aportaciones por importe máximo de 1.100.000 miles de euros, habiéndose devuelto finalmente 1.007.490 miles de euros con cargo a prima de emisión.

Otras aportaciones de accionistas

Con fecha 15 de diciembre de 2018 los antiguos accionistas mayoritarios de la Sociedad realizaron aportaciones por importe de 2.004 miles de euros.

13.2 Reservas

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Por otra parte, el acuerdo entre los antiguos accionistas mayoritarios de la Sociedad firmado con fecha 20 de septiembre de 2017 estipulaba en su cláusula 8.7 que, si el Grupo Testa antes del 21 de septiembre de 2022 no hubiese incorporado sus acciones al mercado continuo bursátil, Acciona Real Estate S.L. tendría derecho a exigir al Grupo Testa, dentro de los seis meses siguientes a dicha fecha, la amortización de las acciones suscritas en la aportación realizada en el ejercicio 2017. Como contrapartida, Acciona Real Estate, S.L. recibiría un importe equivalente al porcentaje que representen sus acciones sobre el EPRA NAV del Grupo Testa a la fecha de la amortización. La liquidación se realizaría, a opción de la Sociedad, mediante efectivo o la entrega de los activos recibidos en la aportación comentada anteriormente, y si este fuera el caso la diferencia con respecto al EPRA NAV del Grupo Testa a la fecha de amortización se liquidaría en más o en menos, en efectivo.

De acuerdo con la normativa contable vigente, el derecho del que era titular Acciona Real Estate, S.L. representaba para el Grupo una obligación potencial de recompra de las acciones emitidas en la ampliación de capital suscrita por Acciona Real Estate, S.L., registrando la Sociedad en el ejercicio 2017 en consecuencia un pasivo a largo plazo equivalente al valor presente de dicha obligación, utilizando una tasa de descuento equivalente al tipo de interés incremental del Grupo el cual ascendía, inicialmente a 349.761 miles de euros, con cargo al epígrafe "Reservas" del balance.

Dicho pasivo a largo plazo se registró posteriormente a valor razonable, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias sus cambios de valor (Vease Nota 15).

Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2018 previo a la materialización de los compromisos de compraventa de acciones de la Sociedad por parte del nuevo accionista mayoritario, se procedió a la resolución del mencionado contrato entre accionistas, quedando, por tanto, la mencionada cláusula 8.7

extinguida y, por tanto, el pasivo a largo plazo que ascendía en el momento de la resolución a 375.517 miles de euros ha sido reclasificado al epígrafe "Reservas" del balance adjunto.

Reservas de fusión

La fusión llevada a cabo en el ejercicio 2018 (véase Nota 1.2) han generado reservas negativas de fusión de 2.312 miles de euros.

13.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.056 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-
Adiciones	625.717	8.540
Retiros	(4.460)	(340)
Retiros por fusión (Véase Nota 1.2)	(82.290)	(1.144)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	538.967	7.056

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.835.598	350.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(23.397)	(1.488)
Total préstamo sindicado	1.812.201	348.512
Préstamos hipotecarios	-	123.224
Gastos de formalización	-	(860)
Total otros préstamos	-	122.364
Total coste amortizado	1.812.201	470.876
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos financieros derivados	-	120
Total a valor razonable	-	120
Total no corriente	1.812.201	470.996
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	-	2.238
Intereses de deudas	1.530	301
Total coste amortizado	1.530	2.539
Total corriente	1.530	2.539

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

Préstamos

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

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2018		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	1.943.432	(23.397)	1.835.598	-	1.530
	1.943.432	(23.397)	1.835.598	-	1.530

Ejercicio 2017

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2017		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	800.000	(1.488)	350.000	-	191
Préstamos hipotecarios	125.462	(860)	123.224	2.238	110
	925.462	(2.348)	473.224	2.238	301

Préstamo sindicado

Con fecha 18 de diciembre de 2018 la Sociedad, junto con sus sociedades dependientes Valgrand 6, S.A.U. y Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (en adelante "Obligados") suscribieron un préstamo por importe máximo de 1.943 millones de euros. Esta financiación fue destinada a la cancelación del anterior préstamo sindicado contraído por la Sociedad por importe dispuesto a la fecha de 410 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado en diciembre de 2022 (incluyendo la cancelación de los derivados asociados a dicha financiación), y la cancelación de la totalidad de los préstamos hipotecarios de la Sociedad por importe dispuesto a la fecha de 353 millones de euros, cuyos vencimientos estaban estipulados entre los ejercicios 2019 y 2044.

Este nuevo préstamo sindicado presenta un vencimiento en diciembre 2020 ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno de ellos, hasta un máximo de 5 años, amortizable al vencimiento y un tipo de interés de Euribor +250 puntos básicos.

Como garantías de esta financiación sindicada, existe prenda sobre las participaciones sociales/acciones de los Obligados, prenda sobre las acciones de Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. y Valgrand 6, S.A.U., prendas sobre derechos de crédito derivados de cuentas corrientes de los Obligados, prendas sobre derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento y de las pólizas de seguro de los Obligados, promesa de constitución de hipoteca sobre los activos inmobiliarios titularidad de los Obligados, y garantía sujeta a derecho inglés sobre los derivados de cobertura.

Esta financiación bancaria tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a las cuentas anuales individuales y consolidadas, así como a los presupuestos. Por otro lado, la Sociedad a partir del ejercicio 2019 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") y como la proporción existente entre las rentas netas sobre la deuda pendiente ("Debt Yield"). A la formulación de las presentes cuentas anuales los Administradores de la Sociedad en base a su mejor estimación consideran que dichos ratios se cumplirán en el ejercicio 2019 y en los próximos ejercicios.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2018 ascienden a 1.530 miles de euros.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamos Sindicado	Total
2019	-	-
2020	1.835.598	1.835.598
	1.835.598	1.835.598

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

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2018 por intereses correspondiente a los préstamos sindicados, a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 10.638 miles de euros y se encuentra incluido en el epígrafe "Gastos financieros" la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2018 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha imputado 9.008 miles de euros, respectivamente en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta asociados a la deuda, de los cuales 7.548 miles de euros corresponden a los gastos de formalización imputados por la cancelación de los préstamos anteriormente descritos.

Durante el ejercicio 2018 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados de cobertura

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2018

Titular	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	
Citigroup Global Markets Limited	30-09-2020	0,5000%	1.942.850	515	515	-
			1.942.850	515	515	-

Ejercicio 2017

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 515 miles de euros, sobre los cuales la Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados. Mientras que el resto de los derivados no han sido designados como coberturas contables.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 176 miles de euros (336 miles de euros en 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 pérdidas y ganancias 3.471 miles de euros como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura hasta su cancelación. Adicionalmente, en el ejercicio 2018 se ha realizado liquidaciones por un importe de 8.170 miles de euros.

En el ejercicio 2018, como consecuencia de la cancelación de la antigua financiación y de los instrumentos de cobertura asociados a la misma, la Sociedad acorde a la normativa contable aplicable vigente, ha transferido un importe de 6.366 miles de euros, correspondiente a los ajustes por cambio de valor acumulados en los instrumentos de cobertura cancelados que se encontraban reconocidos en el epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto del balance adjunto, contra el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta.

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

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

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros la Sociedad ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada

por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma se ha estimado el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

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

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

El efecto en el pasivo al 31 de diciembre de 2018 y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos del ejercicio 2018 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%	3.043	3.043	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 0,5%	(484)	(484)	-

15. Otros pasivos no corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
No corriente:		
Otros pasivos financieros	-	355.565
Provisiones	1.677	320
Fianzas y depósitos recibidos	18.514	13.239
Corriente:		
Provisiones	1.303	1.148
	21.494	370.272

Otros pasivos financieros – No corriente

Como consecuencia de la incorporación del negocio arrendamiento residencial de Acciona Real Estate, S.L., la Sociedad estaba obligada, a decisión de Acciona Real Estate, S.L., a llevar a cabo una reducción de capital en el caso de que los títulos de la Sociedad no se incorporen al mercado bursátil continuo antes del 21 de septiembre de 2022. La amortización de acciones iba dirigida únicamente a las que había suscrito Acciona Real Estate, S.L. en 2017 y el importe de la reducción de capital se determinaría en función del EPRA NAV a la fecha de la reducción del capital. La liquidación se realizaría, a opción de la Sociedad, mediante efectivo o la entrega de los activos recibidos en la aportación realizada en el ejercicio 2017, y si este fuera el caso la diferencia con respecto al EPRA NAV del Grupo a la fecha de amortización se liquidaría en efectivo.

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

El gasto por variación del valor razonable durante el ejercicio 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 pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunto.

Para el cálculo del valor razonable el Grupo ha estimado el EPRA NAV, 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 6.

Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2018 previo a la materialización de los compromisos de compraventa de acciones de la Sociedad por parte del nuevo accionista mayoritario, se procedió a la resolución del mencionado contrato entre accionistas, quedando, por tanto, la mencionada cláusula 8.7 extinguida y, por tanto, el pasivo a largo plazo que ascendía en el momento de la resolución a 375.517 miles de euros ha sido reclasificado al epígrafe "Reservas" del balance adjunto.

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.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	3.080	513
Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	-	2.357
Acreedores varios	1.096	271
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	793	560
Pasivos por impuesto corriente	96	141
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 17.1)	1.186	158
Anticipos de clientes	4	7
	6.255	4.007

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

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	10	13
Ratio de operaciones pagadas	10	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	-

	Miles de Euros	
	2018	2017
Total pagos realizados	608.923	15.591
Total pagos pendientes	2.781	2.375

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

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

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

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

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

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	10.669	266
Corriente-		
Hacienda Pública deudora por IVA	593	62
Hacienda Pública deudora por conceptos fiscales	39	6
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	73	52
	11.374	386
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	105.434	60.552
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	10	58
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.003	48
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	72	52
Otras deudas con la administración	102	-
Pasivos por impuesto corriente	96	141
	106.717	60.851

17.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos:	(153.841)	(10.162)
Base imponible régimen tipo general	528	564
Base imponible contable SOCIMI	(118.156)	(10.726)
Cuota régimen general (25%)	132	141
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(36)	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	96	141

17.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros	
	2018	2017
Pérdida contable antes de impuestos:	(153.841)	(10.162)
Resultado contable régimen general	1.112	564
Resultado contable régimen SOCIMI	(154.954)	(10.726)
Cuota líquida en régimen General (25%)	132	141
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Ajuste por venta de activos (reversión pasivo por ID)	-	(97)
Otros ajustes	(218)	23
Gastos (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	(86)	67
Impuesto corriente	96	164
Impuesto diferido	(182)	(97)

17.3 Activos por impuesto diferido

El movimiento de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total activos por impuesto diferido al 31 de diciembre 2016	266
Altas	-
Bajas	-
Total activos por impuesto diferido al 31 de diciembre 2017	266
Fusión (Nota 1.2)	10.740
Altas	-
Bajas	(337)
Total activos por impuesto diferido al 31 de diciembre 2018	10.669

Como consecuencia de la fusión por absorción con su sociedad dependiente, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (véase Nota 1.2), la Sociedad tiene registradas al 31 de diciembre de 2018 bases imponible negativas por importe de 10.169 miles de euros.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación posible sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene bases imponible negativas no activadas generadas de ejercicios anteriores.

17.4 Pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2016	60.649
Bajas por venta de activos	(97)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	60.552
Fusión (Nota 1.2)	45.402
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(520)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	105.434

Los pasivos por impuesto diferidos corresponden, principalmente, de las integraciones de negocios realizadas en el ejercicio 2016, así como la fusión con su Sociedad dependiente, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (véase Nota 1), originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas transacciones.

17.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y del ejercicio 2015 y siguiente para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El importe de las Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, asciende a 31 de diciembre de 2018 y 2017 a 193.006 miles de euros, en ambos ejercicios, siendo el importe de la prima de emisión de 408.703 y 411.032 miles de euros, respectivamente.

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

En el ejercicio 2018 y 2017 no se han producido variaciones en las reservas.

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

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

No han sido distribuidos dividendos en el ejercicio 2018 y 2017 con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

En el ejercicio 2018 y 2017 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

- f. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley.

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley figuran incluidas en el Anexo III de las presentes cuentas anuales.

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

Todos los activos que mantiene la sociedad dentro de los epígrafes correspondientes computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

En los ejercicios 2018 y 2017 no se han dispuesto de reservas.

19. Ingresos y gastos

19.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos por arrendamiento	77.553	47.556
Ingresos por prestación de servicios	10	504
Total importe neto de la cifra de negocios	77.563	48.060

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Ejercicio 2018

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	49.411	63,71%
Cataluña	4.523	5,83%
Comunidad Valenciana	3.203	4,13%
Baleares	3.722	4,80%
Navarra	2.431	3,13%
País Vasco	2.021	2,61%
Castilla La Mancha	2.176	2,81%
Resto de comunidades	10.066	12,98%
	77.553	100%

Ejercicio 2017

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

19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados de los ejercicios 2018 y 2017, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	7.640	2.497
Otras cargas sociales e impuestos	860	508
Total gastos de personal	8.500	3.005

Plan de incentivos a largo plazo a directivos

Con fecha 16 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó un plan de incentivos a largo plazo dirigido a ciertos directivos de la Sociedad, 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 período de medición se alcance un grado de cumplimiento del plan de negocio del Grupo Testa para el periodo 2018 - 2021, superior al 90%.

Así como que el directivo permanezca prestando sus servicios a la Sociedad en cada una de las fechas de liquidación:

- A la fecha de la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 50% del incentivo,
- 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 Testa 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. La Sociedad contabiliza dicho plan de acuerdo a los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración 16 del Plan General de Contabilidad, pasivos por retribuciones a largo plazo al personal, registrándose el gasto conforme a su devengo (3, 4 y 5 años), con abono a pasivo.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha registrado el gasto devengado, en el epígrafe "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, con abono al epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance adjunto, por importe de 924 miles de euros, correspondiente a la parte devengada.

19.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	17.897	12.830
Gastos generales - Overhead	3.313	10.925
Servicios Profesionales	1.818	8.440
Alquiler de Oficinas	262	207
Tributos	898	1.891
Otros	335	287
Gastos generales - No Overhead	112.583	8
Desistimiento contrato de servicios (Nota 13.1)	107.244	-
Otros	5.339	8
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	706	397
Total	134.499	24.160

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluía principalmente en el ejercicio 2017 el gasto anual por el servicio de asesoría, planificación y gestión estratégica prestado por Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (véase Nota 13.1).

19.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Intereses de depósitos y cuentas corrientes	-	23
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas (Nota 9)	4.461	-
Ingresos financieros	4.461	23
Intereses de préstamos y otros	(20.036)	(7.986)
Variación de valor razonable en instrumentos (Notas 14 y 15)	(29.789)	(5.543)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Nota 10)	153	(1.201)
Gastos financieros	(49.672)	(7.986)
Resultado financiero	(45.211)	(14.707)

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 9.008 miles de euros del ejercicio 2018, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera y la cancelación del anterior préstamo sindicado, de los cuales 7.548 miles de euros corresponden a los gastos de formalización imputados por la cancelación de los préstamos mencionados en la Nota 14.

20. Operaciones y saldos con empresas del Grupo, asociadas y partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Otros Gastos de Explotación	Gastos Financieros	Ingresos por Arrendamiento	Ingresos por Prestación de Servicios	Dividendos recibidos
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	90.092	-	-	-	-
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	-	-	-	-	4.000
Valgrand 6, S.L.U.	-	-	-	-	461
Banco Santander, S.A.	-	976	182	10	-
	90.092	976	182	10	4.461

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Otros Gastos de Explotación	Gastos Financieros	Ingresos por Arrendamiento	Ingresos por Prestación de Servicios
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	9.285	-	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	1.162	-	120
Banco Santander, S.A.	-	4.937	161	384
	9.285	6.099	161	504

En el ejercicio 2016, la Sociedad suscribió un contrato de prestación de servicios con Merlin Properties, SOCIMI, S.A. para la prestación de servicios de asesoría, planificación y gestión estratégica de los negocios, activos y pasivos a cambio de una contraprestación económica anual de 7,7 millones de euros más el impuesto sobre el valor añadido (actualizable anualmente al 1,5%).

Con fecha 19 de enero de 2018, tuvo lugar su cancelación, habiendo satisfecho la Sociedad un importe de 89.721 miles de euros derivado del desistimiento (Véase Nota 13.1).

20.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas vinculadas

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

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Cuenta Corriente y Otras Deudas con Empresas del Grupo y Vinculadas	Deuda con Entidades de Crédito	Efectivo y Otros Activos Líquidos
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	51.223	-	-
Valgrand 6, S.L.U	3.398	-	-
Tropic Real Estate Holding, S.L.	-	-	-
Banco Santander, S.A.	-	(141.676)	96.238
	54.621	(141.676)	96.238

Ejercicio 2017

	Miles de Euros					
	Cuenta Corriente y Otras Deudas con Empresas del Grupo y Vinculadas	Créditos con Empresas Grupo	Proveedores	Otros Pasivos	Deuda con Entidades de Crédito	Efectivo y Otros Activos Líquidos
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	51.735	-	-	-	-	-
Compañía del Coto Urbanizadora, S.L.	(353)	80.309	-	-	-	-
Acciona Real Estate S.L.	5.400	-	-	355.565	-	-
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	-	2.357	-	-	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	-	-	-	-	25
Banco Popular, S.A.	-	-	-	-	-	-
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	55.027	55.405
	56.782	80.309	2.357	355.565	55.027	55.430

Dentro de los epígrafes "Cuentas corrientes y otras deudas" se incluye principalmente la financiación aportada y recibida de la Sociedad con empresas del Grupo y vinculadas. Dichos contratos se han articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y las sociedades del Grupo y asociadas. Dichas cuentas corrientes no devengan tipo de interés alguno.

20.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2018 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros							Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (2)
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	
Consejo de Administración Alta Dirección	622 903	- -	- 2.004	- -	24 10	- -	- -	- -
	1.525		2.004		34			

Ejercicio 2017

	Miles de Euros							Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (2)
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	
Consejo de Administración y Alta Dirección	738	-	-	-	7	-	-	-

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

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. al cierre del ejercicio 2018 ni 2017.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 5 varones (al 31 de diciembre de 2017 estaba formado por nueve varones y una mujer).

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

En el ejercicio 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.

21. Otra información

21.1 Personal

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 2017 desglosado por categorías es el siguiente:

	Número de Empleados	
	2018	2017
Consejeros ejecutivos	1	1
Alta Dirección	3	4
Resto empleados	75	56
	79	61

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término de los ejercicios 2018 y 2017 es como sigue:

	31-12-2018		31-12-2017	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	1	-	1
Alta Dirección	-	3	1	3
Resto de empleados	41	25	33	23
	41	29	34	27

La Sociedad no dispone de personal empleado durante los ejercicios 2018 ni 2017, con discapacidad mayor o igual del 33%.

21.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2018 y 2017, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Servicios de auditoría	129	120
Otros servicios de verificación	303	27
Total servicios profesionales	432	147
Otros servicios	226	-
Total servicios profesionales	658	147

Dentro del concepto "Otros servicios de verificación" se incluyen los servicios de verificación relacionados con los informes sobre cumplimiento de ratios financieros ligados a contratos de financiación, las revisiones limitadas intermedias, el proceso de ampliación de capital social y con la salida al Mercado Alternativo Bursátil de la Sociedad.

Dentro del concepto "Otros servicios" se incluyen los servicios relacionados con la tentativa de salida al mercado continuo bursátil.

22. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del

riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

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

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 por 96.591 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Riesgo de liquidez

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

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

En relación con la deuda con su participada, los Administradores estiman que se renovará en el ejercicio 2019 por al menos un ejercicio.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2018 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.740.537 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.835.598
Intereses devengados	1.530
Tesorería y equivalentes	(96.591)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.740.537

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.9) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2018.

En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2018.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 3.1).

En el caso que el Grupo no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad tiene garantías prestadas a terceros por importe de 854 y 265 miles de euros, respectivamente, así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

24. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no han acontecido hechos que deban ser mencionados en esta Nota.



Anexo I - Balance cerrado al 31 de diciembre de 2017 de la Sociedad Absorbida en el proceso de fusión

Se incluye a continuación el último balance cerrado de la Sociedad Absorbida correspondiente al 31 de diciembre de 2017, utilizado en el proceso de fusión descrito en la Nota 1.2 de la memoria y correspondientes a las cuentas anuales aprobadas de dicho ejercicio

COMPañÍA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Euros)

ACTIVO	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	348.434.263	PATRIMONIO NETO	226.056.696
Inmovilizado material	7.355	FONDOS PROPIOS -	226.056.696
Inversiones inmobiliarias -	336.619.278	Capital	15.314.844
Terrenos	195.960.162	Prima de asunción	347.058.132
Construcciones	139.850.301	Reservas	397.028
Otras instalaciones y mobiliario	808.815	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(155.099.214)
Inversiones financieras a largo plazo	1.067.418	Resultado del ejercicio	18.385.906
Activos por impuesto diferido	10.740.212	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR -	-
		Operaciones de cobertura	-
		PASIVO NO CORRIENTE	124.894.154
		Deudas a largo plazo	1.619.557
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas	79.978.601
		Pasivos por impuesto diferido	43.295.996
ACTIVO CORRIENTE	3.247.984	PASIVO CORRIENTE	731.397
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -	38.013	Deudas a corto plazo	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	20.123	Deudas con empresas del Grupo y asociadas	352.524
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	368.048
Activos por impuesto corriente	13.330	Proveedores	256.173
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.580	Proveedores, empresas de grupo y asociadas	-
Inversiones financieras a corto plazo	3.315	Personal	31.756
Periodificaciones a corto plazo	4.800	Otras deudas con las Administraciones Públicas	80.119
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.201.856	Periodificaciones a corto plazo	10.825
TOTAL ACTIVO	351.682.247	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	351.682.247

Anexo II – Relación de bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente en el que figuraban en la Sociedad Absorbida.

Activos Aportados (en miles de euros)

Inversiones Inmobiliarias		
Activo	Coste Histórico	Valor aportación
Telémaco	5.922	5.243
Las Encinas (S1)	54.007	56.961
Los Olivos (S2)	64.710	75.872
Los Castaños (S3)	67.110	76.304
Los Robles (S7)	32.907	35.847
Parque América	2.561	2.561
Las Huertas (S14)	64.123	83.093
La Rosaleda (S15)	29.920	28.157
Cotolandia	737	1.140
Las Encinas Loc. (S1)	3.751	8.407
Los Olivos Loc.(S1)	544	658
Los Castaños Loc. (S3)	1.485	5.631
Los Robles Loc. (S7)	843	976
Las Huertas Loc (S14)	2.626	7.460
La Rosaleda Loc (S15)	5.186	13.042
Marazuela	188	188
	336.619	401.540

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

65

5	ALAMEDA DE OSUNA	Madrid	Madrid	CL Alameda de Osuna	48 A-E	95 Fincas Registrales RP Nº 48 MADRID 10709,10710,10711,10712,10713,10714,10715,10716,10717,10718,10719,10720,10721,10722,10723,10724,10725,10726,10727,10728,10729,10730,10731,10732,10733,10734,10735,10736,10737,10738,10739,10740,10741,10742,10743,10744,10745,10746,10747,10748,10749,10750,10751,10752,10753,10754,10755,10756,10757,10758,10759,10760,10761,10762,10763,10764,10765,10766,10767,10768,10769,10770,10771,10772,10773,10774,10775,10776,10777,10778,10779,10780,10781,10782,10783,10784,10785,10786,10787,10788,10789,10790,10791,10792,10793,10794,10795,10796,10797,10798,10799,10800,10801,10802,10803.
6	HYDRA	Móstoles	Madrid	CL Hydra	10,12,14,16,18,20,22,24,26,28	102 Fincas Registrales RP Nº 2 ALCORCON 17530,17532,17534,17536,17538,17540,17542,17544,17546,17548,17550,17552,17554,17556,17558,17560,17562,17564,17566,17568,17570,17572,17574,17576,17578,17580,17582,17586,17588,17590,17592,17594,17600,17604,17606,17608,17610,17614,17616,17618,17620,17622,17624,17626,17628,17630,17632,17634,17636,17638,17640,17642,17644,17646,17648,17650,17652,17654,17656,17658,17660,17662,17664,17668,17670,17672,17674,17676,17678,17680,17682,17684,17686,17688,17690,17692,17694,17696,17698,17700,17702,17704,17706,17708,17710,17712,17714,17716,17718,17720,17724,17726,17728,17730,17732,17734,17736,17738,17740,17742,17744,17746.
7	CEFEO	Móstoles	Madrid	CL Cefeo	14,16,18	90 Fincas Registrales RP Nº1 MOSTOLES 22060,22062,22064,22066,22068,22070,22072,22074,22076,22078,22082,22084,22086,22088,22090,22092,22094,22096,22098,22100,22102,22104,22106,22108,22110,22112,22114,22116,22118,22120,22122,22124,22126,22128,22130,22132,22134,22136,22138,22140,22142,22144,22146,22148,22150,22152,22154,22156,22158,22160,22162,22164,22166,22168,22170,22172,22174,22176,22178,22180,22182,22184,22186,22188,22190,22192,22194,22196,22198,22200,22202,22204,22206,22208,22210,22212,22214,22216,22218,22220,22222,22224,22226,22228,22230,22232,22234,22236,22238,22240,22242.
9	USERA	Madrid	Madrid	CL Simca	10,12,14	296 Fincas Registrales RP Nº16 MADRID 112917,112918,112919,112920,112921,112922,112923,112924,112925,112926,112927,112928,112929,112930,112931,112932,112933,112934,112935,112936,112937,112938,112939,112940,112941,112942,112943,112944,112945,112946,112947,112948,112949,112950,112951,112952,112953,112954,112955,112956,112957,112958,112959,112960,112961,112962,112963,112964,112965,112966,112967,112968,112969,112970,112971,112972,112973,112974,112975,112976,112977,112978,112979,112980,112981,112982,112983,112984,112985,112986,112987,112988,112989,112990,112991,112992,112993,112994,112995,112996,112997,112998,112999,113000,113001,113002,113003,113004,113005,113006,113007,113008,113009,113010,113011,113012,113013,113014,113015,113016,113017,113018,113019,113020,113021,113022,113023,113024,113025,113026,113027,113028,113029,113030,113031,113032,113033,113034,113035,113036,113037,113038,113039,113040,113041,113042,113043,113044,113045,113046,113047,113048,113049,113050,113051,113052,113053,113054,113055,113056,113057,113058,113059,113060,113061,113062,113063,113064,113065,113066,113067,113068,113069,113070,113071,113072,113073,113074,113075,113076,113077,113078,113079,113080,113081,113082,113083,113084,113085,113086,113087,113088,113089,113090,113091,113092,113093,113094,113095,113096,113097,113098,113099,113100,113101,113102,113103,113104,113105,113106,113107,113108,113109,113110,113111,113112,113113,113114,113115,113116,113117,113118,113119,113120,113121,113122,113123,113124,113125,113126,113127,113128,113129,113130,113131,113132,113133,113134,113135,113136,113137,113138,113139,113140,113141,113142,113143,113144,113145,113146,113147,113148,113149,113150,113151,113152,113153,113154,113155,113156,113157,113158,113159,113160,113161,113162,113163,113164,113165,113166,113167,113168,113169,113170,113171,113172,113173,113174,113175,113176,113177,113178,113179,113180,113181,113182,113183,113184,113185,113186,113187,113188,113189,113190,113191,113192,113193,113194,113195,113196,113197,113198,113199,113200,113201,113202,113203,113204,113205,113206,113207,113208,113209,113210,113211,113212.
10	MIRADOR DEL SUR	Villaverde	Madrid	CL Lenguas	4-6	18 Fincas Registrales RP Nº16 MADRID 119118,119174,119175,119176,119178,119179,119183,119229,119233,119235,119237,119243,119245,119248,119249,119251,119252,119253.

11	ESCUELA DE VALLECAS	Madrid	Madrid	CL Escuela De Vallecas	12	178 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 35811,35813,35815,35817,35821,35823,35825,35827,35829,35831,35833,35835,35837,35839,35841,35849,35851,35853,35855,35857,35859,35861,35863,35865,35867,35869,35877,35879,35881,35883,35885,35887,35889,35891,35893,35895,35897,35905,35907,35909,35911,35913,35915,35917,35919,35921,35923,35933,35935,35937,35939,35941,35943,35945,35947,35949,35951,35961,35963,35965,35967,35969,35971,35973,35975,35977,35979,35989,35991,35993,35995,35997,35999,36001,36003,36005,36007,36009,36011,36013,35547,35549,35551,35553,35555,35557,35559,35561,35563,35565,35567,35569,35571,35573,35575,35577,35579,35581,35583,35585,35587,35589,35591,35615,35617,35619,35621,35623,35625,35627,35629,35631,35633,35635,35637,35639,35641,35643,35645,35647,35649,35651,35653,35655,35657,35659,35661,35663,35665,35667,35669,35671,35673,35675,35677,35679,35701,35703,35705,35707,35709,35711,35713,35715,35717,35719,35721,35723,35725,35727,35729,35731,35733,35735,35737,35739,35741,35743,35745,35747,35749,35751,35753,35755,35757,35759,35761,35763,35765,35767,35769,35791,35793,35795,35801,35803,35805,35807.
12	EMBALSE NAVACERRADA	Madrid	Madrid	CL Embalse De Navacerrada	51	135 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 31845,31847,31849,31851,31853,31855,31857,31859,31861,31863,31865,31867,31869,31871,31873,31875,31877,31879,31881,31883,31885,31887,31889,31891,31893,31895,31897,31899,31901,31903,31905,31907,31909,31911,31913,31915,31917,31919,31921,31923,31925,31927,31929,31931,31933,31935,31937,31939,31941,31943,31945,31947,31949,31951,31953,31955,31957,31959,31961,31963,31965,31967,31969,31971,31973,31975,31977,31979,31981,31983,31985,31987,31989,31991,31993,31995,31997,31999,32001,32003,32005,32007,32009,32011,32013,32015,32017,32019,32021,32023,32025,32027,32029,32031,32033,32035,32037,32039,32041,32043,32045,32047,32049,32051,32053,32055,32057,32059,32061,32063,32065,32067,32069,32071,32073,32075,32077,32079,32081,32083,32085,32087,32089,32091,32093,32095,32097,32099,32101,32103,32105,32107,32109,32111,32113,32115,32117,32119,32121,32123,32125,32127,32129,32131,32133,32135,32137,32139,32141,32143,32145,32147,32149,32151,32153,32155,32157,32159,32161,32163,32165,32167,32169,32171,32173,32175,32177,32179,32181,32183,32185,32187,32189,32191,32193,32195,32197,32199,32201,32203,32205,32207,32209,32211,32213,32215,32217,32219,32221,32223,32225,32227,32229,32231,32233,32235,32237,32239,32241,32243,32245,32247,32249,32251,32253,32255,32257,32259,32261,32263,32265,32267,32269,32271,32273,32275,32277,32279,32281,32283,32285,32287,32289,32291,32293,32295,32297,32299,32301,32303,32305,32307,32309,32311,32313.
13	J.A. MENDIZÁBAL	Madrid	Madrid	CL Juan Álvarez Mendizábal	61	1 Finca Registral RP Nº4 MADRID 1450
14	LOS MISTERIOS	Madrid	Madrid	CL Los Misterios	28	1 Finca Registral RP Nº17 MADRID 697
15	C. VENADITO	Madrid	Madrid	CL Condesa De Venadito	18-24	248 Fincas Registrales RP Nº36 MADRID 33833,33835,33837,33839,33841,33843,33845,33847,33849,33851,33853,33855,33857,33859,33861,33863,33865,33867,33869,33871,33873,33875,33877,33879,33881,33883,33885,33887,33889,33891,33893,33895,33897,33899,33901,33903,33905,33907,33909,33911,33913,33915,33917,33919,33921,33923,33925,33927,33929,33931,33933,33935,33937,33939,33941,33943,33945,33947,33949,33951,33953,33955,33957,33959,33961,33963,33965,33967,33969,33971,33973,33975,33977,33979,33981,33983,33985,33987,33989,33991,33993,33995,33997,33999,34001,34003,34005,34007,34009,34011,34013,34015,34017,34019,34021,34023,34025,34027,34029,34031,34033,34035,34037,34039,34041,34043,34045,34047,34049,34051,34053,34055,34057,34059,34061,34063,34065,34067,34069,34071,34073,34075,34077,34079,34081,34083,34085,34087,34089,34091,34093,34095,34097,34099,34101,34103,34105,34107,34109,34111,34113,34115,34117,34119,34121,34123,34125,34127,34129,34131,34133,34135,34137,34139,34141,34143,34145,34147,34149,34151,34153,34155,34157,34159,34161,34163,34165,34167,34169,34171,34173,34175,34177,34179,34181,34183,34185,34187,34189,34191,34193,34195,34197,34199,34201,34203,34205,34207,34209,34211,34213,34215,34217,34219,34221,34223,34225,34227,34229,34231,34233,34235,34237,34239,34241,34243,34245,34247,34249,34251,34253,34255,34257,34259,34261,34263,34265,34267,34269,34271,34273,34275,34277,34279,34281,34283,34285,34287,34289,34291,34293,34295,34297,34299,34301,34303,34305,34307,34309,34311,34313,34315,34317,34319,34321,34323,34325,34327,34329,34331,34333,34335,34337,34339,34341,34343,34345,34347.

19	LAS TABLAS B13	Madrid	Madrid	CL San Juan De Ortega	24-78	64 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID 51658,51659,51660,51662,51664,51666,51668,51670,51672,51677,51679,51681,51682,51684,51726,51728,51730,51735,51736,51749,51750,51752,51753,51761,51773,51824,51826,51828,51830,51832,51834,51836,51844,51846,51847,51914,51915,51917,51919,51921,51923,51925,51929,51931,51933,51935,51939,51942,51947,51949,51952,51955,51956,51957,51958,51961,51962,51963,51970,51971,51972,51973,51975,51976.
20	TORRELAGUNA	Madrid	Madrid	CL Torrelaguna	65,67	84 Fincas Registrales RP Nº36 MADRID 34082,34084,34086,34088,34090,34092,34094,34096,34098,34100,34102,34104,34106,34110,34112,34116,34118,34120,34122,34124,34126,34130,34132,34134,34138,34140,34142,34144,34146,34148,34152,34156,34158,34162,34164,34166,34172,34174,34176,34180,34182,33970,33974,33976,33978,33980,33982,33984,33988,33990,33996,33998,34000,34002,34004,34006,34008,34010,34012,34016,34022,34026,34028,34030,34032,34036,34038,34040,34042,34044,34048,34050,34052,34056,34058,34062,34064,34066,34068,34070,34072,34074,18184,18186.
21	TOMÁS LÓPEZ	Madrid	Madrid	CL Tomás López	10-12	119 Fincas Registrales RP Nº23 MADRID 16509,16537,16543,16621,16625,16627,16629,16651,16653,16661,16663,16665,16667,16697,16701,16707,16411,16413,16415,16709,16717,16719,16721,16725,16727,16729,16731,16739,16749,16759,16761,16767,16781,16783,16785,16787,16789,16791,16799,16801,16803,16807,16811,16815,16819,16833,16835,16839,16845,16851,16853,16855,16545,16569,16571,16573,16577,16585,16589,16591,16593,16595,16597,16599,16601,16603,16605,16607,16609,16611,16711,16713,16715,16859,16865,16867,16869,16871,16873,16879,16887,16889,16891,16893,16905,16909,16911,16913,16915,16917,16923,16925,16929,16933,16935,16937,16955,16957,16963,16973,16977,16985,16991,16993,16995,16999,17001,17003,17007,17009,17011,17013,17015,17017,17019,17023,17025,17027,17031.
22	LA MASÓ	Madrid	Madrid	CL La Masó	1	13 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID 99495,99498,99500,99501,99502,99504,99507,99508,99510,99511,99513,99514,99525.
23	COSTA BRAVA	Madrid	Madrid	CL Costa Brava	14B	8 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID 10492,10525,10529,10530,10532,10534,10536,10472
24	MORALZARZAL	Madrid	Madrid	CL Moralzarzal	80	15 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID 7460,7463,7464,7465,7466,7470,7471,7472,7474,7475,7476,7483,7491,7496,7497.
25	EL MOLINO	Madrid	Madrid	CL Andrés de Urdaneta	10	64 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID 55235,55237,55239,55241,55243,55245,55247,55249,55251,55253,55255,55257,55259,55261,55263,55265,55267,55269,55271,55273,55275,55277,55279,55281,55283,55285,55287,55289,55291,55293,55295,55297,55301,55303,55305,55307,55309,55311,55313,55315,55327,55329,55331,55333,55335,55337,55339,55341,55343,55345,55347,55349,55387,55389,55393,55395,55397,55399,55401,55403,55461,55463,55465,55467.
26	PINAR DE BERGAMÍN	Madrid	Madrid	CL Rafael Bergamín	5	64 Fincas Registrales RP Nº33 MADRID 7457,7487,7493,7497,7499,7535,7541,7547,6633,6663,6677,6683,6687,6705,6739,6745
27	ÓNICE	Madrid	Madrid	CL Ónice	5	1 Finca Registral RP Nº3 MADRID 63855
28	MÉNDEZ ÁLVARO	Madrid	Madrid	CL Méndez Álvaro	34	1 Finca Registral RP Nº3 MADRID 56593

29	MANZANA CASTELLANA	Madrid	Madrid	CL Doctor Fleming	37,39,41,43,45	313 Fincas Registrales RP Nº7 MADRID 11973,11974,11985,11986,11987,11988,11993,11994,11995,11996,11997,13648,13649,13650,13651,13652,13653,13654,13655,13656,13657,13658,13659,13660,13661,13662,13663,13664,13665,13666,13667,13668,13669,13670,13671,13672,13673,13674,13675,13676,13677,13678,13679,13680,13681,13682,13685,13686,13687,13688,13689,13690,13691,13692,13693,13694,13695,13696,13697,13698,13699,13700,13701,13703,13704,13705,13706,13707,13708,13709,13710,13711,13712,13713,13714,13715,13716,13717,13718,13719,13720,13721,13722,13723,13724,13725,13726,13727,13728,13729,13730,13731,13732,13733,13734,13735,13736,13737,13738,13739,13740,13827,13828,13829,13830,13831,13832,13833,13834,13835,13836,13837,13838,13839,13840,13841,13842,13843,13844,13845,13846,13847,13848,13849,13850,13851,13852,13853,13854,13855,13856,13857,13858,13859,13860,13861,13862,13863,13957,13958,13959,13960,13961,13962,13963,13964,13965,13966,13967,13968,13969,13970,13971,13972,13973,13974,13975,13976,13977,13978,13979,13980,13981,13982,13983,13984,13985,13986,13987,13988,13989,13990,13991,13992,13993,13994,13995,13996,13997,13998,13999,14000,14001,14002,14003,14517,14518,14519,14520,14521,14522,14523,14524,14525,14526,14527,14528,14529,14530,14531,14532,14533,14534,14535,14536,14537,14538,14539,14540,14541,14542,14543,14544,14545,14546,14547,14548,14549,14550,14551,14552,14553,14554,14555,14556,14557,14558,14559,14561,14562,14563,14564,14565,14566,14567,14568,14569,14570,14571,14572,14573,14574,14575,14576,14577,14578,14579,14580,14581,14582,14583,14584,14585,14586,14587,14588,14589,14590,14591,14592,14593,14594,14595,14596,14597,14598,14599,14600,14601,14602,14603,14605,14606,14607,14608,14609,14610,14611,14612,14613,14614,14615,14616,14617,14618,14619,14620,14621,14622,14623,14624,14625,14626,14627,14628,14629,14630,14631,14632,14633,14634,14635,14636,14637,14638,14639,14640,14641,14642,14643,14644,14645,14646.
		Madrid	Madrid	CL Félix Boix	4,6,8	
		Madrid	Madrid	CL Carlos Maurrás	7	
30	MARÍA MOLINER	Leganés	Madrid	CL María Moliner	14	111 Fincas Registrales RP Nº1 LEGANES 19582,19583,19584,19585,19588,19590,19598,19599,19600,19606,19607,19608,19622,19623,19624,19625,19626,19627,19628,19629,19630,19631,19632,19633,19634,19635,19636,19637,19638,19639,19640,19641,19642,19643,19644,19645,19646,19647,19648,19649,19650,19651,19652,19653,19654,19655,19656,19657,19658,19659,19660,19661,19662,19663,19664,19665,19666,19667,19668,19669,19670,19671,19672,19673,19674,19675,19676,19677,19678,19679,19680,19681,19682,19683,19684,19685,19686,19687,19688,19689,19690,19691,19692,19693,19694,19695,19696,19697,19698,19699,19700,19701,19702,19703,19704,19705,19706,19707,19708,19709,19710,19711,19712,19713,19714,19715,19716,19717,19718,19719,19720.
31	EL PINAR II	Las Rozas	Madrid	CL Valle Del Roncal	16	137 Fincas Registrales RP Nº1 LAS ROZAS 50289,50290,50291,50298,50299,50300,50301,50302,50303,50304,50305,50309,50310,50311,50312,50315,50316,50317,50318,50319,50320,50321,50322,50324,50325,50326,50327,50330,50331,50332,50335,50337,50338,50339,50340,50341,50343,50344,50347,50348,50349,50351,50352,50353,50354,50358,50360,50361,50362,50364,50367,50368,50369,50370,50371,50373,50377,50379,50380,50381,50382,50383,50384,50385,50386,50387,50388,50389,50390,50391,50394,50395,50396,50397,50398,50400,50401,50405,50409,50410,50412,50416,50418,50419,50420,50421,50422,50423,50425,50427,50428,50429,50430,50432,50433,50434,50438,50439,50440,50441,50442,50444,50445,50446,50447,50448,50449,50450,50451,50452,50453,50454,50455,50456,50457,50458,50459,50460,50462,50463,50464,50466,50467,50469,50471,50474,50477,50478,50479,50480,50481,50482,50483,50484,50485,50486,50487.

32	GOLFO DE SALÓNICA	Madrid	Madrid	CL Golfo de Salónica	63	68 Fincas Registrales RP Nº26 MADRID 28318,28319,28320,28321,28322,28323,28325,28326,28327,28329,28330,28332,28333,28334,28335,28336,28338,28339,28340,28342,28343,28344,28345,28346,28347,28348,28349,28350,28351,28352,28353,28354,28355,28356,28357,28358,28359,28360,28361,28362,28363,28364,28365,28366,28367,28368,28369,28370,28371,28372,28373,28374,28375,28376,28377,28378,28379,28380,28381,28382,28383,28384,28385,28386,28388,28390,28391,28392.
33	ALCALÁ	Madrid	Madrid	CL Alcalá	690	221 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,571,572,573,62120,62121,62122,62123,62124,62125,62126,62127,62128,62129,62130,62131,62132,62133,62134,62135,62136,62138,62139,62140,62141,62142,62143,62144,62145,62146,62147,62148,62149,62150,62151,62152,62153,62154,62155,62156,62157,62158,62159,62160,62161,62162,62163,62164,62165,62166,62167,62168,62169,62170,62171,62172,62173,62175,62176,62177,62178,62179,62180,62182,62183,62184,62185,62186,62187,62188,62189,62190,62191,62192,62193,62194,62195,62196,62271,62272,62273,62274,62275,62276,62277,62278,62279,62280,62281,62282,62283,62284,62285,62286,62287,62288,62289,62290,62291,62292,62293,62294,62295,62296,62297,62298,62299,62300,62301,62302,62303,62304,62305,62306,62307,62308,62309,62310,62311,62312,62313,62314,62315,62316,62317,62318,62319,62320,62321,62322,62323,62324,62325,62326,62327,62328,62329,62330,62331,62332,62333,62334,62335,62336,62337,62338,62339,62340,62341,62342,62343,62344.
34	JOSÉ ANTONIO ZAPATA	Madrid	Madrid	CL Jose Antonio Zapata	2-16	87 Fincas Registrales RP Nº13 MADRID 56153,56154,56155,56156,56157,56158,56159,56160,56161,56162,56163,56164,56165,56166,56167,56168,56169,56170,56171,56172,56175,56176,56177,56178,56179,56180,56181,56182,56183,56184,56185,56186,56187,56188,56191,56192,56193,56194,56195,56196,56197,56198,56199,56200,56201,56202,56203,56204,56206,56207,56208,56209,56210,56211,56212,56213,56214,56215,56216,56217,56218,56219,56220,56221,56222,56226,56227,56231,56232,56235,56236,56240,56243,56246,56257,56262,56265,56268,56269,56271,56272,56275,56281,56286,56285,56289.
35	JOAQUÍN RUIZ JIMÉNEZ	Torrelo nes	Madrid	PS Joaquín Ruiz Jiménez	24	168 Fincas Registrales RP Nº1 TORRELODONES 11926,11934,11935,11938,11939,11942,11943,11946,11948,11949,11950,11951,11952,11953,11954,11955,11956,11957,11958,11959,11961,11962,11963,11964,11965,11966,11967,11968,11970,11984,11986,11987,11990,11991,11994,11995,11998,11999,12000,12001,12002,12003,12004,12005,12006,12007,12008,12009,12010,12011,12012,12013,12014,12015,12016,12017,12021,12022,12025,12026,12029,12030,12031,12032,12033,12034,12035,12036,12038,12039,12040,12041,12042,12043,12044,12045,12046,12047,12048,12049,12050,12064,12067,12070,12071,12083,12091,12094,12095,12096,12099,12100,12103,12106,12107,12108,12109,12110,12111,12112,12113,12118,12119,12120,12121,12123,12124,12125,12128,12129,12130,12131,12136,12137,12140,12141,12144,12145,12153,12163,12164,12165,12166,12167,12168,12169,12170,12171,12172,12173,12174,12175,12177,12178,12179,12180,12181,12182,12183,12184,12186,12200,12201,12202,12203,12204,12205,12206,12207,12208,12209,12210,12211,12212,12213,12214,12215,12216,12217,12218,12219,12222,12223,12226,12227,12230,12231,12233.
36	MONTAÑAS ROCOSAS	Aranjuez Aranjuez	Madrid Madrid	CL Montañas Rocosas CL Iguazú	S/N S/N	58 Fincas Registrales RP Nº1 ARANJUEZ 39258,39259,39260,39261,39262,39263,39264,39265,39266,39267,39268,39269,39270,39271,39272,39273,39274,39275,39276,39277,39278,39279,39281,39282,39283,39284,39285,39286,39287,39288,39289,39290,39291,39292,39293,39295,39296,39297,39298,39300,39301,39302,39303,39304,39305,39306,39307,39308,39309,39310,39311,39312,39314,39315,39316,39317,39318,39319.

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

41	PUENTEDEY	Madrid	Madrid	CL Puente de Y	5	158 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 34964,34966,34968,34970,34972,34974,34976,34978,34980,34982,34984,34986,34988,34990,34992,34994,34996,34998,35000,35002,35004,35006,35008,35010,35012,35014,35016,35018,35020,35022,35024,35026,35028,35030,35032,35034,35036,35038,35040,35046,35054,35070,35078,35086,35100,35102,35104,35106,35108,35110,35112,35114,35116,35118,35120,35122,35124,35126,35128,35130,35132,35134,35136,35138,35140,35142,35144,35146,35148,35150,35152,35154,35156,35158,35160,35162,35164,35166,35168,35170,35172,35174,35176,35178,35180,35182,35184,35186,35188,35190,35192,35194,35196,35198,35200,35202,35204,35206,35208,35210,35212,35214,35216,35218,35220,35222,35224,35226,35228,35230,35232,35234,35236,35238,35240,35242,35244,35246,35248,35250,35252,35254,35256,35258,35260,35262,35264,35266,35268,35270,35272,35274,35276,35278,35280,35282,35284,35286,35288,35290,35292,35294,35296,35298,35300,35302,35304,35306,35308,35310,35312,35314,35316,35318,35320,35322,35324,35326,35328,35330,35332,35334,35336,35338,35340,35342,35344,35346,35348,35350,35352,35354,35356,35358,35360,35362,35364,35366,35368,35370,35372,35374,35376,35378,35380,35382,35384,35386,35388,35390,35392,35394,35396,35398,35400,35402,35404,35406,35408,35410,35412,35414,35416,35418,35420,35422,35424,35426,35428,35430,35432,35434,35436,35438,35440,35442,35444,35446,35448,35450,35452,35454,35456,35458,35460,35462,35464,35466,35468,35470,35472,35474,35476,35478,35480,35482,35484,35486,35488,35490,35492,35494,35496,35498,35500,35502,35504,35506,35508,35510,35512,35514,35516,35518,35520,35522,35524,35526,35528,35530,35532,35534,35536,35538,35540,35542,35544,35546,35548,35550,35552,35554,35556,35558,35560,35562,35564,35566,35568,35570,35572,35574,35576,35578,35580,35582,35584,35586,35588,35590,35592,35594,35596,35598,35600,35602,35604,35606,35608,35610,35612,35614,35616,35618,35620,35622,35624,35626,35628,35630,35632,35634,35636,35638,35640,35642,35644,35646,35648,35650,35652,35654,35656,35658,35660,35662,35664,35666,35668,35670,35672,35674,35676,35678,35680,35682,35684,35686,35688,35690,35692,35694,35696,35698,35700,35702,35704,35706,35708,35710,35712,35714,35716,35718,35720,35722,35724,35726,35728,35730,35732,35734,35736,35738,35740,35742,35744,35746,35748,35750,35752,35754,35756,35758,35760,35762,35764,35766,35768,35770,35772,35774,35776,35778,35780,35782,35784,35786,35788,35790,35792,35794,35796,35798,35800,35802,35804,35806,35808,35810,35812,35814,35816,35818,35820,35822,35824,35826,35828,35830,35832,35834,35836,35838,35840,35842,35844,35846,35848,35850,35852,35854,35856,35858,35860,35862,35864,35866,35868,35870,35872,35874,35876,35878,35880,35882,35884,35886,35888,35890,35892,35894,35896,35898,35900,35902,35904,35906,35908,35910,35912,35914,35916,35918,35920,35922,35924,35926,35928,35930,35932,35934,35936,35938,35940,35942,35944,35946,35948,35950,35952,35954,35956,35958,35960,35962,35964,35966,35968,35970,35972,35974,35976,35978,35980,35982,35984,35986,35988,35990,35992,35994,35996,35998,36000,36002,36004,36006,36008,36010,36012,36014,36016,36018,36020,36022,36024,36026,36028,36030,36032,36034,36036,36038,36040,36042,36044,36046,36048,36050,36052,36054,36056,36058,36060,36062,36064,36066,36068,36070,36072,36074,36076,36078,36080,36082,36084,36086,36088,36090,36092,36094,36096,36098,36100,36102,36104,36106,36108,36110,36112,36114,36116,36118,36120,36122,36124,36126,36128,36130,36132,36134,36136,36138,36140,36142,36144,36146,36148,36150,36152,36154,36156,36158,36160,36162,36164,36166,36168,36170,36172,36174,36176,36178,36180,36182,36184,36186,36188,36190,36192,36194,36196,36198,36200,36202,36204,36206,36208,36210,36212,36214,36216,36218,36220,36222,36224,36226,36228,36230,36232,36234,36236,36238,36240,36242,36244,36246,36248,36250,36252,36254,36256,36258,36260,36262,36264,36266,36268,36270,36272,36274,36276,36278,36280,36282,36284,36286,36288,36290,36292,36294,36296,36298,36300,36302,36304,36306,36308,36310,36312,36314,36316,36318.
42	JULIÁN CAMARILLO	Madrid	Madrid	CL Julián Camarillo	44	71 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID 70775,70776,70778,70779,70780,70781,70782,70785,70788,70789,70790,70791,70792,70793,70794,70795,70796,70797,70798,70799,70800,70801,70802,70803,70804,70805,70806,70807,70808,70809,70810,70811,70812,70813,70814,70815,70816,70817,70818,70819,70820,70821,70822,70823,70824,70825,70826,70827,70828,70829,70830,70831,70832,70833,70834,70835,70836,70837,70838,70839,70840,70841,70842,70843,70844,70845,70846,70847,70848,70849,70850,70851,70852,70853,70854,70855,70856,70857,70858,70859,70860,70861,70862,70863,70864,70865,70866,70867,70868,70869,70870,70871,70872,70873,70874,70875,70876,70877,70878,70879,70880,70881,70882,70883,70884,70885,70886,70887,70888,70889,70890,70891,70892,70893,70894,70895,70896,70897,70898,70899,70900,70901,70902,70903,70904,70905,70906,70907,70908,70909,70910,70911,70912,70913,70914,70915,70916,70917,70918,70919,70920,70921,70922,70923,70924,70925,70926,70927,70928,70929,70930,70931,70932,70933,70934,70935,70936,70937,70938,70939,70940,70941,70942,70943,70944,70945,70946,70947,70948,70949,70950,70951,70952,70953,70954,70955,70956,70957,70958,70959,70960,70961,70962,70963,70964,70965,70966,70967,70968,70969,70970,70971,70972,70973,70974,70975,70976,70977,70978,70979,70980,70981,70982,70983,70984,70985,70986,70987,70988,70989,70990,70991,70992,70993,70994,70995,70996,70997,70998,70999,71000,71001,71002,71003,71004,71005,71006,71007,71008,71009,71010,71011,71012,71013,71014,71015,71016,71017,71018,71019,71020,71021,71022,71023,71024,71025,71026,71027,71028,71029,71030,71031,71032,71033,71034,71035,71036,71037,71038,71039,71040,71041,71042,71043,71044,71045,71046.
43	PASEO DE LA ESTACIÓN	Valdemoro	Madrid	CL Valdesanchuela	2	40 Fincas Registrales RP Nº1 VALDEMORO 50067,50068,50069,50072,50078,50079,50080,50082,50087,50088,50089,50090,50092,50095,50097,50098,50099,50101,50102,50104,50105,50106,50108,50109,50110,50112,50113,50114,50115,50116,50118,50120,50121,50122,50123,50126,50128,50129,50132,50171
44	CALCIO	Madrid	Madrid	CL Calcio	2	117 Fincas Registrales RP Nº45 MADRID 29314,29315,29316,29317,29318,29319,29320,29321,29322,29323,29324,29325,29326,29327,29328,29329,29330,29331,29332,29333,29334,29335,29336,29337,29338,29339,29340,29341,29342,29343,29344,29345,29346,29347,29348,29349,29350,29351,29352,29353,29354,29355,29356,29357,29358,29359,29360,29361,29362,29363,29364,29365,29366,29367,29368,29369,29370,29371,29372,29373,29374,29375,29376,29377,29378,29379,29380,29381,29382,29383,29384,29385,29386,29387,29388,29389,29390,29391,29392,29393,29394,29395,29396,29397,29398,29399,29400,29401,29402,29403,29404,29405,29406,29407,29408,29409,29410,29411,29412,29413,29414,29415,29416,29417,29418,29419,29420,29421,29422,29423,29424,29425,29426,29427,29428,29429,29430.
45	FUENTE DEL SAZ	Madrid	Madrid	CL Fuente del Saz	6	16 Fincas Registrales RP Nº14 MADRID 12158,12160,12162,12164,12166,12168,12170,12172,12174,12176,12178,12180,12182,12184,12186,12188.
46	CÓRDOBA	Madrid	Madrid	AV Córdoba	25-27	1 Finca Registral RP Nº41 MADRID 17385
47	ALCORCÓN II	Alcorcón	Madrid	CL Estocolmo	21-35	180 Fincas Registrales RP Nº2 ALCORCON 42229,42231,42233,42235,42237,42239,42241,42243,42245,42247,42249,42251,42253,42255,42257,42259,42261,42263,42265,42267,42269,42271,42273,42275,42277,42279,42281,42283,42285,42287,42289,42291,42293,42295,42297,42299,42301,42303,42305,42307,42309,42311,42313,42315,42317,42319,42321,42323,42325,42327,42329,42331,42333,42335,42337,42339,42341,42343,42345,42347,42349,42351,42353,42355,42357,42359,42361,42363,42365,42367,42369,42371,42373,42375,42377,42379,42381,42383,42385,42387,42389,42391,42393,42395,42397,42399,42401,42403,42405,42407,42409,42411,42413,42415,42417,42419,42421,42423,42425,42427,42429,42431,42433,42435,42437,42439,42441,42443,42445,42447,42449,42451,42453,42455,42457,42459,42461,42463,42465,42467,42469,42471,42473,42475,42477,42479,42481,42483,42485,42487,42489,42491,42493,42495,42497,42499,42501,42503,42505,42507,42509,42511,42513,

		Alcorcón	Madrid	CL Bratislava	1-3	42515,42517,42519,42521,42523,42525,42527,42529,42531,42533,42535,42537,42539,42541,42543,42545,42547,42549,42551,42553,42555,42557,42559,42561,42563,42565,42567,42569,42571,42573,42575,42577,42579,42581,42583,42585,42587.
48	CASTROVIEJO	Madrid	Madrid	CL Doctor Castroviejo	65	1 Finca Registral RP Nº32 MADRID 79292
49	GALILEO	Madrid	Madrid	CL Galileo	104	38 Fincas Registrales RP Nº5 MADRID 91095,91113,91115,91117,91123,91237,91239,91273,91275,91301,91311,91313,91319,91323,91325,91339,91341,91343,91349,91351,91353,91359,91363,91365,91383,91385,91387,91389,91391,91397,91409,91415,91417,91419,91443,91463,91465,91477.
50	FRANCISCO REMIRO	Madrid	Madrid	CL Francisco Remiro	1-7	140 Fincas Registrales RP Nº22 MADRID 94934,94935,94936,94937,94938,94939,94940,94941,94942,94943,94944,94945,94960,94961,94962,94963,94964,94965,94966,94967,94968,94969,94970,94971,94972,94973,94974,94994,94995,94996,94997,94998,94999,95000,95001,95002,95003,95004,95005,95006,95007,95008,95009,95010,95011,95012,95013,95034,95035,95036,95037,95038,95039,95040,95041,95042,95043,95044,95045,95046,95047,95048,95049,95050,95051,95052,95053,94946,94947,94948,94949,94950,94951,94952,94953,94954,94955,94956,94957,94958,94959,94975,94976,94977,94978,94979,94980,94981,94982,94983,94984,94985,94986,94987,94988,94989,94990,94991,94992,94993,95014,95015,95016,95017,95018,95019,95020,95021,95022,95023,95024,95025,95026,95027,95028,95029,95030,95031,95032,95033,95054,95055,95056,95057,95058,95059,95060,95061,95062,95063,95064,95065,95066,95067,95068,95069,95070,95071,95072,95073.
51	STA. MARÍA MAGDALENA	Madrid	Madrid	CL Santa María Magdalena	20	14 Fincas Registrales RP Nº29 MADRID 6476,6479,6480,6481,6482,6483,6485,6486,6490,6491,6493,10799,10800,10804.
52	MERCEDES FORMICA	Las Rozas	Madrid	CL Mercedes Formica	1	99 Fincas Registrales RP Nº1 LAS ROZAS 57083,57095,57131,57158,57351,57353,57361,57376,57392,57393,57401,59404,59409,59410,59417,59419,59420,59421,59422,59423,59424,59425,59426,59427,59428,59429,59430,59431,59432,59433,59434,59437,59441,59442,59443,59444,59445,59446,59449,59450,59452,59454,59457,59458,59459,59462,59464,59465,59466,59469,59470,59473,59474,59476,59477,59480,59481,59484,59485,59488,59489,59492,59493,59494,59495,59496,59497,57076,59353,59357,59358,59359,59360,59361,59362,59363,59364,59365,59366,59367,59368,59369,59370,59371,59373,59374,59375,59376,59377,59379,59380,59381,59382,59383,59384,59385,59386,59389,59400.
53	RONDA DE SEGOVIA	Madrid	Madrid	CL Ronda de Segovia	61	34 Fincas Registrales RP Nº4 MADRID 63073,63075,63077,63079,63087,63089,63093,63095,63101,63103,63119,63121,63123,63133,63135,63141,63155,63179,63195,63199,63205,63211,63213,63215,63219,63221,63231,63237,63241,63243,63253,63255,63257,63261.
54	JOSÉ M. PERIDIS	Getafe	Madrid	CL José María Peridis	3	52 Fincas Registrales RP Nº3 GETAFE 32794,32807,32808,32812,32813,32821,32826,32827,32829,32830,32833,32834,32838,32839,32840,32841,32843,32844,32845,32846,32847,32849,32852,32855,32857,32859,32861,32862,32863,32865,32866,32867,32868,32870,32871,32878,32880,32886,32888,32889,32890,32891,32892,32903,32909,32913,32914,32923,32929,32930,32934,32959.
55	MARÍA BARRIENTOS	Málaga	Málaga	CL María Barrientos	6	88 Fincas Registrales RP Nº8 MALAGA 57140,57142,57144,57146,57148,57150,57152,57154,57156,57158,57160,57162,57164,57166,57168,57170,57172,57174,57176,57178,57180,57182,57184,57186,57188,57190,57192,57194,57212,57214,57216,57218,57220,57222,57224,57226,57228,57230,57232,57234,57236,57238,57240,57242,57244,57246,57248,57254,57256,57260,57262,57264,57268,57270,57272,57274,57276,57278,57280,57282,57286,57288,57290,57292,57294,57296,57298,57300,57306,57308,57310,57312,57314,57316,57318,57320,57324,57326,57328,57332,57334,57336,57338,57340,57342,57344,57346,57350.

56	MÁRMOLES	Málaga	Málaga	CL Armengual de la Mota	32A Bloq 2	46 Fincas Registrales RP Nº13 MÁLAGA 13076,13078,13082,13090,13096,13102,13104,13106,13110,13114,13116,13118,13120,13122,13124,13126,13138,13140,13142,13144,13152,13158,13340,13358,13360,13362,13364,13366,13368,13370,13372,13388,13390,13392,13394,13398,13400,13418,13420,13422,13426,13428,13432,13434,13616,13618.
57	POZOS DULCES	Málaga	Málaga	CL Pozos Dulces	8	19 Fincas Registrales RP Nº9 MÁLAGA 50403,50405,50407,50409,50411,50413,50415,50417,50419,50421,50423,50427,50429,50431,50433,50435,50443,50445,50447.
58	CESÁREO ALIERTA	Zaragoza	Zaragoza	CL Cesáreo Alierta	23-25	308 Fincas Registrales RP Nº6 ZARAGOZA 15743,15745,15747,15749,15751,15753,15755,15757,15761,15763,15765,15767,15771,15773,15775,15777,15779,15783,15785,15787,15789,15791,15793,15795,15797,15799,15801,15803,15805,15807,15809,15811,15817,15819,15821,15823,15825,15827,15829,15831,15833,15835,15837,15839,15843,15845,15847,15849,15851,15853,15855,15857,15859,15861,15863,15865,15867,15869,15871,15873,15875,15877,15885,15887,15889,15891,15895,15897,15899,15901,15903,15905,15907,15909,15911,15913,15917,15923,15927,15931,15933,15937,15941,15943,15945,15947,15949,15951,15957,15959,15961,15965,15967,15969,15971,15973,15975,15977,15979,15981,15983,15985,15989,15991,15993,15995,15997,16003,16005,16013,16015,16017,16019,16021,16023,16025,16027,16029,16031,16033,16035,16037,16039,16041,16043,16047,16049,16055,16057,16061,16063,16065,16067,16069,16071,16073,16075,16077,16081,16083,16085,16087,16089,16115,16117,16119,16121,16123,16125,16127,16129,16131,16133,16135,16137,16141,16143,16145,16147,16149,16151,16153,16155,16157,16159,16161,16163,16165,16167,16169,16173,16175,16179,16181,16183,16185,16187,16189,16193,16195,16197,16199,16201,16203,16205,16209,16211,16213,16215,16217,16219,16221,16223,16225,16227,16229,16231,16233,16235,16237,16239,16241,16243,16245,16251,16253,16255,16257,16259,16261,16263,16265,16267,16269,16271,16273,16275,16277,16289,16291,16293,16295,16299,16301,16303,16305,16307,16309,16311,16313,16315,16323,16325,16329,16331,16337,16339,16341,16343,16345,16347,16355,16357,16359,16361,16363,16365,16367,16369,16375,16377,16379,16381,16383,16385,16387,16389,16393,16395,16397,16399,16403,16405,16407,16409,16411,16413,16415,16417,16419,16423,16425,16431,16433,16435,16437,16439,16441,16445,16449,16455,16457,16459,16461,16465,16469,16473,16475,16479,16481,16483,16485,16487,16491,16495,16499,16503,16505,16507,16511,16513,16515,16521,16523,16525,16527,16531,16533.
59	MONTE CERRAU	Oviedo	Asturias	CL Monte Cerrau	25-29	148 Fincas Registrales RP Nº5 OVIEDO 14154,14157,14159,14164,14166,14169,14176,14177,14191,14197,14198,14200,14201,14209,14210,14212,14217,14220,14221,14223,14225,14226,14259,14273,14276,14277,14283,14284,14285,14354,14355,14356,14357,14358,14360,14364,14366,14367,14368,14369,14370,14371,14373,14374,14375,14377,14378,14379,14380,14381,14388,14391,14393,14394,14397,14401,14402,14406,14407,14408,14410,14411,14412,14413,14414,14415,14416,14417,14418,14419,14421,14422,14423,14428,14429,14431,14432,14433,14434,14435,14436,14437,14439,14440,14441,14442,14443,14444,14445,14446,14447,14448,14449,14450,14451,14452,14453,14454,14455,14456,14458,14461,14462,14466,14467,14470,14471,14472,14473,14474,14475,14477,14479,14486,14491,14494,14495,14498,14499,14500,14501,14503,14504,14505,14506,14508,14509,14511,14512,14513,14514,14515,14516,14517,14518,14520,14521,14522,14525,14526,14527,14528,14529,14530,14532,14533,14534,14535.

60	WISEU	Oviedo	Asturias	CL Viseu	30-42	198 Fincas Registrales RP Nº1 OVIEDO 59578,59580,59586,59588,59594,59596,59598,59600,59602,59604,59606,59608,59610,59612,59614,59616,59618,59620,59622,59624,59626,59628,59630,59632,59634,59636,59638,59640,59642,59644,59646,59648,59650,59652,59654,59656,59658,59660,59662,59664,59666,59668,59670,59672,59674,59676,59678,59680,59682,59684,59686,59688,59690,59692,59694,59696,59698,59700,59702,59704,59706,59708,59710,59712,59714,59716,59718,59720,59722,59724,59726,59728,59730,59732,59734,59736,59738,59740,59742,59744,59746,59748,59750,59752,59754,59756,59758,59760,59762,59764,59766,59768,59770,59772,59774,59776,59778,59780,59782,59784,59786,59788,59790,59792,59794,59796,59798,59800,59802,59804,59806,59808,59810,59812,59814,59816,59818,59820,59822,59824,59826,59828,59830,59832,59834,59836,59838,59840,59842,59844,59846,59848,59850,59852,59854,59856,59858,59860,59862,59864,59866,59868,59870,59872,59874,59876,59878,59880,59882,59884,59886,59888,59890,59892,59894,59896,59898,59900,59902,59904,59906,59908,59910,59912,59914,59916,59918,59920,59922,59924,59926,59928,59930,59932,59934,59936,59938,59940,59942,59944,59946,59948,59950,59952,59954,59956,59958,59960,59962,59964,59966,59968,59970,59972,59974,59976,59978,59980,59982,59984,59986,59988,59990,59992,59994,59996,59998,60000,60002,60004,60006,60008,60010,60012,60014,60016,60018,60020,60022,60024,60026,60028,60030.
61	SIERO	Oviedo	Asturias	CL Siero	5	16 Fincas Registrales RP Nº4 OVIEDO 22248,22249,22250,22251,22252,22253,22254,22255,22256,22257,22258,22259,22260,22261,22262,22263.
62	NOREÑA	Oviedo	Asturias	CL Noreña	17	46 Fincas Registrales RP Nº4 OVIEDO 22528,22529,22530,22531,22532,22533,22534,22535,22536,22537,22538,22539,22540,22541,22542,22543,22544,22545,22546,22547,22548,22549,22550,22551,22552,22553,22554,22555,22556,22557,22558,22559,22560,22561,22562,22563,22564,22565,22566,22567,22568,22569,22570,22571,22572,22573.
		Oviedo	Asturias	CL Noreña	15	
63	FLORIDA	Oviedo	Asturias	CL Pravia	11,13	71 Fincas Registrales RP Nº22 OVIEDO 44647,44649,44659,44661,44725,44729,44731,44741,44745,44817,44819,44823,44825,44827,44829,44831,44833,44835,44837,44839,44841,44843,44845,44847,44849,44853,44855,44863,44865,44867,44869,44871,44873,44877,44881,44883,44957,44959,44961,44963,44965,44969,44971,44973,44975,44979,44981,44983,45019,45021,45023,45025,45027,45029,45031,45033,45035,45037,45039,45041,45043,45045,45211,45213,45215,45217,45219,45221,45229,45231,45235.
		Oviedo	Asturias	CL Valdés	6	
64	SALVADOR DALÍ	Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	CL Juan Gris	37--51	230 Fincas Registrales RP Nº11 PALMA DE MALLORCA 53693,53694,53695,53697,53698,53699,53700,53701,53702,53703,53704,53705,53706,53707,53708,53711,53712,53713,53714,53715,53716,53717,53718,53719,53720,53721,53722,53723,53724,53725,53726,53727,53728,53729,53732,53734,53736,53738,53739,53740,53741,53742,53744,53745,53746,53747,53748,53749,53750,3751,53752,53753,53754,53757,53759,53760,53761,53762,53763,53764,53765,53766,53767,53768,53769,53771,53772,53775,53776,53778,53779,53780,53781,53782,53783,53786,53787,53788,53789,53790,53791,53792,53793,53794,53795,53796,53797,53798,53799,53800,53808,53810,53811,53812,53813,53814,53815,53816,53818,53819,53820,53821,53822,53823,53824,53825,53826,53829,53831,53832,53833,53834,53835,53836,53837,53838,53839,53840,53841,53842,53843,53844,53845,53846,53847,53848,53849,53851,61298,61300,61301,61302,61303,61304,61305,61306,61307,61310,61314,61315,61316,61317,61318,61319,61320,61321,61322,61324,61325,61326,61327,61328,61329,61330,61331,61334,61335,61336,61337,61338,61339,61340,61341,61342,61343,61344,61345,61346,61347,61348,61349,61350,61351,61352,61354,61355,61356,61357,61358,61359,61360,61361,61362,61363,61364,61365,61366,61367,61368,61369,61371,61372,61373,61374,61375,61376,61377,61378,61379,61380,61381,61382,61383,61384,61385,61386,61387,61388,61389,61392,61393,61394,61395,61396,61398,61399,61400,61401,61402,61403,61404,61405,61406,61407,61408,61413,61414,61415,61416,61417.
		Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	CL Juan Gris	65-77	

65	RAMÓN MONCADA	Santa Ponça	Palma de Mallorca	CL Ramón Montcada	35	114 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA 63570,63571,63572,63573,63574,63575,63576,63577,63578,63579,63580,63581,63582,63583,63584,63585,63586,63587,63588,63589,63590,63591,63592,63593,63594,63595,63596,63597,63598,63599,63600,63601,63602,63603,63604,63605,63606,63607,63608,63609,63610,63611,63612,63613,63614,63615,63616,63617,63618,63619,63620,63621,63622,63623,63624,63625,63626,63627,63628,63629,63630,63631,63632,63633,63634,63635,63636,63637,63638,63639,63640,63641,63642,63643,63644,63645,63646,63647,63648,63649,63650,63651,63652,63653,63654,63655,63656,63657,63658,63659,63660,63661,63662,63663,63664,63665,63666,63667,63668,63669,63670,63671,63672,63673,63674,63675,63676,63677,63678,63679,63680,63681,63682,63683.
66	VALLGORNERA	Sant Jordi	Palma de Mallorca Palma de Mallorca	CL Vallgornera CL Castellix	7	38 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA 91900,91901,91902,91903,91909,91910,91916,91917,91918,91919,91920,91921,91922,91923,91924,91925,91926,91927,91928,91929,91930,91931,92044,92045,92046,92047,92048,92049,92050,92051,92052,92053,92054,92055,92056,92057,92058,92059.
67	JARDINES DE TARA	Las Palmas de GC Las Palmas de GC	Las Palmas de GC Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz CL Horno de Cal	12 6	126 Fincas Registrales RP Nº5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 88129,88131,88133,88135,88137,88139,88141,88143,88145,88147,88149,88151,88153,88155,88157,88163,88165,88167,88169,88171,88173,88175,88177,88179,88181,88183,88187,88189,88197,88199,88201,88203,88205,88209,88211,88213,88215,88217,88221,88229,88231,88233,88235,88237,88239,88241,88243,88245,88247,88249,88251,88253,88255,88257,88265,88271,88273,88275,88277,88279,88281,88283,88285,88287,88289,88291,88293,88295,88297,88299,88301,88303,88305,88307,88309,88311,88313,88315,88317,88319,88321,88327,88329,88333,88335,88349,88351,88353,88355,88357,88359,88361,88363,88365,88367,88369,88371,88373,88375,88377,88379,88381,88385,88387,88389,88391,88393,88395,88397,88399,88401,88403,88405,88407,88409,88411,88413,88415,88417,88419,88421,88425,88427,88429,88431,88439.
68	VILLA DEL PINO	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz	20	38 Fincas Registrales RP Nº5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 54238,54240,54242,54244,54246,54248,54250,54252,54254,54256,54258,54260,54262,54264,54266,54268,54270,54272,54278,54280,54282,54284,54286,54288,54290,54292,54294,54296,54298,54300,54302,54304,54306,54308,54310,54312,54316,54318.
69	TAMARACEITE	Las Palmas de GC Las Palmas de GC Las Palmas de GC Las Palmas de GC	Las Palmas de GC Las Palmas de GC Las Palmas de GC Las Palmas de GC	CL Isabel Macario Brito Soprano CL Juan Pulido Rodriguez CL General Gutierrez Mellado CL Lucy Cabrera Suarez CL Pintor Pepe Damaso	1-9 2,4,5,7 23-36 1,3,6,8 28,30,32	581 Fincas Registrales RP Nº2 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 36249,36250,36251,36252,36253,36254,36255,36256,36257,36258,36259,36260,36261,36262,36263,36264,36265,36266,36267,36268,36269,36270,36271,36272,36273,36274,36275,36276,36277,36278,36279,36280,36281,36282,36283,36284,36285,36286,36287,36288,36289,36290,36291,36292,36293,36294,36295,36296,36297,36298,36299,36300,36301,36302,36303,36304,36305,36306,36307,36308,36309,36310,36311,36312,36313,36314,36315,36316,36317,36318,36319,36320,36321,36322,36323,36324,36325,36326,36327,36328,36329,36330,36331,36332,36333,36334,36335,36336,36337,36338,36339,36340,36341,36342,36343,36344,36345,36346,36347,36348,36349,36350,36351,36352,36353,36354,36355,36356,36357,36358,36359,36360,36361,36362,36363,36364,36365,36366,36367,36368,36369,36370,36371,36372,36373,36374,36375,36376,36377,36378,36379,36380,36381,36382,36383,36384,36571,36572,36573,36574,36575,36576,36577,36578,36579,36580,36581,36582,36583,36584,36585,36586,36587,36588,36589,36590,36591,36592,36593,36594,36595,36596,36597,36598,36599,36600,36601,36602,36603,36604,36605,36606,36607,36608,36609,36610,36611,36612,36613,36614,36615,36616,36617,36618,36619,36620,36621,36622,36623,36624,36625,36626,36627,36628,36629,36630,36631,36632,36633,36634,36635,36636,36637,36638,36639,36640,36641,36642,36643,36644,36645,36646,36647,36648,36649,36650,36651,36652,36653,36654,36655,36656,36657,36658,36659,36660,36661,36662,36663,36664,36665,36666,36667,36668,36669,36670,36671,36672,36673,36674,36675,36676,36677,36678,36679,36680,36681,36682,36683,36684,36685,36686,36687,36688,36689,36690,36691,36692,36693,36694,36695,36696,36697,36698,36699,36700,36701,36702,36703,36704,36705,36706,36707,36708,36709,36710,36711,36712,36713,36714,36715,36716,36717,36718,36719,36720,

		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL San Gabriel	9,11	36721,36722,36723,36724,36725,36726,36727,36728,36729,36730,36731,36732,36733,36734,36735,36736,36737,36738,36739,36740,36741,36742,36743,36744,36745,36746,36747,36748,36749,36750,36751,36752,36753,36754,36755,36756,36757,36758,36759,36760,36761,36762,36763,36764,36765,36766,36767,36822,36823,36824,36825,36826,36827,36828,36829,36830,36831,36832,36833,36834,36835,36836,36837,36838,36839,36840,36841,36842,36843,36844,36845,36846,36847,36848,36849,36850,36851,36852,36853,36854,36855,36856,36857,36858,36859,36860,36861,36862,36863,36864,36865,36866,36867,36868,36869,36870,36871,36872,36873,36874,36875,36876,36877,36878,36879,36880,36881,36882,36883,36884,36885,36886,36887,36888,36889,36890,36891,36892,36893,36894,36895,36896,36897,36898,36899,36900,36901,36902,36903,36904,36905,36906,36907,36908,36909,36910,36911,36912,36913,36914,36915,36916,36917,36918,36919,36920,36921,36922,36923,36924,36925,36926,36927,36928,36929,36930,36931,36932,36933,36934,36935,36936,36937,36938,36939,36940,36941,36942,36943,36944,36945,36946,36947,36948,36949,36950,36951,36952,36953,36954,36955,36956,36957,36958,36959,36960,36961,36962,36963,36964,36965,36966,36967,36968,36969,36970,36971,36972,36973,36974,36975,36976,36977,36978,36979,36980,36981,36982,36983,36984,36985,36986,36987,36988,36989,36990,36991,36992,36993,36994,36995,36996,36997,36998,36999,37000,37001,37002,37003,37004,37005,37006,37007,37008,37009,37010,37011,37012,37013,37014,37015,37016,37017,37018,37019,37020,37021,37022,37023,37024,37025,37026,37027,37028,37029,37030,37031,37032,37033,37034,37035,37036,37037,37038,37039,37040,37041,37042,37043,37044,37045,37046,37047,37048,37049,37050,37051,37052,37053,37054,37055,37056,37057,37058,37059,37060,37061,37062,37063,37064,37065,37066,37067,37068,37069.
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Isabel Macario Brito Soprano	1-9	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Juan Pulido Rodriguez	2,4,5,7	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL General Gutierrez Mellado	23-36	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Lucy Cabrera Suarez	1,3,6,8	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Pintor Pepe Damaso	28,30,32	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL San Gabriel	9,11	
70	BENQUERENCIA	Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 1	114 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA 47426,47427,47428,47429,47430,47431,47432,47433,47434,47435,47436,47437,47438,47439,47440,47441,47442,47443,47444,47445,47446,47447,47448,47449,47450,47451,47452,47453,47454,47455,47456,47457,47458,47459,47460,47461,47462,47463,47464,47465,47466,47467,47468,47469,47470,47471,47472,47473,47474,47475,47476,47477,47478,47479,47480,47481,47482,47483,47484,47485,47486,47487,47488,47489,47490,47491,47492,47493,47494,47495,47496,47497,47498,47499,47500,47501,47502,47503,47504,47505,47506,47507,47508,47509,47510,47511,47512,47513,47514,47515,47516,47517,47518,47519,47520,47521,47522,47523,47524,47525,47526,47527,47528,47529,47530,47531.
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 2	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 3	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 4	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 5	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 6	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 7	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 8	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 9	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 10	

71	SESEÑA SOROLLA	Seseña	Toledo	CL Sorolla	7	317 Fincas Registrales RP Nº1 ILLESCAS 20915,20916,20917,20918,20919,20920,20921,20922,20923,20924,20925,20926,20927,20928,20929,20930,20931,20932,20933,20934,20935,20936,20937,20938,20939,20940,20941,20942,20943,20944,20945,20946,20947,20948,20949,20950,20951,20952,20953,20954,20955,20956,20957,20958,20959,20960,20961,20962,20963,20964,20965,20966,20967,20968,20969,20970,20971,20972,20973,20974,20975,20976,20977,20978,20979,20980,20981,20982,20983,20984,20985,20986,20987,20988,20989,20990,20991,20992,20993,20994,20995,20996,20997,20998,20999,21000,21001,21002,21003,21004,21005,21006,21007,21008,21009,21010,21011,21012,21013,21014,21015,21016,21017,21018,21019,21020,21021,21022,21023,21024,21025,21026,21027,21028,21029,21030,21031,21032,21033,21034,21035,21036,21037,21038,21039,21040,21041,21042,21043,21044,21045,21046,21047,21048,21049,21050,21051,21052,21053,21054,21055,21056,21057,21058,21059,21060,21061,21062,21063,21064,21065,21066,21067,21068,21069,21070,21071,21072,21073,21074,21075,21076,21077,21078,21079,21080,21081,21082,21083,21084,21085,21086,21087,21088,21089,21090,21091,21092,21093,21094,21095,21096,21097,21098,21099,21100,21101,21102,21103,21104,21105,21106,21107,21108,21109,21110,21111,21112,21113,21114,21115,21116,21117,21118,21119,21120,21121,21122,21123,21124,21125,21126,21127,21128,21129,21130,21131,21132,21133,21134,21135,21136,21137,21138,21139,21140,21141,21142,21143,21144,21145,21146,21147,21148,21149,21150,21151,21152,21153,21154,21155,21156,21157,21158,21159,21160,21161,21162,21163,21164,21165,21166,21167,21168,21169,21170,21171,21172,21173,21174,21175,21176,21177,21178,21179,21180,21181,21182,21183,21184,21185,21186,21187,21188,21189,21190,21191,21192,21193,21194,21195,21196,21197,21198,21199,21200,21201,21202,21203,21204,21205,21206,21207,21208,21209,21210,21211,21212,21213,21214,21215,21216,21217,21218,21219,21220,21221,21222,21223,21224,21225,21226,21227,21228,21229,21230,21231.
72	SESEÑA REMBRANDT	Seseña	Toledo	CL Rembrandt	4	303 Fincas Registrales RP Nº1 ILLESCAS 19339,19340,19341,19342,19343,19344,19345,19347,19350,19351,19352,19353,19354,19355,19356,19357,19358,19359,19360,19361,19362,19363,19364,19365,19366,19368,19369,19370,19371,19372,19373,19374,19377,19378,19380,19381,19382,19383,19384,19385,19386,19387,19388,19389,19390,19391,19392,19393,19394,19395,19396,19397,19398,19401,19402,19411,19433,19434,19437,19439,19445,19453,19456,19458,19459,19471,19481,19482,19490,19494,19180,19181,19182,19183,19184,19185,19186,19188,19189,19191,19192,19195,19196,19197,19198,19199,19200,19201,19202,19203,19204,19206,19209,19210,19211,19212,19213,19214,19215,19216,19217,19218,19219,19220,19221,19222,19224,19225,19226,19227,19228,19229,19230,19231,19232,19233,19234,19235,19236,19237,19238,19239,19240,19241,19242,19243,19247,19251,19255,19259,19264,19274,19282,19286,19297,19304,19306,19308,19323,19330,19335,19604,19605,19606,19607,19608,19609,19612,19613,19615,19616,19617,19618,19619,19620,19621,19622,19623,19624,19625,19627,19628,19630,19631,19632,19633,19634,19635,19636,19637,19638,19639,19640,19641,19642,19645,19646,19647,19648,19649,19650,19651,19652,19653,19654,19655,19656,19657,19658,19659,19660,19661,19662,19663,19664,19665,19666,19667,19674,19675,19683,19698,19702,19703,19710,19711,19723,19728,19732,19736,19747,19748,19759,14764,14766,14767,14770,14771,14772,14773,14783,14790,14791,14799,14802,14803,14804,14805,14807,14808,14809,14810,14814,14817,14821,14822,14823,14824,14831,14832,14833,14834,14835,14836,14838,14841,14842,14843,14845,14846,14847,14848,14849,14851,14853,14854,14855,14856,14857,14858,14859,14860,14865,14866,14869,14870,14871,14872,14873,14875,14876,14877,14878,14879,14881,14882,14886,14892,14893,14894,14895,14896,14897,14928,14935,14937,14938,15100,15202,15215,15239,15248,15249,15250,15251,15252,15254,15327,15330,15333,15356,15359,15365.
		Seseña	Toledo	CL Rembrandt	6	
		Seseña	Toledo	CL Rembrandt	8	

		Seseña	Toledo	CL Doménico Veneciano /Leona. Da Vinci	3	
73	BALLESTER	Valladolid	Valladolid	PL Torrente Ballester	1	80 Fincas Registrales RP N°1 VALLADOLID 27039,27041,27043,27045,27047,27049,27051,27053,27055,27057,27059,27061,27063,27065,27067,27069,27071,27073,27075,27077,27079,27081,27083,27085,27087,27089,27091,27093,27095,27097,27099,27101,27103,27105,27107,27109,27111,27113,27319,27321,27323,27325,27327,27329,27331,27333,27335,27337,27339,27341,27343,27345,27347,27349,27351,27353,27355,27357,27359,27361,27363,27365,27367,27369,27371,27373,27375,27377,27379,27381,27383,27385,27387,27389,27391,27393,27395,27397,27399,27401.
74	MIÑO	Laguna De Duero	Valladolid	CL Miño	18-26	1 Finca Registral RP N°7 VALLADOLID 14014
75	TAJO	Laguna De Duero	Valladolid	CL Tajo	2-12	210 Fincas Registrales RP N°7 VALLADOLID 18616,18618,18620,18622,18624,18626,18628,18630,18632,18634,18636,18638,18640,18642,18644,18646,18648,18650,18652,18654,18656,18658,18660,18662,18664,18666,18668,18670,18672,18674,18676,18678,18680,18682,18684,18686,18688,18690,18692,18694,18696,18698,18700,18702,18704,18706,18708,18710,18712,18714,18716,18718,18720,18722,18724,18726,18728,18730,18732,18734,18736,18738,18740,18742,18744,18746,18748,18750,18752,18754,18756,18758,18760,18762,18764,18766,18768,18770,18772,18774,18776,18778,18780,18782,18784,18786,18788,18790,18792,18794,18796,18798,18800,18802,18804,18806,18808,18810,18812,18814,18816,18818,18820,18822,18824,18826,18828,18830,18832,18834,18836,18838,18840,18842,18844,18846,18848,18850,18852,18854,18856,18858,18860,18862,18864,18866,18868,18870,18872,18874,18876,18878,18880,18882,18884,18886,18888,18890,18892,18894,18896,18898,18900,18902,18904,18906,18908,18910,18912,18914,18916,18918,18920,18922,18924,18926,18928,18930,18932,18934,18936,18938,18940,18942,18944,18946,18948,18950,18952,18954,18956,18958,18960,18962,18964,18966,18968,18970,18972,18974,18976,18978,18980,18982,18984,18986,18988,18990,18992,18994,18996,18998,19000,19002,19004,19006,19008,19010,19012,19014,19016,19018,19020,19022,19024,19026,19028,19030,19032,19034.
76	MIESES	Valladolid	Valladolid	CL Mieses	34	22 Fincas Registrales RP N°4 VALLADOLID 46927,46947,46951,46953,46957,46959,46961,46963,46965,46967,47001,47041,47043,47045,47047,47063,47067,47069,47071,47073,47075,47103.
77	LA HABANA	Valladolid	Valladolid	CL Ciudad de la Habana	13, 15	70 Fincas Registrales RP N°1 VALLADOLID 51700,51702,51710,51714,51722,51728,51734,51742,51744,51748,51758,51762,51766,51768,51772,51784,51786,51788,51792,51794,51804,51810,51812,51814,51820,51832,51842,51844,51846,51848,51854,51860,51866,51868,51888,51908,51912,51918,51920,51924,51926,51936,51938,51942,51948,51950,51968,51970,51972,51976,51978,51980,51982,51986,51992,51994,51996,52000,52002,52014,52020,52022,52024,52028,52032,52058,52062,52066,52070,52072.
78	ARROYO ENCOMIENDA	Arroyo de la Encomienda	Valladolid	CL Torres Quevedo	5	74 Fincas Registrales RP N°3 VALLADOLID 8955,8957,8959,8961,8963,8965,8967,8969,8971,8973,8975,8977,8979,8981,8983,8985,8987,8989,8991,8993,8995,8997,8999,9001,9003,9005,9007,9009,9013,9015,9017,9019,9021,9023,9025,9027,9029,9031,9033,9035,9037,9039,9041,9043,9045,9047,9049,9051,9053,9055,9105,9107,9109,9111,9113,9115,9117,9119,9121,9123,9125,9127,9129,9131,9133,9135,9137,9139,9141,9143,9145,9147,9149,9151.

79	CAN MATES III	San Cugat	Barcelona	CL Josep Irla	125,135	1 Finca Registral RP Nº2 SANT CUGAT DEL VALLES 58185
80	CAN MATES IV	San Cugat	Barcelona	CL Antoni Solanell	14,16	1 Finca Registral RP Nº2 SANT CUGAT DEL VALLES 48690
81	ANNA TUGÁS	Badalona	Barcelona	CL Anna Tugas	8	31 Fincas Registrales RP Nº3 BADALONA 6678,6680,6684,6686,6688,6690,6694,6696,6698,6710,6732,6736,6738,6742,6744,6746,6750,6752,6754,6756,6758,6760,6762,6764,6766,6768,6770,6772,6774,6776,6808.
		Badalona	Barcelona	CL Anna Tugas	22	
82	EUROPA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	PL de Europa	1-3	33 Fincas Registrales RP Nº7 HOSPITALET DEL LLOBREGAT 2743,2745,2746,2747,2748,2749,2750,2751,2752,2753,2754,2755,2756,2757,2758,2761,2763,2764,2765,2766,2767,2768,2769,2770,2771,2772,2773,2774,2775,2776,2779,2781,2782.
83	BORRELL	San Cugat	Barcelona	CL Borrell	42-46-48	65 Fincas Registrales RP Nº1 SANT CUGAT DEL VALLES 52433,52435,52437,52439,52441,52443,52445,52447,52463,52465,52467,52469,52471,52473,52475,52477,52479,52481,52483,52485,52487,52489,52491,52493,52495,52497,52499,52501,52503,52505,52507,52509,52511,52513,52515,52517,52519,52521,52523,52525,52527,52529,52531,52533,52539,52545,52547,52549,52553,52555,52556,52561,52565,52567,52569,52571,52573,52575,52577,52579,52581,52583,52585,52764,52766,52768.
84	APRESTADORA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	CL Aprestadora	61-65	12 Fincas Registrales RP Nº7 HOSPITALET DEL LLOBREGAT 18954,18959,18960,18961,18962,18969,18971,18973,18974,18975,18976,18977.
85	TRINXANT	Barcelona	Barcelona	CL Trinxant	128	12 Fincas Registrales RP Nº5 BARCELONA 123584,123587,123588,123589,123590,123591,123592,123594,123596,123599,123603,123607.
86	BAC DE RODA	Barcelona	Barcelona	CL Bac de Roda	170	12 Fincas Registrales RP Nº30 BARCELONA 19333,19337,19343,19345,19347,19349,19351,19361,19363,19367,19369,19379.
87	MÉRIDA	Barcelona	Barcelona	CL Mérida	9	24 Fincas Registrales RP Nº20 BARCELONA 7207,7209,7211,7213,7215,7217,7219,7221,7223,7225,7227,7229,7231,7233,7235,7237,7239,7241,7243,7245,7247,7249,7251,6983.
88	DIAGONAL	Barcelona	Barcelona	AV Diagonal	84-86	147 Fincas Registrales RP Nº30 BARCELONA 22515,22517,22519,22521,22523,22525,22527,22529,22531,22533,22535,22537,22539,22541,22543,22545,22547,22549,22551,22553,22555,22557,22559,22561,22563,22565,22567,22569,22571,22573,22575,22577,22579,22581,22583,22585,22587,22589,22591,22593,22595,22597,22599,22601,22603,22605,22607,22609,22611,22613,22615,22617,22619,22621,22623,22625,22627,22629,22631,22633,22635,22637,22639,22641,22643,22645,22647,22649,22651,22653,22655,22657,22659,22661,22663,22665,22667,22669,22671,22673,22675,22677,22679,22681,22683,22685,22687,22689,22691,22693,22695,22697,22699,22701,22703,22705,22707,22709,22711,22713,22715,22717,22719,22721,22723,22725,22727,22729,22731,22733,22735,22737,22739,22741,22743,22745,22747,22749,22751,22753,22755,22757,22759,22761,22763,22765,22767,22769,22771,22773,22775,22777,22779,22781,22783,22785,22787,22789,22791,22793,22795,22797,22799,22801,22803,22805,22807,22809,22811.
89	SEPÚLVEDA	Barcelona	Barcelona	CL Sepúlveda	38	164 Fincas Registrales RP Nº18 BARCELONA 24966,24968,24970,24972,24974,24976,24978,24980,24982,24984,24986,24988,24990,24992,24994,24996,24998,25000,25002,25004,25006,25008,25010,25012,25014,25016,25018,25020,25022,25024,25026,25028,25030,25032,25034,25036,25038,25040,25042,25044,25046,25048,25050,25052,25054,25056,25058,25060,25062,25064,25066,25068,25070,25072,25074,25076,25078,25080,25082,25084,25086,25088,25090,25092,25094,25096,25098,25100,25102,25104,25106,25108,25110,25112,25114,25116,25118,25120,25122,25124,25126,25128,25130,25132,25134,25136,25138,25140,25142,25144,25146,25148,25150,25152,25154,25156,25158,25160,25162,25164,25166,25168,25170,25172,25174,25176,25178,25180,25182,25184,25186,25188,25190,25192,25194,25196,25198,25200,25202,25204,25206,25208,25210,25212,25214,25216,25218,25220,25222,25224,25226,25228,25230,25232,25234,25236,25238,25240,25242,25244,25246,25248,25250,25252,25254,25256,25258,25260,25262,25264,25266,25268,25270,25272,25274,25276,25278,25280,25282,25284,25286,25288,25290,25292,25294,25296.

90	ALBERT PORQUERAS	Lérida	Lérida Lérida	CL Albert Porqueras CL Onze de Setembre	1-3-5	72 Fincas Registrales RP Nº3 LERIDA 29609,30751,30752,30753,30754,30755,30756,30757,30758,30759,30760,30761,30762,30763,30764,30765,30766,30767,30768,30769,30770,30771,30772,30773,30774,30775,30776,30777,30778,30779,30780,30781,30782,30783,30784,30785,30786,30787,30788,30789,30790,30791,30792,30793,30794,30795,30796,30797,30798,30799,30800,30801,30802,30803,30804,30805,30806,30807,30808,30809,30810,30811,30812,30813,30814,30815,30816,30817,30818,30819,30820,31603.
91	TERRAZAS GRAN VÍA	Alicante	Alicante	CL Doctor Jiménez Díaz	7	264 Fincas Registrales RP Nº3 ALICANTE 75011,75013,75015,75017,75019,75021,75023,75025,75027,75029,75031,75033,75035,75037,75039,75041,75043,75045,75047,75049,75051,75053,75055,75057,75059,75061,75063,75065,75067,75069,75071,75073,75075,75077,75079,75081,75083,75085,75087,75089,75091,75093,75095,75097,75099,75101,75103,75105,75107,75109,75111,75113,75115,75117,75119,75139,75141,75143,75145,75147,75149,75151,75153,75155,75157,75159,75161,75163,75181,75183,75185,75187,75189,75191,75193,75195,75197,75199,75201,75203,75205,75207,75209,75211,75213,75215,75217,75219,75221,75223,75225,75227,75229,75231,75233,75235,75237,75239,75241,75243,75245,75247,75249,75251,75253,75255,75257,75259,75261,75263,75265,75267,75269,75271,75273,75275,75277,75279,75281,75283,75285,75287,75289,75309,75311,75313,75315,75317,75319,75321,75323,75325,75327,75329,75331,75333,75335,75337,75351,75353,75355,75357,75359,75361,75363,75365,75367,75369,75371,75373,75375,75377,75379,75381,75383,75385,75387,75389,75391,75393,75395,75397,75399,75401,75403,75405,75407,75409,75411,75413,75415,75417,75419,75421,75423,75425,75427,75429,75431,75433,75435,75437,75439,75441,75443,75445,75447,75449,75451,75453,75455,75457,75459,75461,75463,75465,75467,75469,75471,75473,75475,75477,75479,75481,75483,75485,75487,75489,75491,75493,75495,75497,75499,75501,75503,75505,75507,75509,75511,75513,75515,75517,75519,75521,75523,75525,75527,75529,75531,75533,75535,75537,75539,75541,75543,75545,75547,75549,75551,75553,75555,75557,75559,75561,75563,75565,75567,75569,75571,75573,75575,75577,75579,75581,75583,75585,75587,75589,75591,75593,75595,75597,75599,75601.
92	HOYO 14	San Juan	Alicante	CL Britania	17	60 Fincas Registrales RP Nº4 ALICANTE 32875,32877,32879,32881,32883,32885,32887,32889,32891,32893,32895,32897,32899,32901,32903,32905,32907,32909,32911,32913,32915,32917,32919,32921,32923,32925,32927,32929,32931,32933,32935,32937,32939,32941,32943,32945,32947,32949,32951,32953,32955,32957,32959,32961,32963,32965,32967,32969,32971,32973,32975,32977,32979,32981,32983,32985,32987,32989,32991,32993.
93	BENICALAP	Valencia Valencia	Valencia Valencia	CL Salvador Cerveró CL Encarna Albarracín	17 5	369 Fincas Registrales RP Nº10 VALENCIA 64769,64770,64871,64872,64878,64873,64768,64874,64879,64888,64889,64898,64897,64892,64893,64894,64895,64896,64891,64880,64890,64881,64882,64883,64884,64885,64886,64887,64918,64908,64909,64910,64911,64912,64913,64914,64915,64900,64904,64916,64899,64901,64902,64903,64917,64905,64906,64907,64919,64937,64938,64930,64931,64932,64933,64936,64935,64934,64928,64920,64929,64921,64922,64923,64924,64925,64926,64927,64939,64948,64944,64945,64946,64949,64940,64941,64942,64943,64952,64950,64951,64947,64953,64962,64963,64964,64965,64966,64954,64955,64956,64957,64958,64959,64960,64961,64987,64976,64977,64978,64979,64980,64981,64982,64983,64984,64985,64991,64986,64968,64988,64989,64990,64969,64967,64992,64970,64971,64972,64973,64974,64975,64805,64806,64807,64808,64993,64994,64995,64996,64997,64998,64999,65000,65001,65002,65003,65004,65005,65006,65007,65008,65009,65010,65011,65012,65013,65014,65015,65016,65017,65018,65019,65020,65021,65022,65023,65024,65025,65026,65027,65028,65029,65037,65044,65045,65127,65128,65030,65031,65129,65130,65034,65035,64809,64810,64811,64812,64813,64814,64815,64816,

		Valencia	Valencia	CL Carlos Climent González	9,11	64817,64818,64819,64820,64821,64822,64823,64824,64825,64826,64827,64828,64829,64830,64831,64832,64834,64835,64836,65046,65047,65048,65049,65050,65051,65052,65053,65054,65055,65056,65057,65058,65059,65060,65061,65062,65063,65064,65065,65066,65067,65068,65069,65070,65071,65072,65073,65074,65075,65076,65077,65078,65079,65080,65081,65082,65083,65084,65085,65086,64837,64838,64839,64840,64841,64842,64843,64844,64845,64846,64847,65131,65138,65139,65140,65038,64848,64849,64850,64851,65087,65088,65039,65040,65041,64767,64875,64876,64877,64775,64777,64776,64774,64780,64771,64772,64773,64778,64779,64781,64782,64783,64784,64785,64786,64787,64788,64789,64801,64793,64802,64792,64791,64790,64803,64800,64799,64798,64797,64796,64795,64794,65089,65090,65091,65092,65093,65094,65095,65096,65097,65098,65099,65100,65101,65102,65103,65104,65105,65106,65107,65108,65109,65110,65111,65112,65113,65114,65115,65116,65117,65118,65119,65120,65121,65122,64852,64853,64854,64855,64856,64857,64858,64859,64860,64861,64862,64863,64864,65132,64865,64866,64867,64868,64869,64870,65133,65134,65042,65043,65123,65124,65125,65126,65135,65136,65137.
		Valencia	Valencia	CL María Fernando D'Ocon	2,4,6	
		Valencia	Valencia	CL Manuel Meliá Fuster	10,12,14	
94	CORTES VALENCIANAS	Valencia	Valencia	CL Cortes Valencianas	35	73 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA 32553,32554,32678,32679,32984,32993,32994,32995,33009,33027,33028,33037,33040,33042,33043,33056,33057,33058,33059,33060,33078,33079,33080,33081,33096,33097,33098,33099,33100,33101,33102,33109,33111,33113,33122,33130,33131,33132,33133,33134,33135,33144,33145,33148,33150,33156,33158,33164,33165,33166,33171,33172,33173,33179,33180,33186,33192,33194,33233,33280,33305,33306,33307,33308,33312,33313,33314,33320,33321,33353,33360,33986,33996.
95	MAESTRO RODRIGO	Valencia	Valencia	AV Maestro Rodrigo	107	160 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA 43588,43589,43593,43594,43595,43596,43597,43598,43599,43600,43601,43602,43603,43604,43605,43606,43607,43612,43613,43614,43615,43616,43617,43618,43619,43621,43621,43622,43623,43624,43625,43626,43627,43628,43629,43632,43637,43638,43639,43640,43641,43642,43643,43644,43645,43646,43647,43653,43654,43655,43656,43657,43658,43659,43660,43661,43662,43663,43664,43665,43666,43667,43668,43669,43670,43671,43672,43688,43689,43690,43894,43895,43896,43897,43898,43899,43915,43916,43917,43918,43919,43920,43921,43922,43923,43942,43943,43944,43945,43946,43947,43970,43971,43972,43973,43974,43975,43976,43977,43978,43979,43980,43981,43982,44025,44026,44384,44385,44386,44387,44389,44390,44392,44393,44394,44395,44396,44397,44399,44400,44401,44402,44403,44404,44405,44406,44407,44408,44409,44411,44412,44413,44414,44415,44416,44417,44418,44419,44420,44421,44422,44423,44424,44425,44427,44428,44429,44430,44431,44432,44433,44434,44436,44437,44438,44440,44441,44442,44443,44444.
96	CAMPANAR	Valencia	Valencia	AV Campanar	120	10 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA 28863,28864,28867,28869,28872,28874,28875,28876,28877,28878.
97	JOSÉ ECHEGARAY	A Coruña	A Coruña	CL José EcheGARay	1,3,5 y 7	60 Fincas Registrales RP Nº6 A CORUÑA 10574,10576,10580,10582,10586,10590,10642,10652,10656,10662,10676,10680,10682,10684,10690,10692,10694,10696,10698,10700,10712,10716,10718,10720,10722,10726,10728,10730,10732,10736,10818,10822,10824,10828,10852,10860,10866,10874,10876,10878,10880,10882,10892,10948,10950,10982,10988,10994,10996,10998,11000,11002,11008,11010,11012,11106,11110,11114,11124,11128.

98	RAMÓN Y CAJAL	A Coruña	A Coruña	CL Novoa Santos	14	27 Fincas Registrales RP Nº1 A CORUÑA 94494,94496,94498,94502,94504,94506,94508,94510,94512,94516,94518,94520,94522,94524,94526,94528,94530,94532,94534,94538,94540,94542,94544,94546,94548,94550,94552.
		A Coruña	A Coruña	CL Ramón y Cajal	7	
99	MONTEVIDEO	A Coruña	A Coruña	CL Brasil	26-28	1 Finca Registral RP Nº1 A CORUÑA 95125
100	OTERO PEDRAIO	A Coruña	A Coruña	CL Otero Pedraio	15	19 Fincas Registrales RP Nº5 A CORUÑA 33723,33724,33726,33727,33728,33729,33731,33732,33733,33734,33735,33736,33738,33747,33748,33751,33753,33786,33802.
101	RUA GARDA	A Coruña	A Coruña	CL Rua Garda	7-12,16-17	76 Fincas Registrales RP NARON 51799,51800,51801,51805,51810,52020,52021,52022,52023,52024,52025,52030,52037,52039,52040,52044,52045,52047,52048,52050,52053,52054,52055,52056,52058,52059,52060,52061,52062,52064,52065,52066,52068,52069,52072,52073,52076,52077,52080,52089,52091,52094,52095,52098,52099,52100,52103,52106,52110,52112,52114,52115,52131,52134,52138,52140,52142,52331,52332,52334,52341,52342,52343,52346,52348,52349,52364,52365,52366,56612,56613,56614,56615,56623,56624,56625.
102	GONZÁLEZ GARCÉS	Culleredo (A Coruña)	A Coruña	CL Miguel González Garcés	57-75	4 Fincas Registrales RP Nº3 A CORUÑA 27622,27623,27624,27655.
103	RÍO MANDEO	Barcala (Cambre)	A Coruña	CL Río Mandeo	1	2 Fincas Registrales RP Nº5 A CORUÑA 27196,21197
104	SAN ANDRÉS	A Coruña	A Coruña	CL San Andrés	18	16 Fincas Registrales RP Nº1 A CORUÑA 92388,92390,92392,92394,92396,92398,92400,92402,92404,92406,92408,92410,92412,92414,92416,92418.
		A Coruña	A Coruña	CL Orzán	37	
105	MONTEPEDROSO	Orense	Orense	CL Montepedroso	1	135 Fincas Registrales RP Nº1 A OURENSE 78955,78956,78957,78958,78959,78960,78961,78962,78963,78964,78965,78966,78967,78968,78969,78970,78971,78972,78973,78974,78975,78976,78977,78978,78979,78980,78981,78984,78985,78986,78987,78988,78989,78990,78992,78993,78994,78995,78996,78997,78998,78999,79000,79003,79004,79005,79006,79007,79008,79009,79010,79011,79012,79013,79014,79015,79016,79017,79018,79019,79020,79024,79025,79026,79027,79028,79029,79030,79031,79032,79033,79034,79035,79036,79037,79038,79039,79040,79041,79042,79043,79044,79045,79046,79047,79048,79049,79050,79051,79052,79053,79054,79055,79056,79058,79060,79061,79062,79063,79064,79065,79066,79067,79068,79069,79070,79071,79072,79073,79074,79075,79076,79077,79078,79079,79080,79081,79082,79083,79084,79085,79086,79087,79088,79089,79090,79091,79092,79093,79094,79095,79096,79097,79098,79099.
106	CHANO PIÑEIRO	Orense	Orense	CL Chano Piñeiro	1	
107	HISPANIDAD	Vigo	Pontevedra	CL Hispanidad	96	50 Fincas Registrales RP Nº5 VIGO 79029,79030,79031,79032,79033,79034,79037,79038,79039,79040,79041,79042,79043,79044,79045,79048,79049,79050,79051,79052,79053,79054,79055,79056,79059,79060,79061,79062,79063,79064,79065,79066,79067,79070,79071,79072,79073,79074,79075,79076,79077,79078,79081,79082,79084,79085,79086,79088,79089,79090.
		Vigo	Pontevedra	CL Pintor Comeiro	20	
108	MARCELO CELAYETA	Pamplona	Navarra	AV Marcelo Celayeta	119-131	70 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 25843,25853,25845,25855,25847,25857,25849,25859,25851,25861,25863,25873,25865,25875,25867,25877,25869,25879,25871,25881,25883,25893,25885,25895,25887,25897,25889,25899,25891,25901,25903,25913,25905,25915,25907,25917,25909,25919,25911,25921,25923,25933,25925,25935,25927,25937,25929,25939,25931,25941,25943,25953,25945,25955,25947,25957,25949,25959,25951,25961,25963,25973,25965,25975,25967,25977,25969,25979,25971,25981.

109	E. NORTE	Pamplona	Navarra	CL Remiro De Goñi / Av Pamplona	42	124 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 9399,9401,9403,9405,9407,9409,9411,9413,9415,9417,9419,9421,9423,9425,9427,9429,9431,9433,9435,9437,9439,9441,9443,9445,9447,9449,9451,9453,9455,9457,9459,9461,9463,9465,9467,9469,9471,9473,9475,9477,9479,9481,9483,9485,9487,9489,9491,9493,9495,9497,9499,9501,9503,9505,9507,9509,9513,9515,9517,9519,9521,9523,9525,9527,9529,9531,9533,9535,9537,9539,9541,9543,9545,9547,9549,9551,9553,9555,9557,9559,9561,9563,9565,9567,9569,9571,9573,9575,9577,9579,9581,9583,9585,9587,9589,9591,9593,9595,9597,9599,9601,9603,9605,9607,9609,9611,9613,9615,9617,9619,9621,9623,9625,9627,9629,9631,9633,9635,9637,9639,9641,9643,9645,9647,
110	SANDUCELAY	Pamplona	Navarra	CL Sanducelay/ Sta. Vicenta	2,4,6,8,38	89 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 24877,24879,24881,24883,24885,24887,24889,24891,24893,24895,24897,24899,24901,24903,24905,24907,24909,24911,24913,24915,24917,24919,24921,24923,24925,24927,24929,24931,24933,24935,24937,24939,24941,24943,24945,24947,24949,24951,24953,24955,24957,24959,24961,24963,24965,24967,24969,24971,24973,24975,24977,24979,24981,24983,24985,24987,24989,24991,24993,24995,24997,24999,25001,25003,25005,25007,25009,25011,25013,25015,25017,25019,25021,25023,25025,25027,25029,25031,25033,25035,25037,25039,25041,25043,25045,25047,25049,25051,25053,
111	LA ROCHAPEA	Pamplona	Navarra	TR Ártica / Garde	4,6	36 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 28464,28456,28466,28458,28468,28460,28470,28462,28488,28480,28472,28490,28482,28474,28492,28484,28476,28494,28486,28478,28504,28496,28506,28510,28498,28508,28500,28502,28520,28512,28522,28514,28524,28516,28526,28518,
112	SANDÚA	Pamplona	Navarra	PS Sandúa	56-60	34 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 30367,30365,30355,30353,30351,30349,30347,30379,30391,30375,30405,30407,30409,30411,30401,30403,30357,30393,30363,30361,30359,30413,30399,30397,30395,30369,30381,30371,30383,30373,30385,30387,30389,30377,
113	SANTA LUCÍA	Pamplona	Navarra	PS de Santa Lucía	100-102	97 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 38188,38186,38192,38190,38210,38212,38214,38216,38234,38236,38238,38240,38258,38260,38262,38264,38196,38194,38200,38198,38218,38220,38222,38224,38242,38244,38246,38248,38266,38268,38270,38272,38204,38202,38208,38206,38226,38228,38230,38232,38250,38252,38254,38256,38274,38276,38278,38280,38058,38060,38062,38064,38066,38068,38070,38072,38074,38076,38078,38080,38082,38084,38086,38088,38090,38092,38094,38096,38124,38126,38128,38130,38132,38134,38136,38138,38140,38142,38144,38146,38148,38150,38152,38154,38156,38158,38160,38162,38164,38166,38168,38170,38172,38174,38176,38180,38182.

114	BENTA BERRI CONCESIÓN	San Sebastián	Guipúzcoa	CL Resurrección Mª de Azcue	1-3-5-7	554 Fincas Registrales RP Nº2 SAN SEBASTIAN 14941,14943,14945,14947,14949,14951,14953,14955,14957,14959,14961,14963,14965,14967,14969,15007,15009,15011,15013,15015,15017,15019,15021,15023,15025,15027,15029,15031,15033,15035,15037,15039,15041,15043,15045,15047,15049,15051,15053,15055,15057,15059,15061,15063,15065,15067,15069,15071,15073,15075,15077,15079,15081,15083,15085,15087,15089,15091,15093,15095,15097,15099,15101,15103,15105,15107,15109,15111,15113,15115,15117,15119,15121,15123,15125,15127,15129,15131,15133,15135,15137,15139,15141,15143,15145,15147,15149,15151,15153,15155,15157,15159,15161,15163,15165,15167,15169,15171,15173,15175,15177,15179,15181,15183,15185,15187,15189,15191,15193,15195,15197,15199,15201,15203,15205,15207,15209,15211,15213,15215,15217,15219,15221,15223,15225,15227,15229,15231,15233,15235,15237,15239,15241,15243,15245,15247,15249,15251,15253,15255,15257,15259,15261,15263,15265,15267,15269,15271,15273,15275,15277,15279,15281,15283,15285,15287,15289,15291,15293,15295,15297,15299,15301,15303,15305,15307,15309,15311,15313,15315,15317,15319,15321,15323,15325,15327,15329,15331,15333,15335,15337,15339,15341,15343,15345,15347,15349,15351,15353,15355,15357,15359,15361,15363,15365,15403,15405,15407,15409,15443,15533,15535,15543,15545,15547,15549,15551,15553,15555,15557,15561,15609,15611,15613,15615,15617,15619,15621,15623,15625,15627,15629,15631,15633,15635,15637,15639,15641,15643,15645,15647,15649,15651,15653,15655,15657,15659,15661,15663,15665,15667,15729,15731,15733,15735,15737,15739,15741,15743,15745,15747,15749,15751,15753,15755,15757,15759,15761,15763,15765,15767,15769,15771,15773,15775,15777,15779,15781,15783,15785,15787,15789,15791,15793,15795,15797,15799,15801,15803,15805,15807,15809,15811,15813,15815,15817,15819,15821,15823,15825,15827,15829,15831,15833,15835,15837,15839,15841,15843,15845,15847,15849,15851,15853,15855,15857,15859,15861,15863,15865,15867,15869,15871,15873,15875,15877,15879,15881,15883,15885,15887,15889,15891,15893,15895,15897,15899,15901,15903,15905,15907,15909,15911,15913,15915,15917,15919,15921,15923,15925,15927,15929,15931,15933,15935,15937,15939,15941,15943,15945,15947,15949,15951,15953,15955,15957,15959,15961,15963,15965,15967,15969,15971,15973,15975,15977,15979,15981,15983,16081,16083,16085,16087,16089,16091,16151,16153,16155,16157,16159,16161,16163,16165,16167,16169,16171,16173,16175,16177,16179,16181,16183,16185,16187,16189,16191,16193,16195,16197,16199,16201,16203,16205,16207,16209,16211,16213,16215,16217,16219,16221,16223,16225,16227,16229,16231,16233,16235,16237,16239,16241,16243,16245,16247,16249,16251,16253,16255,16257,16259,16261,16263,16265,16267,16269,16271,16273,16275,16277,16279,16281,16283,16285,16287,16289,16291,16293,16295,16297,16299,16301,16303,16305,16307,16309,16311,16313,16315,16317,16319,16321,16323,16325,16327,16329,16331,16333,16335,16337,16339,16341,16343,16345,16347,16349,16351,16353,16355,16357,16359,16361,16363,16365,16367,16369,16371,16373,16375,16377,16379,16381,16383,16385,16387,16389,16391,16393,16395,16397,16399,16401,16403,16405,16407,16409,16411,16413,16415,16417,16419,16421,16423,16425,16427,16429,16431,16433,16435,16437,16439,16441,16443,16445,16447,16449,16451,16453,16455,16457,16459,16461,16463,16465,16467,16469,16471,16473,16475,16477,16479,16481,16483,16485,16487,16489,16491,16493,16495,16497,16499,16501,16503,16505,16507,16509.
129	JOSEFA FERNÁNDEZ	Madrid	Madrid	CL Josefa Fernández Buterga	19,21,23	95 Fincas Registrales RP Nº4 MADRID 68127, 68129, 68131, 68133, 68135, 68137, 68139, 68141, 68147, 68149, 68151, 68153, 68155, 68157, 68159, 68161, 68163, 68165, 68167, 68169, 68171, 68173, 68175, 68177, 68179, 68181, 68183, 68185, 68187, 68189, 68191, 68193, 68195, 68197, 68201, 68203, 68205, 68207, 68209, 68211, 68213, 68215, 68217, 68219, 68221, 68223, 68225, 68227, 68229, 68231, 68233, 68235, 68237, 68239, 68241, 68243, 68245, 68247, 68249, 68251, 68253, 68255, 68257, 68259, 68261, 68263, 68265, 68267, 68269, 68271, 68273, 68275, 68277, 68279, 68281, 68283, 68285, 68287, 68289, 68291, 68293, 68295, 68297, 68299, 68301, 68303, 68305, 68307, 68309, 68311, 68313, 68315, 68317, 68319, 68321, 68323, 68325, 68327, 68329, 68331, 68333, 68335, 68337, 68339, 68341, 68343, 68345, 68347, 68349, 68351, 68353, 68355, 68357, 68359, 68361, 68363, 68365, 68367, 68369, 68371, 68373, 68375, 68377, 68379, 68381, 68383, 68385, 68387.

130	PASEO DIRECCIÓN	Madrid	Madrid	PS Dirección	338	29 Fincas Registrales RP N°18 MADRID 26245, 26246, 26247, 26249, 26252, 26254, 26257, 26258, 26260, 26261, 26263, 26265, 26266, 26268, 26269, 26271, 26272, 26275, 26277, 26278, 26283, 26284, 26286, 26287, 26291, 26292, 26295, 26296, 26298.
131	EDMUNDO MERIC	Pinto	Madrid	CL Edmundo Meric	4	1 Finca Registral RP N°2 PINTO 21383
132	NAVALUENGA	Majadahonda	Madrid	TR Navaluenga	1	33 Fincas Registrales RP N°1 MAJADAHONDA 11434/3, 11434/4, 11434/5, 11434/6, 11434/7, 11434/8, 11434/9, 11434/10, 11434/11, 11434/12, 11434/13, 11434/17, 11434/19, 11434/20, 11434/22, 11434/24, 11434/25, 11434/26, 11434/27, 11434/28, 3696, 3698, 3699, 3701, 3702, 3703, 3705, 3709, 3711, 3713, 3714, 3715, 3717.
133	LA RIOJA	Villanueva de la Cañada	Madrid	AV La Rioja	49,51,53	139 Fincas Registrales RP N°2 NAVALCARNERO 14379, 14380, 14381, 14382, 14383, 14384, 14385, 14386, 14387, 14389, 14390, 14391, 14392, 14393, 14394, 14395, 14396, 14397, 14398, 14399, 14400, 14401, 14402, 14403, 14404, 14405, 14406, 14407, 14409, 14410, 14411, 14412, 14413, 14414, 14415, 14416, 14418, 14419, 14420, 14421, 14422, 14423, 14424, 14425, 14426, 14428, 14429, 14430, 14431, 14432, 14433, 14434, 14435, 14436, 14437, 14438, 14440, 14441, 14442, 14443, 14444, 14445, 14446, 14447, 14448, 14449, 14450, 14451, 14452, 14453, 14454, 14455, 14456, 14457, 14458, 14461, 14462, 14463, 14465, 14466, 14467, 14468, 14469, 14470, 14471, 14472, 14473, 14475, 14476, 14477, 14478, 14479, 14480, 14481, 14482, 14483, 14484, 14485, 14486, 14488, 14489, 14490, 14492, 14493, 14494, 14495, 14496, 14497, 14498, 14499, 14500, 14501, 14502, 14503, 14504, 14505, 14506, 14507, 14508, 14509, 14510, 14511, 14512, 14513, 14514, 14515, 14517, 14518, 14520, 14521, 16341, 16342, 16343, 16344, 16345, 16346, 16347, 16348.
134	SATURNO	Málaga	Málaga	PJ Saturno	1	118 Fincas Registrales RP N°6 MALAGA 21903/B, 21905/B, 21907/B, 21913/B, 21919/B, 21921/B, 21923/B, 21931/B, 21933/B, 21937/B, 21945/B, 21947/B, 21953/B, 21959/B, 21961/B, 21963/B, 21965/B, 21967/B, 21969/B, 21975/B, 21977/B, 21979/B, 21983/B, 21987/B, 21989/B, 21991/B, 21993/B, 21995/B, 21997/B, 21999/B, 22001/B, 22003/B, 22005/B, 22007/B, 22009/B, 22011/B, 22015/B, 22017/B, 22019/B, 22023/B, 22025/B, 22027/B, 21723/B, 21725/B, 21727/B, 21729/B, 21731/B, 21733/B, 21735/B, 21737/B, 21739/B, 21741/B, 21743/B, 21745/B, 21747/B, 21749/B, 21753/B, 21755/B, 21757/B, 21759/B, 21761/B, 21763/B, 21765/B, 21767/B, 21769/B, 21773/B, 21775/B, 21777/B, 21779/B, 21781/B, 21783/B, 21787/B, 21789/B, 21791/B, 21793/B, 21795/B, 21797/B, 21799/B, 21805/B, 21807/B, 21809/B, 21813/B, 21815/B, 21817/B, 21819/B, 21821/B, 21825/B, 21829/B, 21831/B, 21833/B, 21835/B, 21839/B, 21841/B, 21843/B, 21845/B, 21847/B, 21851/B, 21853/B, 21855/B, 21857/B, 21861/B, 21863/B, 21865/B, 21867/B, 21869/B, 21871/B, 21873/B, 21877/B, 21879/B, 21881/B, 21893/B, 21895/B, 22673/B, 21911/B, 21925/B, 21943/B, 21951/B, 21955/B
135	HUERTA	Málaga	Málaga	CL Huerta	7	38 Fincas Registrales RP N°9 MALAGA 1/54195, 1/54197, 1/54199, 1/54201, 1/54203, 1/54205, 1/54207, 1/54209, 1/54211, 1/54213, 1/54215, 1/54217, 1/54219, 1/54221, 1/54223, 1/54225, 1/54227, 1/54229, 1/54231, 1/54233, 1/54235, 1/54237, 1/54239, 1/54241, 1/54243, 1/54245, 1/54247, 1/54249, 1/54251, 1/54253, 1/54257, 1/54259, 1/54261, 1/54263, 1/54265, 1/54267, 1/54271, 1/54273
136	ROSARIO	Málaga	Málaga	CL Rosario	4	25 Fincas Registrales RP N°9 MALAGA 57192, 57194, 57196, 57198, 57202, 57204, 57206, 57208, 57210, 57212, 57214, 57216, 57218, 57220, 57226, 57230, 57232, 57236, 57238, 57242, 57246, 57248, 57252, 57254, 57256.
137	SAN QUINTÍN	Málaga	Málaga	CL San Quintín	52	10 Fincas Registrales RP N°6 MALAGA 19835/B, 19837/B, 19839/B, 19841/B, 19843/B, 19845/B, 19847/B, 19849/B, 19851/B, 19853/B

138	MÉDICO FRANCISCO	Almeria	Almeria	AV Médico Francisco Pérez Company	17	361 Fincas Registrales RP Nº5 ALMERIA 13471, 13473, 13475, 13477, 13479, 13481, 13485, 13487, 13489, 13491, 13493, 13495, 13497, 13499, 13501, 13503, 13505, 13507, 13511, 13513, 13515/BIS, 13517, 13519, 13521, 13523, 13527, 13529, 13531, 13533, 13535, 13537, 13539, 13541, 13543, 13545, 13547, 13549, 13551, 13553, 13555, 13557, 13559, 13561, 13563, 13565, 13567, 13569, 13573, 13575, 13577, 13579, 13581, 13583, 13585, 13587, 13591, 13593, 13595, 13597, 13599, 13601, 13603/BIS, 13605, 13607, 13609, 13611, 13613, 13615, 13617, 13619, 13621, 13623, 13625, 13627, 13629/BIS, 13631, 13633, 13635, 13641, 13643, 13645, 13647, 13649, 13651, 13653, 13655, 13661, 13667, 13669, 13671, 13675, 13683, 13685, 13687, 13689, 13691, 13693, 13695, 13697, 13699, 13701, 13703, 13707, 13709, 13711, 13713, 13715, 13717, 13719, 13723, 13725, 13727, 13729, 13731, 13733, 13735/BIS, 13737, 13741, 13743, 13745, 13747, 13749/BIS, 13751, 13753/BIS, 13755, 13757, 13759, 13761, 13763, 13765, 13767, 13769, 13771, 13773, 13775, 13777, 13781, 13783, 13785, 13787, 13789, 13791, 13793, 13795, 13797, 13799, 13801, 13803, 13805, 13807, 13809, 13811, 13813, 13815, 13817, 13819, 13821, 13823, 13825, 13827, 13829, 13831, 13833, 13835, 13837, 13839, 13843, 13845, 13847, 13849, 13851, 13853, 13855, 13857, 13859, 13861, 13863, 13865, 13867, 13869, 13871, 13873, 13875, 13877, 13879, 13881, 13883, 13885, 13887, 13889, 13893, 13895, 13899, 13901, 13903, 13905, 13907, 13909, 13911, 13913, 13915, 13917, 13919, 13921, 13923, 13925, 13927, 13929, 13931, 13933, 13935, 13937, 13939, 13941, 13943, 13945, 13947, 13949, 13951, 13953, 13955, 13959, 13961, 13963, 13965, 13967, 13969, 13971, 13973, 13975, 13977, 13979, 13983, 13985, 13987, 13989, 13991, 13993, 13995, 13997, 13999, 14001, 14003, 14005, 14007, 14009, 14011, 14013, 14015, 14017, 14019, 14021, 14025, 14027, 14031, 14033, 14035, 14037, 14039, 14041, 14043, 14047, 14049, 14051, 14053, 14055, 14057, 14059, 14061, 14063, 14065, 14067, 14069, 14071, 14073, 14075, 14077, 14079, 14081, 14083, 14085, 14087, 14089, 14091, 14093, 14095/BIS, 14097, 14101, 14103, 14105, 14107, 14109, 14113, 14115, 14117, 14119, 14121, 14123, 14125, 14127, 14131, 14133, 14135, 14137, 14139, 14141, 14143, 14145, 14147, 14151, 14153, 14155, 14157, 14161, 14163, 14165, 14167, 14169, 14171, 14173/BIS, 14175, 14177, 14179, 14181, 14183, 14185, 14187, 14189, 14191, 14193, 14195, 14197, 14201, 14203, 14205, 14207, 14209, 14211, 14213, 14215, 14217, 14219, 14221, 14223, 14225, 14229, 14231, 14233, 14235, 14237, 14241, 14243, 14245, 14247, 14251, 14253, 14255, 14257, 14261, 14263, 14265.
139	CASTILLO DE CUMBRES	Sevilla	Sevilla	CL Castillo de Cumbres Mayores	6	77 Fincas Registrales RP Nº8 SEVILLA 49887, 49889, 49891, 49893, 49895, 49897, 49899, 49901, 49903, 49905, 49907, 49909, 49911, 49913, 49915, 49917, 49919, 49921, 49923, 49925, 49927, 49929, 49931, 49933, 49937, 49939, 49941, 49943, 49945, 49947, 49949, 49953, 49955, 49957, 49961, 49963, 49965, 49967, 49969, 49971, 49973, 49975, 50045, 50047, 50049, 50051, 50053, 50057, 50063, 50065, 50067, 50069, 50071, 50073, 50075, 50077, 50079, 50081, 50083, 50087, 50089, 50091, 50093, 50095, 50097, 50099, 50101, 50103, 50105, 50107, 50111, 50113, 50115, 50117, 50119, 50121, 50123.
140	SAN JORGE	Sevilla	Sevilla	CL San Jorge	19	1 Finca Registral RP Nº10 SEVILLA 284
141	PREDICADORES	Zaragoza	Zaragoza	CL Predicadores	64	1 Finca Registral RP Nº2 ZARAGOZA 1476
142	SAN PABLO	Zaragoza	Zaragoza	CL San Pablo	117	8 Finca Registral RP Nº2 ZARAGOZA 57794, 57796, 57798, 57800, 57802, 57804, 57806, 57808.
143	PROSPERIDAD	Gijón	Asturias	CL Prosperidad/ TR Camino Viejo del Musel	13,35,57 / 141	61 Finca Registral RP Nº3 GIJON 2691, 2693, 2697, 2699, 2701, 2707, 2709, 2711, 2713, 2717, 2719, 2725, 2727, 2731, 2733, 2737, 2747, 2755, 2757, 2759, 2761, 2763, 2765, 2767, 2769, 2777, 2783, 2789, 2791, 2809, 2811, 2813, 2815, 2817, 2819, 2821, 2825, 2827, 2829, 2833, 2835, 2839, 2841, 2843, 2845, 2847, 2849, 2855, 2861, 2863, 2865, 2867, 2871, 2877, 2883, 2885, 2887, 2895, 2897, 2901, 2903.
144	CONCEJO DE SALAS	Gijón	Asturias	CL Concejo de Salas/ AV Cerilleru	1,3,6 / 6	58 Finca Registral RP Nº3 GIJON 2415, 2417, 2421, 2423, 2425, 2427, 2429, 2431, 2433, 2435, 2439, 2441, 2443, 2451, 2455, 2457, 2459, 2463, 2465, 2477, 2483, 2501, 2503, 2505, 2507, 2511, 2513, 2517, 2519, 2521, 2523, 2525, 2537, 2543, 2553, 2565, 2577, 2583, 2585, 2587, 2589, 2593,

						2595, 2597, 2599, 2601, 2603, 2605, 2613, 2615, 2617, 2619, 2621, 2627, 2631, 2637, 2639, 2641.
145	ÁLAVA	Gijón	Asturias	CL Álava	76, 80	18 Finca Registral RP Nº1 GUJON 48807, 48813, 48833, 48835, 48843, 48849, 48857, 48859, 48887, 48891, 48893, 48899, 48907, 48911, 48917, 48923, 48937, 48953.
146	PALOU DE REGUER	Mallorca Mallorca Mallorca Mallorca	Mallorca	CL Palou de Reguer CL Sant Lluç CL Sant Mateu CL Sant Pau	4 3, 7, 9 8, 10, 12, 12A 4, 6	41 Finca Registral RP Nº7 MALLORCA 91479, 91481, 91482, 91483, 91484, 91488, 91500, 91501, 91502, 91507, 91508, 91516, 91517, 91518, 91522, 91523, 91529, 91530, 91536, 91537, 91542, 91543, 91547, 91552, 91559, 91560, 91561, 91562, 91563, 91564, 91565, 91566, 91567, 91570, 91571, 91572, 91575, 91576, 91577, 91578, 91581
147	SON SERRA	Mallorca Mallorca Mallorca	Mallorca	CL Son Serra Parera CL Ramón Nadal CL Juli Ramis CL Pintor Joan Fuster	4,6,8,10 6,8,10 1,3,10 1,3,10	398 Finca Registral RP Nº2 MALLORCA 70897, 70898, 70899, 70900, 70901, 70902, 70903, 70904, 70905, 70907, 70908, 70910, 70911, 70912, 70906, 70723, 70724, 70725, 70726, 70727, 70728, 70729, 70730, 70731, 70732, 70733, 70734, 70735, 70736, 70737, 70929, 70930, 70931, 70932, 70933, 70934, 70935, 70936, 70937, 70938, 70939, 70940, 70941, 70943, 70944, 70942, 70913, 70914, 70915, 70916, 70917, 70918, 70919, 70920, 70921, 70922, 70923, 70924, 70926, 70927, 70928, 70925, 70892, 70895, 70894, 70866, 70884, 70885, 70886, 70883, 70887, 70882, 70873, 70865, 70867, 70868, 70870, 70871, 70860, 70861, 70874, 70862, 70856, 70857, 70858, 70859, 70864, 70778, 70833, 70835, 70839, 70836, 70758, 70849, 70850, 70843, 70755, 70838, 70754, 70837, 70759, 70848, 70757, 70842, 70756, 70841, 70840, 70762, 70845, 70846, 70847, 70825, 70826, 70760, 70761, 70766, 70767, 70830, 70772, 70773, 70774, 70763, 70827, 70828, 70775, 70764, 70777, 70770, 70834, 70829, 70776, 70771, 70768, 70769, 70820, 70821, 70818, 70788, 70819, 70787, 70792, 70785, 70789, 70779, 70791, 70784, 70790, 70780, 70824, 70781, 70795, 70782, 70823, 70822, 70783, 70794, 70786, 70793, 70810, 70853, 70797, 70807, 70815, 70799, 70832, 70803, 70855, 70813, 70812, 70802, 70811, 70805, 70852, 70806, 70808, 70796, 70816, 70800, 70851, 70804, 70854, 70801, 70809, 70817, 70814, 70890, 70872, 70863, 70955, 70960, 70945, 70946, 70947, 70948, 70949, 70950, 70951, 70952, 70953, 70954, 70956, 70957, 70958, 70959, 70740, 70741, 70742, 70743, 70744, 70745, 70749, 70752, 70753, 70750, 70629, 70676, 70640, 70649, 70650, 70651, 70635, 70634, 70632, 70633, 70631, 70636, 70638, 70658, 70656, 70652, 70628, 70660, 70675, 70659, 70666, 70661, 70662, 70670, 70672, 70667, 70668, 70671, 70673, 70674, 70665, 70579, 70645, 70654, 70648, 70647, 70646, 70644, 70655, 70642, 70507, 70523, 70525, 70526, 70528, 70625, 70547, 70553, 70554, 70555, 70548, 70552, 70590, 70591, 70565, 70568, 70546, 70544, 70556, 70559, 70560, 70545, 70567, 70566, 70589, 70588, 70561, 70562, 70587, 70551, 70586, 70549, 70550, 70533, 70538, 70597, 70540, 70601, 70536, 70542, 70534, 70531, 70532, 70541, 70543, 70594, 70537, 70524, 70527, 70518, 70529, 70530, 70517, 70508, 70511, 70522, 70521, 70606, 70514, 70512, 70626, 70519, 70520, 70513, 70605, 70604, 70515, 70603, 70516, 70510, 70612, 70623, 70609, 70622, 70614, 70509, 70615, 70621, 70620, 70617, 70613, 70616, 70608, 70611, 70624, 70574, 70584, 70573, 70580, 70578, 70569, 70582, 70581, 70575, 70564, 70576, 70593, 70677, 70678, 70679, 70680, 70681, 70682, 70683, 70684, 70685, 70686, 70687, 70688, 70689, 70690, 70798, 70692, 70695, 70696, 70697, 70698, 70699, 70700, 70701, 70703, 70704, 70891, 70879, 70881, 70876, 70896, 70875, 70707, 70708, 70709, 70711, 70712, 70713, 70714, 70715, 70716, 70718, 70719, 70720, 70721, 70722, 70717

148	HUMASQUE	Mallorca	Mallorca	CL Adolf Vázquez Humasque	3,5,9	165 Finca Registral RP Nº6 MALLORCA 50595, 50596, 50597, 50598, 50601, 50602, 50605, 50609, 50610, 50611, 50614, 50616, 50618, 50619, 50620, 50621, 50622, 50623, 50624, 50625, 50627, 50630, 50631, 50633, 50634, 50635, 50636, 50639, 50640, 50643, 50648, 50649, 50653, 50658, 50659, 50661, 50663, 50664, 50665, 50666, 50670, 50672, 50676, 50677, 50678, 50679, 50680, 50681, 50682, 50683, 50684, 50685, 50686, 50688, 50689, 50691, 50701, 50702, 50705, 50708, 50709, 50710, 50712, 50714, 50717, 50718, 50720, 50721, 50724, 50725, 50726, 50728, 50729, 50732, 50733, 50734, 50737, 50738, 50742, 50743, 50744, 50745, 50746, 50750, 50752, 50755, 50756, 50757, 50759, 50761, 50762, 50763, 50764, 50765, 50766, 50767, 50768, 50770, 50771, 50772, 50773, 50775, 50776, 50777, 50778, 50779, 50781, 50782, 50783, 50784, 50785, 50786, 50787, 50794, 50795, 50802, 50803, 50805, 50807, 50808, 50809, 50810, 50811, 50812, 50813, 50815, 50816, 50817, 50824, 50825, 50826, 50827, 50828, 50829, 50832, 50833, 50835, 50836, 50842, 50843, 50844, 50846, 50850, 50851, 50853, 50854, 50856, 50858, 50859, 50862, 50863, 50869, 50870, 50871, 50872, 50873, 50874, 50876, 50877, 50878, 50879, 50880, 50882, 50884.
149	INSTITUT	Manacor Manacor	Mallorca	RO del Institut RO del Institut	42-50 42-50	23 Finca Registral RP Nº1 MANACOR 71836, 71848, 71852, 71858, 71862, 71864, 71866, 71868, 71872, 71874, 71876, 71878, 71880, 71882, 71886, 71890, 71892, 71894, 71896, 71906, 71908, 71910, 71912.
150	LA MAR	Capdepera Capdepera	Mallorca	CL de la Mar CL de Sa Taulera	128 17	23 Finca Registral RP Nº2 MANACOR 21431, 21432, 21433, 21434, 21435, 21436, 21437, 21438, 21439, 21440, 21441, 21442, 21443, 21444, 21445, 21446, 21447, 21448, 21449, 21450, 21451, 21452, 21453.
151	PÉREZ GALDÓS	Inca Inca Inca	Mallorca	CL de Pérez Galdós CL de la Balanguera AV Tren	98,100 4,10,12 91	28 Finca Registral RP Nº1 INCA 30205, 30209, 30210, 30211, 30212, 30216, 30224, 30226, 30227, 30228, 30230, 30231, 30243, 30245, 30247, 30251, 30252, 30253, 30254, 30255, 30258, 30260, 30261, 30263, 30264, 30265, 30266, 32948.
152	COMUNES CAN FIOI	Muro Muro	Mallorca	CL Albufera CL Comunes de Can Fiol	24 46,48	21 Finca Registral RP Nº1 INCA 15837, 15838, 15839, 15842, 15843, 15844, 15845, 15846, 15849, 15850, 15851, 15852, 15853, 15856, 15857, 15858, 15859, 15861, 15862, 16298, 16299.
153	SERVENTIA	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Serventia	105	1 Finca Registral RP Nº5 LAS PALMAS 34732
154	GALANA	Valladolid	Valladolid	CL Galana	54	78 Finca Registral RP Nº6 VALLADOLID 62257, 62259, 62261, 62263, 62265, 62267, 62269, 62271, 62273, 62275, 62277, 62279, 62281, 62283, 62285, 62287, 62289, 62291, 62293, 62295, 62297, 62299, 62303, 62305, 62307, 62309, 62311, 62313, 62315, 62317, 62319, 62301, 62321, 62323, 62325, 62327, 62329, 62331, 62333, 62335, 62337, 62339, 62341, 62343, 62345, 62347, 62349, 62351, 62353, 62355, 62357, 62359, 62361, 62363, 62365, 62367, 62369, 62371, 62373, 62375, 62377, 62379, 62381, 62383, 62385, 62387, 62389, 62391, 62393, 62395, 62397, 62399, 62401, 62403, 62405, 62407, 62409, 62411.
155	DOCTOR SÁNCHEZ	Valladolid	Valladolid	CL Doctor Sánchez Villares	6,8	1 Finca Registral RP Nº1 VALLADOLID 56908
156	PEDRO DE LA GASCA	Valladolid	Valladolid	CL Pedro de la Gasca	13	47 Finca Registral RP Nº6 VALLADOLID 66827, 66829, 66831, 66833, 66835, 66837, 66839, 66841, 66843, 66845, 66847, 66849, 66851, 66853, 66855, 66857, 66859, 66861, 66863, 66865, 66867, 66869, 66871, 66873, 66875, 66877, 66879, 66881, 66883, 66885, 66887, 66889, 66891, 66893, 66895, 66897, 66899, 66901, 66903, 66905, 66907, 66909, 66911, 66913, 66915, 66917, 66919.
157	SANT JAUME	Granollers	Barcelona	CL Sant Jaume	84	411 Finca Registral RP Nº1 GRANOLLERS 46676, 46680, 46682, 46685, 46686, 46687, 46688, 46689, 46690, 46692, 46691, 46693, 46694, 46695, 46700, 46699, 46701, 46702, 46703, 46704, 46705, 46706, 46708, 46707, 46709, 46710, 46712, 46711, 46713, 46714, 46716, 46718, 46715, 46721, 46722, 46724, 46725, 46726, 46723, 49220, 49228, 49219, 49222, 49223, 49221, 49224, 49225, 49226, 49227, 47323, 47139, 47319, 47324, 47136, 47137, 47134, 47135, 47138, 47326, 47359, 47353, 47352, 47354, 47367, 47360, 47301, 47302, 47303, 47299, 47300, 47362, 47297, 47298, 46921, 46942, 46935, 46987, 46983, 46982, 46981, 46984, 46985, 46986, 47043, 47060, 47042, 47061, 47207, 47210, 47211, 47208, 47209, 47204, 47221, 47219, 46753,

		Granollers	Barcelona	CL Príncep de Viana	21,25-31	46754, 46743, 46745, 46747, 46749, 46734, 46739, 46729, 46728, 46731, 46730, 46733, 46732, 46809, 46812, 46806, 46810, 46805, 46811, 46813, 46815, 46821, 46826, 49217, 46979, 46980, 49230, 49233, 47044, 47046, 47045, 47109, 47337, 47131, 47336, 47334, 47273, 47374, 47296, 47304, 47376, 47371, 47373, 47372, 46791, 46793, 46794, 46792, 46796, 46795, 46797, 46799, 46798, 46800, 46801, 46781, 46782, 46784, 46783, 46785, 46786, 46788, 46787, 46789, 46790, 46771, 46772, 46774, 46773, 46776, 46775, 46778, 46777, 46779, 46780, 46758, 46759, 46762, 46760, 46763, 46766, 46764, 46765, 46768, 46770, 46769, 46851, 46836, 46832, 46834, 46835, 46831, 46829, 46830, 46833, 46838, 46837, 46839, 46842, 46848, 46847, 46843, 46841, 46845, 46840, 46844, 47077, 47085, 47087, 47033, 47082, 47075, 47029, 47034, 47118, 47062, 47063, 47099, 47122, 47014, 47015, 47017, 47018, 47036, 46988, 47020, 47005, 47004, 46992, 46993, 46997, 47002, 46989, 46995, 46998, 47000, 46994, 46996, 47016, 47019, 47198, 47250, 47248, 47289, 47242, 47252, 47247, 47279, 47238, 47240, 47245, 47287, 47288, 47278, 47286, 47246, 47243, 47253, 47233, 47195, 47281, 47165, 47164, 47280, 47254, 47262, 47191, 47224, 47218, 47232, 47235, 47167, 47173, 47185, 47212, 47214, 47200, 47187, 47188, 47182, 47184, 47179, 47172, 47189, 47174, 47146, 47152, 47153, 47158, 47159, 47143, 47171, 46976, 46977, 46973, 46974, 46975, 46978, 47035, 47079, 47116, 47086, 47030, 47032, 47120, 47076, 47053, 47119, 47097, 47115, 47117, 47093, 47100, 47095, 47041, 47084, 47121, 47123, 47038, 47089, 47037, 47039, 47024, 47025, 47054, 47055, 47027, 47090, 47026, 47307, 47310, 47128, 47321, 47333, 47129, 47130, 47313, 47306, 47196, 47194, 47192, 47244, 47148, 47234, 47251, 47237, 47193, 47239, 47190, 47277, 47229, 47230, 47261, 47256, 47227, 47228, 47257, 47255, 47216, 47223, 47231, 47169, 47170, 47175, 47213, 47225, 47283, 47284, 47215, 47282, 47166, 47222, 47181, 47226, 47285, 47142, 47176, 47147, 47151, 47154, 47149, 47150, 47155, 47156, 47186, 47183, 47168, 47177, 47157, 47375, 47356, 47340, 47342, 47293, 47346, 47341, 47343, 47366, 47355, 47361, 47357, 47290, 47291, 47292, 47294, 47295, 47350, 47349, 47347, 47197, 47263, 47199, 47201, 47217.
		Granollers	Barcelona	CL Joan Pere Fontanella	4,6AB,8 AB	
		Granollers	Barcelona	CL Princesa	29-35	
		Granollers	Barcelona	CL Sant Jaume	84	
158	PUIG I CADAFALECH	Sabadell	Barcelona	CL Puig I Cadafalch	23	55 Finca Registral RP Nº6 SABADELL 6066, 6072, 6172, 6174, 6176, 6178, 6180, 6182, 6184, 6186, 6040, 6042, 6048, 6050, 6052, 6054, 6056, 6062, 6070, 6074, 6076, 6078, 6088, 6090, 6092, 6094, 6096, 6098, 6102, 6106, 6108, 6110, 6114, 6116, 6118, 6120, 6122, 6124, 6126, 6130, 6132, 6136, 6138, 6140, 6142, 6144, 6146, 6152, 6156, 6160, 6162, 6164, 6166, 6168, 6170
		Sabadell	Barcelona	CL Girona	5	
		Sabadell	Barcelona	CL Puig I Cadafalch	23	
159	CTRA.BARCELONA	Sabadell	Barcelona	CR Barcelona	85-87	43 Finca Registral RP Nº2 SABADELL 64357, 64359, 64361, 64367, 64369, 64375, 64381, 64383, 64385, 64387, 64391, 64393, 64395, 64397, 64399, 64401, 64403, 64405, 64407, 64411, 64413, 64415, 64417, 64419, 64423, 64427, 64431, 64501, 64505, 64507, 64511, 64513, 64515, 64519, 64523, 64525, 64527, 64533, 64537, 64541, 64543, 64547, 64551.
160	ALEMANIA	Valencia	Valencia	CL Alemania	11	62 Finca Registral RP Nº1 VALENCIA 68574, 68576, 68577, 68578, 68579, 68580, 68581, 68582, 68583, 68585, 68586, 68587, 68588, 68589, 68590, 68591, 68592, 68593, 68594, 68595, 68596, 68597, 68599, 68600, 68601, 68602, 68603, 68604, 68605, 68606, 68607, 68608, 68610, 68611, 68612, 68613, 68615, 68616, 68617, 68618, 68619, 68620, 68626, 68627, 68629, 68632, 68634, 68635, 68637, 68638, 68639, 68640, 68642, 68643, 68644, 68645, 68646, 68647, 68648, 68649, 68650, 68651
161	SALVADOR GINER	Valencia	Valencia	CL Salvador Giner	11,13	11 Finca Registral RP Nº10 VALENCIA 5522, 5524, 5526, 5527, 5529, 5535, 5538, 5542, 5545, 5549, 5547
162	AGUILÓ	Valencia	Valencia	CL Juan de Aguiló	27	14 Finca Registral RP Nº16 VALENCIA 9078, 9079, 9080, 9081, 9083, 9084, 9086, 9087, 9093, 9094, 9095, 9096, 9100, 9102.

163	CUENCA	Aldaia	Valencia	CL Cuenca/CL Mestre Serrano	21 / 51	97 Finca Registral RP Nº1 ALDAIA 26558, 26562, 26564, 26578, 26584, 26592, 26594, 26600, 26614, 26630, 26638, 26640, 26646, 26648, 26650, 26652, 26664, 26684, 26686, 26702, 26708, 26712, 26714, 26716, 26718, 26724, 26730, 26732, 26736, 26746, 26752, 26758, 26760, 26762, 26764, 26768, 26774, 26784, 26786, 26798, 26802, 26804, 26806, 26808, 26816, 26830, 26844, 26848, 26856, 26874, 26880, 26882, 26884, 26886, 26888, 26892, 26896, 26898, 26904, 26936, 26938, 26940, 26942, 26944, 26956, 26968, 26972, 26978, 26980, 26982, 26984, 26986, 27002, 27006, 27008, 27022, 27028, 27034, 27036, 27042, 27046, 27048, 27050, 27054, 27058, 27060, 27062, 26560, 26634, 26636, 26654, 26656, 26670, 26674, 26946, 26948, 26960.
164	8 DE MARZO	Mislata	Valencia	PJ Primero de Mayo	1	164 Finca Registral RP Nº13 VALENCIA 31115, 31116, 31137, 31138, 31135, 31136, 31129, 31131, 31133, 31130, 31132, 31134, 31158, 31127, 31117, 31163, 31143, 31121, 31123, 31113, 31118, 31128, 31105, 31107, 31109, 31114, 31122, 31124, 31126, 31106, 31108, 31110, 31112, 31156, 31141, 31146, 31152, 31170/39, 31170/40, 31170/41, 31170/42, 31170/43, 31170/44, 31170/45, 31170/46, 31170/47, 31170/48, 31170/49, 31170/51, 31170/52, 31170/53, 31170/54, 31170/55, 31170/56, 31170/57, 31170/58, 31170/59, 31170/84, 31170/85, 31170/86, 31170/87, 31170/89, 31170/90, 31170/91, 31170/92, 31170/93, 31170/94, 31170/61, 31170/62, 31170/63, 31170/64, 31170/65, 31170/66, 31170/67, 31170/69, 31170/70, 31170/71, 31170/72, 31170/73, 31170/74, 31170/75, 31170/76, 31170/77, 31170/78, 31170/79, 31170/80, 31170/81, 31170/82, 31170/83, 31170/68, 31170/95, 31170/96, 31170/97, 31170/98, 31170/99, 31170/100, 31170/101, 31170/103, 31170/105, 31170/106, 31170/107, 31170/108, 31170/109, 31170/110, 31170/111, 31170/112, 31170/113, 31170/114, 31170/115, 31170/116.
		Mislata	Valencia	PJ 8 de Marzo	2,4	
		Mislata	Valencia	CL Brac dels Horts	3	
165	MARÍA ROS	Burjasot	Valencia	AV Maria Ros/CL Reverendo José Garrido	7 / 1	30 Finca Registral RP Nº1 BURJASOT 45935, 45948, 45952, 45953, 45963, 45965, 45966, 45971, 45972, 45973, 45977, 45981, 45982, 45985, 45989, 46019, 46020, 46023, 46025, 46030, 46039, 45996, 45999, 46002, 46006, 46008, 46009, 46010, 46014, 45961
166	SAN AGUSTÍN	Paterna	Valencia	CL San Agustín	17	16 Finca Registral RP Nº2 PATERNA 82184, 82186, 82192, 82198, 82200, 82206, 82212, 82216, 82218, 82222, 82224, 82228, 82230, 82234, 82236, 82238.
167	ROSSELLO	Barcelona	Barcelona	CL. Rossello	415	45 Finca Registral RP Nº5 BARCELONA 124228, 124208, 124209, 124210, 124211, 124214, 124218, 124222, 124223, 124225, 124226, 124227, 124231, 124233, 124234, 124236, 124238, 124239, 124241, 124243/24, 124243/25, 124243/27, 124243/28, 124243/31, 124243/29, 124243/33, 124243/35, 124243/36, 124243/38, 124243/39, 124243/42, 124243/43, 124243/40, 124243/32, 124243/52, 124243/46, 124243/47, 124243/48, 124243/49, 124243/51, 124243/53, 124243/54, 124243/55, 124243/56, 124243/58.
168	OCHANDATEGUI	Pamplona	Navarra	CL. Santos Ochandategui	50 - 59	7 Finca Registral RP Nº1 PAMPLONA 34962, 34964, 34966, 34968, 34970, 34972, 34996.
169	LEONOR DE AQUITANIA	Pamplona	Navarra	CL. Leonor de Aquitania	18	33 Finca Registral RP Nº3 PAMPLONA 5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096, 5097, 5098, 5099, 5100, 5101, 5102, 5103, 5104, 5105, 5106, 5107, 5108, 5109, 5110, 5111, 5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121
170	SANTO DOMINGO	Pinto	Madrid	CL Santo Domingo de Silos	40	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 31681
171	ENRIQUE GRANADOS	Pinto	Madrid	CL Enrique Granados	14	47 Finca Registral RP Nº2 PINTO 38794, 38795, 38796, 38797, 38798, 38799, 38800, 38801, 38802, 38803, 38804, 38805, 38806, 38807, 38808, 38809, 38810, 38811, 38812, 38813, 38814, 38815, 38816, 38817, 38818, 38819, 38820, 38821, 38822, 38823, 38824, 38825, 38826, 38827, 38828, 38829, 38830, 38831, 38832, 38833, 38834, 38835, 38836, 38837, 38838, 38839, 38840
172	CONDES DE PINTO	Pinto	Madrid	CL Condes de Pinto	3	32 Finca Registral RP Nº2 PINTO 38761, 38762, 38763, 38764, 38765, 38766, 38767, 38768, 38769, 38770, 38771, 38772, 38773, 38774, 38775, 38776, 38777, 38778, 38779, 38780, 38781, 38782, 38783, 38784, 38785, 38786, 38787, 38788, 38789, 38790, 38791, 38792.

173	EDMUNDO MERIC 15	Pinto	Madrid	CL Edmundo Meric	15	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 22342
174	COLONIAL	Pinto	Madrid	CL Colonial	2,4	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 17651
175	LAS MONJAS	Pinto	Madrid	CL Colonial	6	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 30266
176	SEVILLA	Pinto	Madrid	CL Sevilla	10	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 20263
177	LAS LAGUNAS	Parla	Madrid	AV Las Lagunas	4	162 Finca Registral RP Nº1 PARLA 15214, 15215, 15216, 15226, 15229, 15231, 15232, 15233, 15234, 15236, 15238, 15245, 15254, 15256, 15263, 15266, 15268, 15273, 15274, 15276, 15277, 15279, 15289, 15295, 15296, 15304, 15305, 15308, 15311, 15314, 15320, 15325, 15326, 15327, 15328, 15329, 15330, 15333, 15335, 15336, 15336, 15346, 15353, 15355, 15358, 15394, 15401, 15404, 15406, 15411, 15416, 15419, 15432, 15437, 15438, 15440, 15450, 15455, 15456, 15458, 15459, 15468, 15475, 15476, 15481, 15496, 15497, 15498, 15506, 15507, 15508, 15509, 15510, 15511, 15513, 15514, 15520, 15523, 15524, 15526, 15528, 15529, 15531, 15546, 15549, 15562, 15566, 15569, 15578, 15582, 15590, 15591, 15598, 15601, 15602, 15603, 15606, 15608, 15609, 15615, 15618, 15619, 15623, 15625, 15628, 15629, 15641, 15659, 15662, 15679, 15682, 15690, 15691, 15692, 15693, 15694, 15697, 15701, 15705, 15707, 15708, 15709, 15710, 15712, 15713, 15719, 15734, 15735, 15736, 15737, 15741, 15744, 15753, 15754, 15755, 15756, 15758, 15760, 15763, 15775, 15776, 15779, 15781, 15782, 15786, 15798, 15799, 15801, 15803, 15805, 15807, 15808, 15817, 15818, 15830, 15831, 15837, 15838, 15839, 15849, 15852
178	ARANJUEZ	Parla	Madrid	CL Aranjuez	7	153 Finca Registral RP Nº1 PARLA 17503, 17507, 17508, 17509, 17510, 17515, 17516, 17517, 17518, 17519, 17520, 17524, 17525, 17527, 17531, 17532, 17533, 17545, 17547, 17548, 17550, 17551, 17552, 17553, 17554, 17557, 17558, 17564, 17565, 17572, 17574, 17577, 17578, 17579, 17586, 17587, 17590, 17592, 17602, 17608, 17609, 17610, 17612, 17613, 17614, 17615, 17623, 17624, 17625, 17627, 17628, 17631, 17634, 17638, 17650, 17656, 17661, 17662, 17663, 17670, 17671, 17701, 17703, 17708, 17710, 17711, 17715, 17729, 17732, 17736, 17739, 17746, 17748, 17749, 17767, 17769, 17770, 17790, 17794, 17795, 17800, 17803, 17806, 17810, 17812, 17813, 17814, 17818, 17819, 17825, 17832, 17833, 17836, 17837, 17838, 17839, 17840, 17841, 17842, 17845, 17846, 17847, 17848, 17849, 17850, 17862, 17864, 17865, 17867, 17868, 17869, 17870, 17871, 17873, 17881, 17943, 17947, 17953, 17956, 17959, 17972, 17963, 17965, 17966, 17967, 17971, 17978, 17985, 17986, 17989, 17990, 17991, 17992, 17993, 17994, 17995, 17998, 17999, 18000, 18001, 18002, 18003, 18015, 18017, 18018, 18020, 18021, 18022, 18023, 18024, 18026, 18034, 15817, 15818, 15830, 15831, 15837, 15838, 15839, 15849, 15852.
179	REJILLA	Móstoles	Madrid	CL Rejilla	9	65 Finca Registral RP Nº1 MOSTOLES 33515, 33519, 33531, 33537, 33543, 33547, 33551, 33555, 33557, 33559, 33565, 33569, 33571, 33579, 33581, 33583, 33591, 33593, 33603, 33605, 33607, 33609, 33611, 33613, 33615, 33629, 33639, 33659, 33661, 33667, 33671, 33685, 33687, 33693, 33695, 33697, 33721, 33725, 33735, 33737, 33741, 33743, 33749, 33751, 33753, 33765, 33767, 33769, 33771, 33775, 33779, 33785, 33791, 33797, 33799, 33801, 33805, 33813, 33823, 33825, 33827, 33829, 33837, 33847, 33849.
180	REPÚBLICA DOMINICANA	Parla	Madrid	PS República Dominicana	9	255 Finca Registral RP Nº2 PARLA 33370, 33371, 33372, 33373, 33374, 33375, 33376, 33377, 33378, 33379, 33380, 33381, 33382, 33383, 33384, 33385, 33386, 33387, 33388, 33389, 33390, 33391, 33392, 33393, 33394, 33395, 33396, 33397, 33398, 33399, 33400, 33401, 33402, 33403, 33404, 33405, 33406, 33407, 33408, 33409, 33410, 33411, 33412, 33413, 33414, 33415, 33416, 33417, 33418, 33419, 33420, 33421, 33422, 33423, 33424, 33425, 33426, 33427, 33428, 33429, 33430, 33431, 33432, 33433, 33434, 33435, 33436, 33437, 33438, 33439, 33440, 33441, 33442, 33443, 33444, 33445, 33446, 33447, 33448, 33449, 33450, 33451, 33452, 33453, 33454, 33455, 33456, 33457, 33458, 33459, 33460, 33461, 33462, 33463, 33464, 33465, 33466, 33467, 33468, 33469, 33470, 33471, 33472, 33473, 33474, 33475, 33476, 33477, 33478, 33479, 33480, 33481, 33482, 33483, 33484, 33485, 33486, 33488, 33489, 33490, 33491, 33492, 33493, 33494, 33495, 33496, 33497, 33498, 33499, 33500, 33501, 33502, 33503, 33504, 33505, 33506, 33507, 33508, 33509, 33510, 33511, 33512, 33513, 33514, 33515, 33516, 33517, 33518, 33519, 33521, 33523, 33524, 33525, 33526, 33527, 33528, 33529, 33530, 33531, 33532, 33533, 33534, 33535, 33536, 33537, 33538, 33539, 33540, 33541, 33542, 33543, 33544, 33545, 33546, 33547, 33548, 33549, 33550, 33551, 33552, 33553, 33554, 33555, 33556, 33557, 33558, 33559, 33560, 33561, 33562, 33563, 33564, 33565, 33566, 33567, 33568, 33569, 33570, 33571, 33572, 33573, 33574, 33575, 33576, 33577, 33578, 33579, 33580, 33581, 33582, 33583, 33584, 33585, 33586, 33587, 33588, 33589, 33590, 33591, 33592, 33593, 33594, 33595, 33596, 33597, 33598, 33599, 33600,

						33601, 33602, 33603, 33604, 33605, 33606, 33607, 33608, 33609, 33610, 33611, 33612, 33613, 33614, 33615, 33616, 33617, 33618, 33619, 33620, 33621, 33622, 33623, 33624, 33625, 33626
181	AVDA. PLANETAS	Parla	Madrid	CL Jaime I El Conquistador	143	276 Finca Registral RP Nº2 PARLA 32573, 32574, 32575, 32576, 32577, 32578, 32579, 32580, 32581, 32582, 32583, 32584, 32585, 32586, 32587, 32588, 32589, 32590, 32591, 32592, 32593, 32594, 32595, 32596, 32597, 32598, 32599, 32600, 32601, 32602, 32603, 32604, 32605, 32606, 32607, 32608, 32609, 32610, 32611, 32612, 32613, 32614, 32615, 32616, 32617, 32618, 32619, 32620, 32621, 32622, 32623, 32624, 32625, 32626, 32627, 32628, 32629, 32630, 32631, 32632, 32633, 32634, 32635, 32636, 32637, 32638, 32639, 32640, 32641, 32642, 32643, 32644, 32645, 32646, 32647, 32648, 32649, 32650, 32651, 32652, 32653, 32654, 32655, 32656, 32657, 32658, 32659, 32660, 32661, 32662, 32663, 32664, 32665, 32666, 32667, 32668, 32669, 32670, 32671, 32672, 32673, 32674, 32675, 32676, 32677, 32678, 32679, 32680, 32681, 32682, 32683, 32684, 32685, 32686, 32687, 32688, 32689, 32691, 32692, 32693, 32694, 32695, 32696, 32697, 32698, 32699, 32700, 32701, 32702, 32703, 32704, 32705, 32706, 32707, 32708, 32709, 32710, 32711, 32712, 32713, 32714, 32715, 32716, 32717, 32718, 32719, 32720, 32721, 32722, 32723, 32724, 32725, 32726, 32727, 32728, 32729, 32730, 32731, 32732, 32733, 32734, 32735, 32736, 32737, 32738, 32739, 32740, 32741, 32742, 32743, 32744, 32745, 32751, 32752, 32753, 32754, 32755, 32756, 32757, 32758, 32759, 32760, 32761, 32762, 32763, 32764, 32765, 32766, 32767, 32768, 32769, 32770, 32771, 32772, 32773, 32774, 32775, 32776, 32777, 32778, 32779, 32780, 32781, 32782, 32783, 32784, 32785, 32786, 32787, 32788, 32789, 32790, 32791, 32792, 32793, 32794, 32795, 32796, 32797, 32798, 32799, 32800, 32801, 32802, 32803, 32804, 32805, 32806, 32807, 32808, 32809, 32810, 32811, 32812, 32813, 32814, 32815, 32816, 32817, 32818, 32819, 32820, 32821, 32822, 32823, 32824, 32825, 32826, 32827, 32828, 32829, 32830, 32831, 32832, 32833, 32834, 32835, 32836, 32837, 32838, 32839, 32840, 32841, 32842, 32843, 32844, 32845, 32846, 32847, 32848, 32849, 32850, 32851, 32852, 32853.
		Parla	Madrid	CL Jaime I El Conquistador	145	
		Parla	Madrid	AV de los planetas	2	
		Parla	Madrid	AV de los planetas	4	
182	SAN PASCUAL	Aranjuez	Madrid	CL San Pascual	82	10 Finca Registral RP Nº1 ARANJUEZ 38437, 38438, 38439, 38440, 38441, 38444, 38448, 38451, 38454, 38455
		Aranjuez	Madrid	TR de Noblejas	4	



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Datos clave
2. Resumen ejecutivo
3. Actividad del negocio
4. Estados financieros
 - a. Cuenta de resultados
 - b. Balance y deuda
 - c. Cashflow
5. Valoración: GAV y NAV
6. Cartera de activos
7. Ratios EPRA
8. La acción de Testa
9. Glosario y medidas alternativas de rendimiento

1. DATOS CLAVE

Datos clave de los resultados

		2018	2017	% Variac.
Ingresos por rentas	M Eur	79,95	52,44	52,5%
Rentas netas	M Eur	61,94	38,76	59,8%
Margen rentas netas	%	77,5%	73,9%	
Resultado operativo bruto (EBITDA)	M Eur	-62,29	25,15	-347,7%
EBITDA de alquiler ajustado	M Eur	53,64	33,82	58,6%
Margen EBITDA ajust. /Rentas	%	67,1%	64,5%	
Fondos generados por las operaciones (FFO1)	M Eur	42,31	22,09	91,6%
FFO1 por acción	Eur	0,321	0,175	83,1%
AFFO	M Eur	38,52	18,75	105,5%
AFFO por acción	Eur	0,292	0,149	96,3%

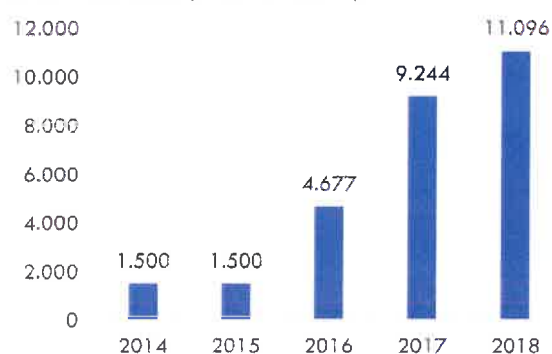
Datos financieros clave

		2018	2017	% Variac.
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	2.766,8	2.275,5	21,6%
EPRA NAV ajustado	M Eur	1.031,8	1.833,8	-43,7%
EPRA NAV ajustado por acción	Eur	7,83	14,57	-46,2%
Deuda neta	M Eur	1.716,8	402,0	327,0%
Ratio LTV	%	62,1%	17,7%	

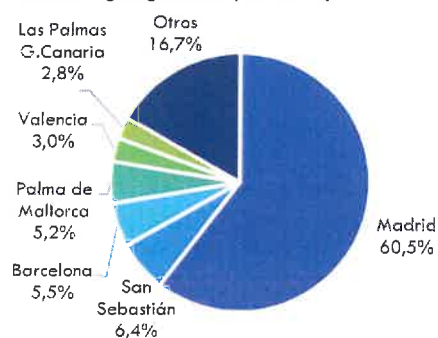
Datos operativos clave

		2018	2017	% Variac.
Nº de viviendas	Unidades	11.096	9.244	20,0%
Superficie (SBA) total	m2	1.037.614	881.687	17,7%
Superficie (SBA) residencial	m2	986.099	837.739	17,7%
Rentas anualizadas (GRI)	M Eur	90,4	72,4	24,9%
Crec. LFL en rentas anualizadas (12 meses)	%	9,3%	6,2%	
	Eur/m2/			
Renta pasante	mes	7,83	7,50	4,4%
Ratio de ocupación (superficie)	%	91,5%	89,5%	

Cartera de Testa (nº de viviendas)



Presencia geográfica (% GAV)



2. RESUMEN EJECUTIVO

Principales magnitudes

- Testa cuenta con una **cartera de 11.096 viviendas** actualmente, frente a 9.244 al final de 2017.
- **Ingresos de rentas brutas** de 79,95 M € en el año: +52,5% vs 2017.
- Aumento de las **rentas anualizadas (GRI)**: 90,4 M € a diciembre de 2018, +9,3% LFL vs diciembre de 2017.
- **Tasa de ocupación** del 91,5%, una mejora de 248 puntos básicos respecto a diciembre 2017 en términos LFL.
- Mejora de los **márgenes operativos**: margen de rentas netas/brutas del 77,5%; margen de Ebitda recurrente del 67,1%.
- Fondos generados por las operaciones (**FFO1**) de 42,31 M € (+92% vs 2017), equivalente a 0,321 euros por acción.
- Valoración de activos inmobiliarios (**GAV**) de 2.767 M €, +6,7% LFL vs diciembre de 2017.
- **EPRA NAV ajustado** de 7,83 euros/acción, frente a los 14,57 euros/acción al final del año pasado. En diciembre de 2018 se realizó una devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por valor de 1.007 M € (7,6 euros/acción). Descontando este efecto, el EPRA NAV ajustado sería de 15,5 (+6% diciembre 2017)

Rentas Anualizadas (GRI)

90,4 M €

+9.3% LFL vs Dic2017

Nº de viviendas

11.096

+20% vs Dic2017

Tasa de ocupación

91,5%

+248 pb LFL vs Dec2017

Margen rentas netas (NRI/GRI)

77,5%

Margen EBITDA ajustado

67,1%

FFO1

42,31 M €

+92% vs 2017

Valor de cartera (GAV)

2.767 M €

+6,7% LFL vs Dic2017

EPRA NAV ajust.

7,83 €/acc

Ratio LTV

62,1%

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 70 personas.

Testa es propietaria de 11.096 viviendas y 330 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.767 millones de euros, según el último informe de valoración de Savills a diciembre de 2018. Los activos están situados mayoritariamente en Madrid (60% del GAV) y, en menor medida, en otras áreas importantes como San Sebastián (6%), Barcelona (5%), 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.

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.

Novedades del ejercicio 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.
- En **marzo de 2018**, Testa firmó un acuerdo con CaixaBank para adquirir 1.458 viviendas, que fue completado posteriormente en los meses de mayo y junio adquiriendo de forma efectiva 1.329 y 121 viviendas respectivamente, por importe de 226 M Eur. 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.
- En **abril de 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 recibieron acciones de Testa Residencial, por valor de 1,1 millones de euros. Dicho proceso, se materializó el **13 de agosto de 2018** mediante la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil.
- En **mayo de 2018**, 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. En **septiembre de 2018** finalizó la concesión de Torrejón de Ardoz (Madrid), dando de baja sus 64 viviendas que representan actualmente 33.671 euros de rentas mensuales, y con un efecto muy reducido en la cifra de GAV.
- 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.
- Durante el **mes de julio**, y antes de comenzar la cotización en el MAB, Testa aumentó su autocartera hasta 601.991 acciones, equivalente al 0,46% del capital social. El número de acciones propias al **cierre del ejercicio 2018** es de 538.967 acciones, representativas del 0,41% del capital social.

- En **agosto de 2018**, Testa acordó 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. Una parte importante del acuerdo (334 viviendas) se hizo efectiva en el mes de agosto y el resto se materializó en el mes de octubre incluyendo 202 viviendas en régimen de concesión con vencimientos en 2080 y 2081
- En **septiembre y octubre de 2018**, los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante, que representaban más del 99% del capital social de la misma, alcanzaron un compromiso de compraventa con la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group International Partners LLP para la compra de sus acciones en la Sociedad Dominante. Con fecha 21 de diciembre de 2018, se materializaron dichos compromisos, siendo Tropic Real Estate Holding, S.L. a dicha fecha titular de 107.252.122 acciones de la Sociedad Dominante, representativas del 81,09% del capital social.
- El día **18 de diciembre de 2018**, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un reparto de devolución de aportaciones a socios por importe máximo de 1.100 M € de los cuales se repartieron 1.007 M € con cargo a prima de emisión.
- En **diciembre de 2018**, como consecuencia del cambio de control del accionariado de la compañía se suscribió un préstamo por importe máximo de 1.943 M €, destinado a la cancelación del anterior préstamo sindicado y derivados asociados, así como de la totalidad de préstamos hipotecarios. Esta financiación tiene vencimiento en diciembre de 2020 y un margen de 250p.b. sobre el interés Euribor.

3. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Rentas brutas:

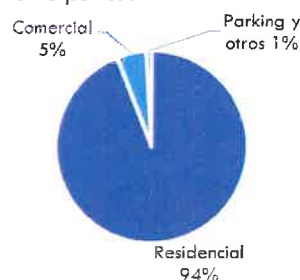
Durante el ejercicio de 2018, las rentas brutas han ascendido a 75,2 M de euros, de los cuales el 94% provienen de activos residenciales y un 6% a otro tipo de usos como comercial, parking y otros.

Respecto al ejercicio 2017, las rentas brutas han crecido un 52,5%. Entre ambos periodos ha habido importantes cambios de perímetro, por la incorporación de unas 3.300 viviendas en marzo y unas 1.100 viviendas en septiembre de 2017, además de 1.451 viviendas entre mayo y junio, y de 549 viviendas adicionales en agosto y octubre de este año.

Ingresos de alquiler del periodo

M Eur	2018	2017	% Crec.
Residencial	75,2	49,6	51,4%
Comercial	4,0	2,3	74,1%
Parking y otros	0,8	0,5	56,7%
Total rentas brutas	80,0	52,4	52,5%

Rentas en Dic'18 por uso



Renta anualizada (GRI)

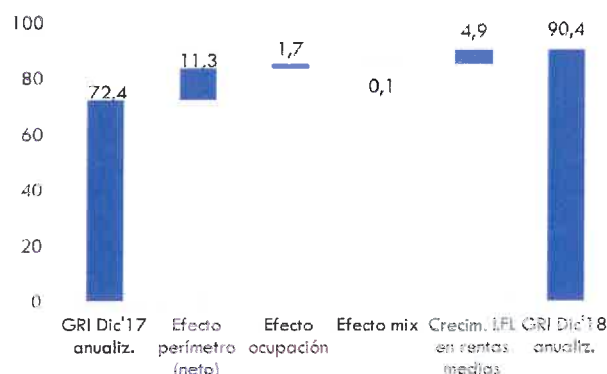
Los contratos en vigor a diciembre de 2018 representan unas rentas brutas anualizadas (GRI) de 90,37 M de euros. Comparado con la cifra de diciembre de 2017, el crecimiento interanual ha sido del 25%. Excluyendo los cambios netos de perímetro (11,3 M Eur), el crecimiento comparable (*like-for-like*) del GRI es del 9,3% interanual.

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 7,83 Euros/m2/mes para toda la cartera residencial (+6,5% interanual en términos *like-for-like*). En el caso de viviendas de contrato libre (el 86% de la cartera), la renta media actual es de 8,23 Euros/m2/mes.

Rentas contratadas al final del periodo

	Dic 2018	Junio 2018	Dic 2017	Crec. LFL % Dic'18 vs Dic'17
Rentas brutas anualizadas (M Eur)	90,37	85,01	72,36	9,3%
Del cual: uso residencial	84,75	80,09	67,77	9,3%
Renta pasante residencial (Eur/m2/mes):				
Cartera total	7,83	7,63	7,50	6,5%
Contratos libres	8,23	7,99	7,87	7,3%

**Evolución del GRI anualizado:
Dic2018 vs Dic2017 (M Eur)**



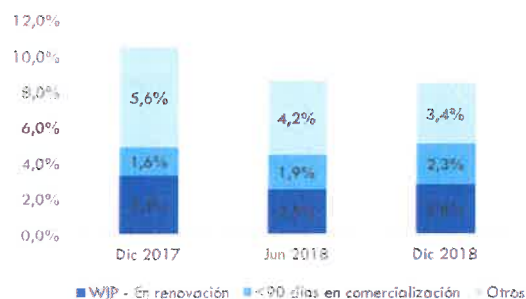
Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas es del 91,5% a diciembre de 2018, frente al 89,5% a diciembre de 2017. Excluyendo los activos adquiridos en el ejercicio 2018, la cartera presenta una ocupación del 91,9%. Esto representa una mejora de 248 puntos básicos en términos *like-for-like* respecto a diciembre 2017. La tasa de ocupación está calculada como porcentaje de la superficie alquilable residencial.

Tasa de ocupación %



Tasa de vacío por tipología (%)



Revisión de contratos

Durante el año 2018, se han firmado 1.992 nuevos contratos de alquiler y 1.552 renovaciones con el mismo inquilino, de manera que el 34% de nuestra cartera ha actualizado sus precios de alquiler durante el ejercicio. También se han producido 1.786 bajas de inquilinos en este periodo, el 17% de la cartera total.

El saldo neto de altas y bajas durante el año 2018 muestra un incremento neto de 206 nuevos inquilinos, mejorando así la tasa de ocupación.

Actividad con inquilinos

Nº viviendas	4T2017	1S2018	Jul'18	Ago'18	Sep'18	Oct'18	Nov'18	Dic'18	Acum. 2018
Cartera de viviendas	9.244	9.244	10.615	10.952	10.888	11.101	11.098	11.096	
Contratos firmados	1.193	1.902	256	263	253	339	291	240	3.544
Renovaciones	667	875	126	111	97	113	123	107	1.552
Nuevos inquilinos	526	1.027	130	152	156	226	168	133	1.992
Salida de inquilinos	-444	-884	-189	-111	-159	-134	-174	-135	-1.786
Incremento neto de inquilinos	82	143	-59	41	-3	92	-6	-2	206
% Contratos sobre cartera total	13%	21%	2%	2%	2%	3%	3%	2%	34%

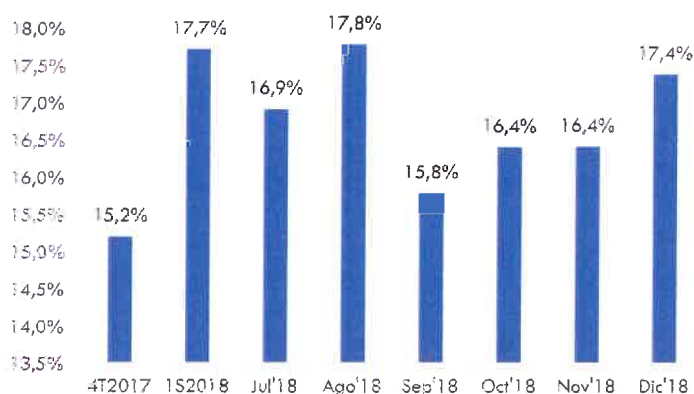
Los precios de alquiler firmados durante 2018 son, de media, un 17,3% superiores a los anteriores contratos, incluyendo tanto renovaciones como nuevos inquilinos, y para todo tipo de viviendas (libres y protegidas). En el caso de las viviendas libre, el incremento de precio medio ha sido del +18,8% para nuevos inquilinos y del +16,6% para los contratos renovados. Actualmente, el alquiler medio es de 694 euros/mes para toda la cartera de Testa, y de 842 euros/mes en Madrid.

Porcentaje de revisión de rentas: total contratos, nuevos contratos y renovaciones

	4T2017	1S2018	Jul'18	Ago'18	Sep'18	Oct'18	Nov'18	Dic'18	Media 2018
Renovaciones (vivienda libre)	18,2%	16,3%	17,0%	19,0%	16,0%	16,7%	16,3%	16,7%	16,6%
Contratos nuevos (vivienda libre)	19,3%	19,6%	18,6%	18,1%	17,0%	17,4%	18,1%	19,0%	18,8%
Total contratos *	15,2%	17,7%	16,9%	17,8%	15,8%	16,4%	16,4%	17,4%	17,3%

*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 *



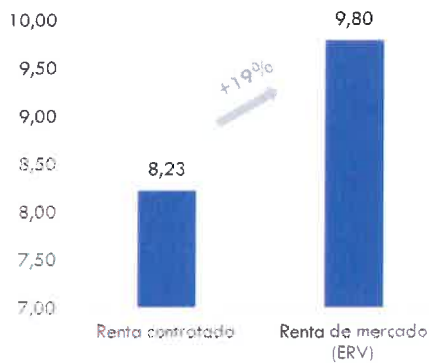
*Nuevo alquiler vs alquiler anterior para todos los nuevos contratos y renovaciones firmadas en el periodo y para toda la cartera (incluyendo tanto viviendas libres como protegidas).

[Handwritten signature]

Diferencial entre rentas actuales y rentas de mercado (ERV)

Según el informe de Savills a diciembre de 2018, la renta media de mercado es de 9,8 Euros/m²/mes para las viviendas de contrato libre. Esta última cifra implica un diferencial del 19%, en comparación con la renta media contratada de 8,23 Euros/m²/mes actual.

Renta de estimada de mercado (ERV) vs renta contratada (Eur/m²/mes), vivienda libre



Perfil de vencimiento de los contratos

De los más de 7.900 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2018, un 21% vencen durante 2019, el 38% durante el año 2020 y el 41% en 2021. Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

4. ESTADOS FINANCIEROS

4.a. Cuenta de Resultados

Cuenta de resultados consolidada

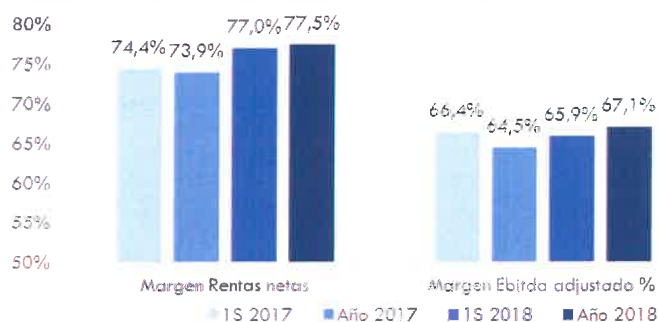
M. Eur	Dic 2018	Dic 2017	% Crec.
Ingresos por rentas	79,95	52,44	52,5%
Gastos operativos directos (neto de recuperaciones)	-18,01	-13,68	31,7%
Rentas netas	61,94	38,76	59,8%
Margen rentas netas %	77,5%	73,9%	4,8%
Otros ingresos	0,25	0,64	-60,8%
Gastos de personal	-8,55	-3,21	166,0%
Gastos generales	-115,93	-11,05	949,4%
Resultado operativo bruto (EBITDA)	-62,29	25,15	-347,7%
Dotac. amortización	-3,52	-3,14	11,8%
Provisiones operativas	-0,70	-0,30	134,5%
Resultado de venta de activos	0,82	0,29	188,4%
Resultado operativo neto (EBIT)	-65,68	21,99	-398,7%
Gastos financieros	-20,37	-11,34	79,6%
Ingresos financieros	0,00	0,16	-100,0%
Variación de valor en instrumentos financieros	-29,79	-5,54	437,5%
Variación de valor en activos inmobiliarios	178,88	65,21	174,3%
Resultado antes de impuestos	63,04	70,48	-10,6%
Impuesto de sociedades	0,06	-0,30	-121,6%
Minoritarios	0,00	-0,04	-100,0%
Resultado neto de impuestos	63,10	70,15	-10,0%
Nº de acciones emitidas, menos autocartera (M) (1)	131,73	125,86	4,7%
Beneficio neto por acción (Eur)	0,479	0,557	-14,0%

(1) Nº acciones a la fecha del cierre

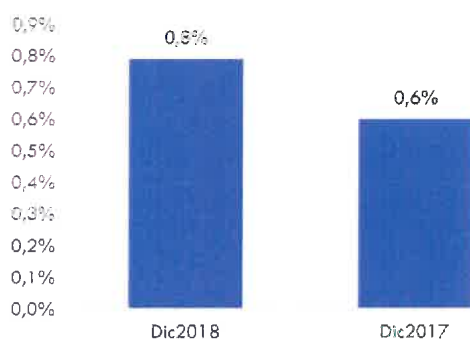
- Las **rentas brutas** crecen un 52,5% interanual hasta 79,95M €. Hay importantes cambios de perímetro, en particular por las incorporaciones de activos en marzo y septiembre de 2017 (3.300 viviendas, GAV 713 M € y 1.100, GAV 496 M €, respectivamente). Durante los meses de mayo-junio de 2018 se han incorporado 1.450 viviendas por importe de 226 M €, y 549 viviendas por importe de 66 M € en los meses de agosto y octubre. A perímetro constante, el crecimiento de las rentas ha sido del 9,7%, con una mejora de la tasa de ocupación y de la renta media contratada.
- Las **rentas netas** ascienden a 61,94 M €, con un margen neto (NRI/GRI) del 77,5%, frente al margen del 73,9% en el ejercicio cerrado de 2017.
- Los **gastos de personal** crecen por la incorporación de nuevas personas creando un equipo de gestión propio y por plan de incentivos a largo plazo (LTIP) aprobado en julio de 2018 y que supone un importe aproximado de 1 M € al cierre del ejercicio 2018. El número medio de empleados del ejercicio 2018 es de 79 personas.
- Los **gastos generales** incluyen una serie de gastos no recurrentes, que suman 113,8 M €. Lo más significativo son los 107,5 M € por la cancelación del contrato de servicios con Merlin Properties y el coste incurrido en este contrato hasta la fecha de cancelación el día 19 de enero de 2018. También se incluyen 6,2 M € de costes no recurrentes relacionados con el proceso de salida a Bolsa y de otros gastos extraordinarios.

- La cifra de **amortizaciones** se corresponde principalmente con las viviendas reflejadas como concesión administrativa (200 M € de GAV) y que se contabiliza con criterio de coste histórico en lugar de a valor de mercado. En menor medida encontramos gasto por amortización de mobiliario y costes derivados de procesos informáticos.
- Los **gastos financieros** de 20,37 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (9,0 M €), de los cuales, 7,5 M € corresponden con la cancelación de los préstamos anteriores a la nueva financiación.
- La **variación de valor de instrumentos financieros** está relacionada principalmente con la variación del pasivo contingente de Acciona.
- La **variación de valor de los activos inmobiliarios** está determinada por la revalorización de los activos, según la valoración externa. En el ejercicio 2018 se ha producido una revalorización de 178,9 M € en la cartera inmobiliaria (+6,7% like-for-like respecto a diciembre de 2017).
- El **beneficio neto** del ejercicio 2018 es de 63,10 M €, equivalente a 0,479 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 %



Ratio de impagos de alquiler (neto de garantías)



[Handwritten signature]

Cálculo del FFO1/AFFO

Cálculo del Ebitda ajustado, FFO1 y AFFO

M. Eur	Dic 2018	Dic 2017	% Crec.
EBITDA publicado	-62,29	25,15	-347,7%
(+) Coste de gestión Merlin	0,30	9,32	
(+) Gastos de cancelación contrato Merlin	107,24	0,00	
(+) IPO /listing preparation costs	3,64	0,00	
(+) Otros ajustes	4,74	-0,64	
EBITDA de alquiler ajustado	53,64	33,82	58,6%
Margen EBITDA/Rentas ajustado %	67,1%	64,5%	
(-) Intereses pagados	-10,86	-11,78	-7,9%
(+) Intereses recibidos	0,00	0,17	
(-) Impuesto de sociedades pagados	-0,47	-0,11	
Fondos generados por las operaciones (FFO1)	42,31	22,09	91,6%
(-) Inversiones de mantenimiento	-3,79	-3,34	13,6%
AFFO	38,52	18,75	105,5%
Nº de acciones	131,73	125,86	4,7%
FFO1 por acción (Eur)	0,321	0,175	83,1%
AFFO por acción (Eur)	0,292	0,149	96,3%

- El Ebitda de alquiler ajustado, eliminando los costes no recurrentes así como ingresos distintos del alquiler, ascendió a 53,64 M € en el semestre, un 59% mayor que en ejercicio 2017. Esto representa un margen del 67,1% sobre las rentas brutas.
- El FFO1 (fondos generados por las operaciones) ascendió a 42,31 M €, con un crecimiento del 92% frente al ejercicio anterior, o 0,321 euros/acción (+83,1%).
- Durante el ejercicio 2018, Testa ha invertido 3,8 M € en capex de mantenimiento, y el AFFO ha sido de 38,52 M €, equivalente a 0,292 euros/acción.

Detalle de las inversiones

Detalle de las inversiones

M. Eur	Dic 2018	Dic 2017	% Incr.
Adquisición de activos	291,8	1.128,1	-74,1%
Eur/vivienda	145.914	175.476	-16,8%
Capex de mantenimiento	3,8	3,3	13,6%
Eur/m2/periodo	3,8	4,0	-3,5%
Otras inversiones	5,7	1,4	305,3%
Total inversiones	301,3	1.132,9	-73,4%

En el ejercicio 2018, Testa ha realizado inversiones en activos inmobiliarios por importe de 301,3 M €, desglosados de la siguiente manera:

- 291,8 M € en **adquisiciones de activos**. Comprenden una cartera comprada a CaixaBank en mayo y junio (1.450 viviendas, GAV 264 M €) y que generan rentas anualizadas de 9,2 M €, y una segunda

cartera adquirida en agosto y octubre (549 viviendas, GAV 73 M €), generando unas rentas anualizadas de 3,1 M €. Ambas operaciones llevan asociados 2,9 M € de costes de adquisición, incluidas en otras inversiones. Respecto a la primera operación, queda pendiente de formalizar la compra de un edificio con 8 viviendas, por importe de 1,5 M €, para completar el acuerdo anunciado.

3,8 M € en **capex de mantenimiento**. 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.

5,7 M € de **otras inversiones**. Se incluyen principalmente los costes asociados tanto a la adquisición de activos mencionados anteriormente como de adquisiciones de ejercicios anteriores, sumando un total de 3,2 M €, inversiones asociadas a una mejora significativa del retorno (1,5 M €), así como inversiones en sistemas de IT y mobiliario (1,0 M €).

4.b. Balance de situación

Balance de situación consolidado

Activo (M. Eur)	Dic 2018	Dic 2017	Patrimonio neto y pasivo (M. Eur)	Dic 2018	Dic 2017
Activo no corriente	2.756,1	2.283,5	Patrimonio neto	908,6	1.394,5
Activos concesionales	170,7	156,3	Recursos propios	908,6	1.393,8
Otro inmovilizado intangible	0,3	0,1	Minoritarios	0,0	0,8
Inmovilizado material	0,5	0,1	Pasivo no corriente	1.938,0	947,5
Inversiones inmobiliarias	2.564,2	2.106,1	Provisiones a largo plazo	1,7	0,3
Inversiones financieras no corrientes	9,6	9,8	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.812,2	470,5
Activos por impuesto diferido	10,7	11,1	Derivados	0,0	0,1
			Otros pasivos financieros no corrientes	18,7	370,6
			Pasivos por impuestos diferidos	105,4	106,0
Activo corriente	99,6	72,6	Pasivo corriente	9,1	14,1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2,7	1,4	Provisiones	1,3	1,0
Otros activos financieros corrientes	0,0	0,0	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	1,5	2,5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	96,9	71,2	Deudas a corto plazo con empresas del grupo	0,0	5,4
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,3	5,1
Total activo	2.855,7	2.356,1	Total patrimonio neto y pasivo	2.855,7	2.356,1

- Las **inversiones inmobiliarias** ascienden a 2.564,2 M €, según su valor de mercado a diciembre 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 durante el ejercicio.
- La línea de **activos concesionales** incluye fundamentalmente el activo de Bentaberri en San Sebastián (510 viviendas), al que se han incorporado otros 2 activos en octubre (202 viviendas). Se contabilizan a coste histórico, sujeto a amortización anual, en lugar de a valor de mercado.
- Las **inversiones financieras no corrientes** incluyen 2,8 M € de derechos de cobro de los acuerdos de dos activos concesionales (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. Las concesiones de Campo de Tiro y Torrejón expiraron en el mes de mayo y septiembre, respectivamente. Esta partida del balance también incluye 6,3 M € de fianzas en concepto de garantías.
- Los **recursos propios** ascienden a 908,6 M €. Durante el primer semestre realizó una ampliación de capital de 89,7 M € a favor de Merlin Properties, capitalizando la compensación por cancelar el contrato de servicios. En diciembre se realizó una devolución de aportaciones a socios por importe 1.007 M €, con cargo a prima de emisión. Adicionalmente, como consecuencia de la materialización de los compromisos de venta de acciones por parte del nuevo accionista mayoritario, se ha procedido a reclasificar a reservas el pasivo financiero de Acciona, que ascendía a 375 M €.
- **Otros pasivos financieros no corrientes** incluyen las cantidades entregadas por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltas a la finalización de los contratos. Por otro lado, en diciembre de 2018 se ha reclasificado a reservas el pasivo a largo plazo por importe de 375 M €. Esta partida estaba relacionada con el acuerdo de socios tras la aportación de activos de Acciona en 2017. Según el acuerdo, si Testa no cotizaba en el Mercado Continuo antes de septiembre de 2022, Acciona tenía la opción de recuperar el valor de sus acciones en la Compañía, en base al EPRA NAV de esa fecha. Como consecuencia de la transmisión de la participación de Acciona, se ha procedido a la resolución de dicho acuerdo.
- 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 a diciembre de 2018 es de 1.716,8 M €, frente a 402,0 M € al final del ejercicio 2017. La variación se explica por la nueva financiación obtenida tras el cambio de control de accionistas en la sociedad dominante. En diciembre de 2018 se suscribió un préstamo sindicado por importe máximo de 1.943 M €, del que hay dispuestos 1.835,6 M € y que han sido utilizados para la cancelación tanto del préstamo sindicado anterior y los derivados asociados, como de los diferentes préstamos hipotecarios.

Estructura de la deuda

M Eur	Dic 2018	Dic 2017
Deuda bruta	1.816,7	473,2
Préstamo sindicado	1.835,6	350,0
Deuda hipotecaria	0,0	125,5
Derivados financieros	0,0	0,1
Intereses a pagar	1,5	0,3
Gastos de formalización	-23,4	-2,7
Caja y equivalentes	-96,9	-71,2
Deuda neta	1.716,8	402,0

Este nuevo préstamo tiene vencimiento en diciembre de 2020, ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno, y un margen de 250 pb sobre el tipo de interés Euribor. Esta financiación lleva asociada unos compromisos de obligación de información y el cumplimiento de determinados ratios de cobertura a partir de 2019.

4.c. Cash Flow

Estado de flujo de efectivo consolidado

M. Eur	2018	2017
Resultado operativo bruto (EBITDA)	-62,3	25,1
Otros ingresos y gastos	88,4	0,0
Cambios en el capital circulante	-6,7	3,0
Pagos por impuesto sobre beneficios	-0,5	-0,1
Pago de intereses neto	-10,9	-11,6
Otros	1,9	39,7
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	10,0	56,1
Inversiones recurrentes	-9,5	-4,7
Adquisiciones de activos	-291,8	-48,7
Cobros por desinversiones	4,3	4,4
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-297,0	-49,1
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-1.014,0	-2,1
Cobros y pagos de deuda financiera	1.326,8	37,5
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	312,7	35,4
Aumento/(disminución) neta del efectivo o equivalentes	25,7	42,4

Las **actividades de explotación** presentan un flujo de caja positivo en el ejercicio, 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 €. En 2017 se incluyeron 39,7 M € de tesorería como consecuencia de la combinación de negocios de los activos de Acciona.

Los **cambios en el capital circulante** incluyen provisiones de gastos contabilizados pero que aún no se han abonado, 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.

Los **flujos de efectivo de las actividades de financiación** muestran principalmente la devolución de aportaciones a socios por 1.007 M € y la disposición de 1.836 M € como consecuencia de la refinanciación que tuvo lugar en diciembre 2018 para cancelar el préstamo sindicado y la totalidad de los préstamos hipotecarios previos.

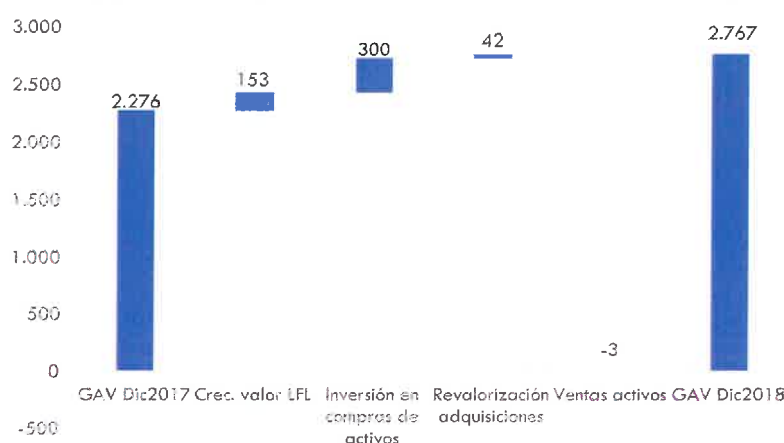
5. Valoración: GAV y NAV

Valor de la cartera (GAV)

Según el informe de valoración de Savills a fecha de diciembre de 2018, la cartera de Testa tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 2.766,8 millones de euros, un 21,6% superior a la valoración de diciembre de 2017. En términos de cartera homogénea (like-for-like), el GAV ha aumentado un 6,7% en el ejercicio 2018, en línea con el 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 15% (35,3 M €) por encima de su precio de adquisición, y la segunda adquisición, incorporada en agosto y octubre, con menor recorrido, ha tenido una valoración 9% superior a su adquisición (6,2 M €).

Evolución del GAV de Testa



El yield bruto medio de la cartera se sitúa en el 3,3%, ligeramente superior al de diciembre de 2017. Esta valoración implica un precio medio de las viviendas de 2.679 euros por metro cuadrado construido.

Cálculo del NAV

En base a la última valoración de activos, el EPRA NAV ajustado asciende a 7,83. En diciembre de 2018 y como consecuencia del cambio de control en el accionariado de la compañía, tuvo lugar una devolución de aportaciones a socios por 1.007 M €, con cargo a la prima de emisión. Dicha operación tuvo un impacto de 7,6 eur/acción. 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 cancelación de Acciona, como consecuencia de la enajenación de su participación a Testa, del derecho a recuperar su valor en el caso de que la compañía no saliese a cotizar en un mercado de valores oficial antes de 2022.

Cálculo del NAV

M. Eur	Dic 2018	Dic 2017	% Crec.
Recursos propios según balance	908,6	1.393,8	
Plusvalías implícitas activos	29,0	8,4	
Variación de valor de derivados	-0,5	0,1	
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	94,7	94,9	
EPRA NAV	1.031,8	1.497,1	-31,1%
Contrato de servicios Merlin *		-18,8	
Conversión pasivo de Acciona **		355,6	
EPRA NAV ajustado	1.031,8	1.833,8	-43,7%
Nº de acciones, M	131,7	125,9	
EPRA NAV ajustado por acción (Eur)	7,83	14,57	-46,5%

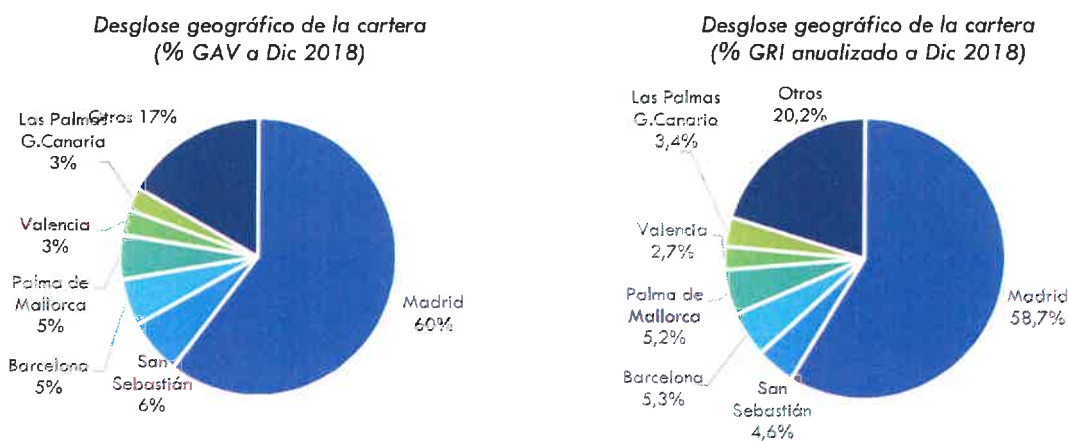
*El contrato de gestión de Merlin fue cancelado y capitalizado como recursos propios en el 1T2018.

**Cancelación del derecho de Acciona como consecuencia de su salida del accionariado de la compañía

6. 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 (60% del GAV), así como en otras importantes áreas metropolitanas de España como San Sebastián (6%), Barcelona (5%), Palma de Mallorca (5%), Valencia (3%) o Las Palmas de Gran Canaria (3%). Se trata de zonas con un crecimiento económico y demográfico superior a la media nacional, y en las que continuamos apostando para el futuro.



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.

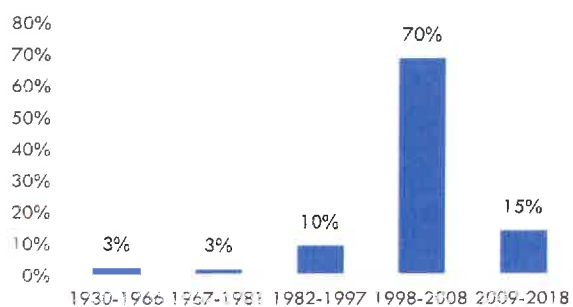
La mayor parte de nuestros contratos de alquiler (el 86%) son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. Un 13% de los contratos son de renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo. Finalmente, el 1% de los contratos son de renta antigua.

Por otro lado, un 7% de las viviendas están en régimen de concesión. El principal activo es BentaBerri, en San Sebastián y cuenta con 510 viviendas en régimen de protección, si bien en el año 2028 expira dicha protección de rentas y podrá alquilarse a rentas de mercado a partir de ese momento.

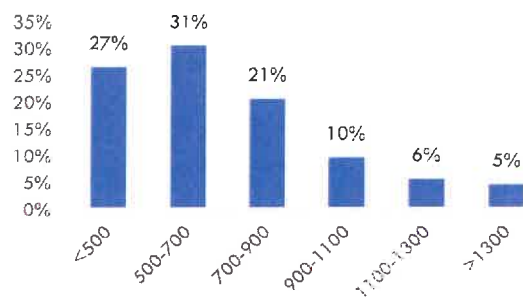
La cartera se compone mayoritariamente (en un 83%) de edificios completos o en los que Testa posee la mayoría de las viviendas del edificio. Además, el 46% de viviendas son propiedad 100% del edificio dentro de la cartera de Testa. Esto facilita una mayor eficiencia en la gestión operativa, y controlar 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)



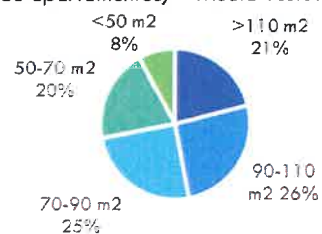
Por renta mensual contratada (Eur/ mes)



Por número de habitaciones (% de apartamentos)



Por tamaño del apartamento, en m2 brutos (% de apartamentos) – Media Testa: 89 m2



Detalle de los activos de Testa

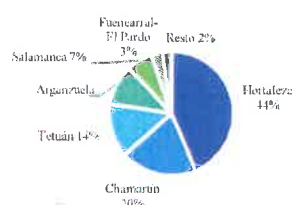
Detalle de la cartera de Testa a diciembre de 2018

	Cartera total				Cartera residencial				
	GAV (M Eur)	GAV (%)	GRI (M Eur)	Yield bruto (%)	Nº viviendas	GAV (Eur/m2)	GRI (Eur/m2/mes)	GRI (Eur/vivienda/mes)	Ocupación (%)
Madrid *	1.674	60,5%	53,1	3,2%	5.242	3.531	9,84	842	91,6%
Madrid ciudad	856	30,9%	23,9	2,8%	1.863	4.686	11,56	1.049	89,3%
Segundo anillo	522	18,9%	17,5	3,4%	1.740	3.364	9,92	845	91,8%
Otros municipios	295	10,7%	11,6	3,9%	1.639	2.210	7,63	612	94,2%
San Sebastián **	177	6,4%	4,1	2,3%	510	3.738	7,32	679	98,8%
Barcelona *	152	5,5%	4,8	3,1%	501	3.756	10,52	833	92,0%
Las Palmas Gran Canaria *	76	2,8%	3,1	4,0%	506	1.493	5,85	525	92,3%
Palma de Mallorca *	144	5,2%	4,7	3,3%	533	2.292	6,89	799	91,3%
Valencia **	82	3,0%	2,4	2,9%	353	2.046	5,49	615	92,4%
Toledo **	55	2,0%	2,2	4,0%	449	1.236	4,65	443	90,0%
Pamplona *	63	2,3%	2,8	4,4%	507	1.386	5,20	469	97,3%
Valladolid **	54	2,0%	2,2	4,0%	513	1.412	4,97	368	95,0%
Oviedo **	41	1,5%	1,5	3,6%	291	1.620	5,54	492	88,6%
Total 10 mayores mercados	2.519	91,0%	80,8	3,2%	9.405	2.892	8,21	728	92,4%
Otros mercados premium & core	135	4,9%	4,6	3,4%	818	1.838	5,84	524	89,5%
Total mercados premium & core	2.654	95,9%	85,4	3,2%	10.223	2.808	8,02	712	92,1%
Activos non-core	113	4,1%	5,0	4,4%	873	1.134	5,26	457	84,0%
Cartera total Testa	2.766,8	100,0%	90,4	3,3%	11.096	2.679	7,83	694	91,5%

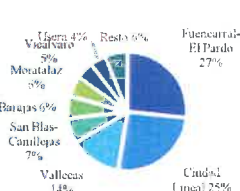
Detalle de los activos de Madrid por zonas

Zonas de Madrid	GAV (M Eur)	GAV Madrid (%)	GRI (M Eur)	Yield bruto (%)	Nº viviendas	GAV (Eur/m2)	Renta pasante (Eur/m2/mes)	Renta pasante (Eur/vivienda/mes)	Ocupación (%)
Madrid centro	856	51,2%	23,9	2,8%	1.863	4.686	11,56	1.049	89,3%
Segundo anillo	522	31,2%	17,5	3,4%	1.740	3.364	9,92	845	91,8%
Municipio de Madrid	1.378	82,3%	41,4	3,0%	3.603	4.071	10,79	949	90,5%
Otros municipios	295	17,7%	11,6	3,9%	1.639	3.738	7,32	679	98,8%
Total Madrid	1.674	100,0%	53,1	3,2%	5.242	3.531	9,84	842	91,6%

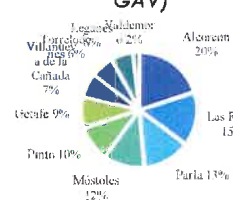
Madrid centro (% GAV)



Madrid segundo anillo (% GAV)



Otros municipios de Madrid (% GAV)



Detalle de las viviendas en régimen de protección

Activo	Localización	GAV (M Eur)	GAV (%)	GRI (M Eur)	Nº Viv.	GAV (Eur/m 2)	Renta contrata da residen cial (Eur/m2 /mes)	Ocup. (%)	Fecha fin de concesión	Fecha fin de regimen social
Benta Berri	San Sebastián	176,8	6,4%	4,11	510	3.738	7,32	98,8%	23/12/2069	17/11/2028
Estocolmo	Alcarcón	25,6	0,9%	1,01	159	2.297	7,93	96,5%		08/12/2024
Usera	Madrid	1,2	0,0%	0,94	148	109	7,39	100,0%	31/05/2020	14/04/2033
Miño	Laguna De Duero	7,9	0,3%	0,29	80	1.414	4,44	98,8%		30/03/2030
Tajo	Laguna De Duero	12,5	0,5%	0,65	210	1.025	4,55	98,5%		12/12/2036
Can Mates III	Vallés	4,7	0,2%	0,16	24	2.156	6,72	91,4%		18/07/2042
	San Cugat del									
Can Mates IV	Vallés	10,0	0,4%	0,37	62	2.153	7,03	94,9%		18/07/2042
González Garcés	Culleredo	9,4	0,3%	0,35	111	954	3,20	92,0%		29/06/2028
Mandeo	Cambre	8,3	0,3%	0,32	136	1.123	4,58	86,3%		05/07/2029
Marcelo Celayeta	Pamplona	8,4	0,3%	0,38	70	1.273	4,89	98,6%		02/06/2019
E. Norte	Pamplona	13,5	0,5%	0,58	124	1.385	5,02	98,2%		01/08/2019
Sanducelay	Pamplona	9,8	0,4%	0,48	89	1.194	4,97	98,1%		31/05/2019
La Rochapea	Pamplona	4,8	0,2%	0,22	36	1.256	4,84	100,0%		04/11/2019
Sandúa	Pamplona	4,0	0,1%	0,19	34	1.136	4,67	94,0%		02/07/2021
La Ventilla-IVIMA	Madrid	1,7	0,1%	0,60	90	287	8,41	100,0%	28/07/2023	31/08/2030
Ochandategui	Pamplona	9,7	0,3%	0,40	73	1.497	5,47	94,5%		13/03/2020
Leonor de Aquitania	Berrioplano	4,6	0,2%	0,19	33	1.493	5,43	95,1%		16/05/2023
República										
Dominicana	Parla	10,8	0,4%	0,39	104	1.656	4,81	94,3%	13/02/2081	13/02/2081
Avenida de los										
Planetas	Parla	12,1	0,4%	0,38	98	1.679	4,31	100,0%	13/02/2081	13/02/2081
Total		335,4	12,1%	12,0	2191	1.984	6,09	97,2%		

Viviendas en régimen de renta antigua

Activo	Localización	GRI (M Eur)	Nº viviendas	Renta contratada residencial (Eur/m2/mes)	Ocupación (%)
C. Venadito	Madrid	0,08	7	9,25	100%
Torrelaguna	Madrid	0,10	11	6,47	100%
Manzana Castellana	Madrid	0,41	84	2,57	100%
Cesáreo Alierta	Zaragoza	0,02	2	8,14	100%
Trinxant	Barcelona	0,02	8	2,53	100%
Bac de Roda	Barcelona	0,03	8	3,61	100%
Campanar	Valencia	0,00	6	0,42	100%
Montevideo	A Coruña	0,01	9	1,28	100%
Parque América	Madrid	0,02	2	13,24	100%
San Jorge	Sevilla	0,00	4	0,32	100%
Total renta antigua		0,68	141	3,15	100%

4

Detalle de los 10 activos más importantes de Testa

		GAV (M Eur)	GAV (%)	GRI (M Eur)	Yield bruto (%)	Nº Viv.	GAV (Eur/m2)	Renta pasante (Eur/m2 /mes)	Renta pasante (Eur/viviend a/mes)	Ocupación (%)
Coto	Madrid	413,8	15%	12,3	3,0%	834	5.147,3	13,1	1138,0	90,4%
Bentaberri	San Sebastián	176,8	6%	4,1	2,3%	510	3.738,0	7,3	678,9	98,8%
Manzana de Castellana	Madrid	160,3	6%	3,5	2,2%	245	4.407,3	8,1	1143,1	93,3%
Plaza de Castilla	Madrid	115,1	4%	3,6	3,1%	302	5.181,7	13,0	812,6	91,8%
Condesa de Benadito	Madrid	52,5	2%	1,6	3,0%	149	3.121,4	9,6	1055,8	75,6%
Salvador Dalí	Palma de Mallorca	58,6	2%	1,9	3,2%	216	1.890,8	5,7	800,9	90,2%
Tamaraceite	Las Palmas de Gran Canaria	50,1	2%	2,1	4,3%	363	1.421,2	6,0	488,7	95,6%
Mirador Tablas B11	Madrid	45,7	2%	1,2	2,7%	123	3.795,0	9,7	951,3	88,0%
Benicalap	Valencia	32,1	1%	0,9	2,9%	147	1.994,4	5,1	536,0	98,8%
Francisco Remiro	Madrid	35,2	1%	1,1	3,0%	140	4.636,2	12,6	685,3	89,8%
Top 10 activos		1.140,2	41%	32,3	2,8%	3029	3.732,8	9,1	857,6	92,2%
Resto de activos		1.626,6	59%	58,0	3,6%	8067	2.249,7	7,3	631,5	91,2%
Total portfolio		2.766,8	100%	90,4	3,3%	11.096	2.679,1	7,8	859,7	91,5%

7. Ratios EPRA

Resultados EPRA

M Eur	2018	2017
Beneficio neto según IFRS	63,10	70,15
Ajustes para calcular el resultado EPRA:		
Variación de valor de activos inmobiliarios	-178,88	-65,21
Ganancias o pérdidas en ventas de activos	-0,82	-0,29
Impuestos sobre resultados no recurrentes		
Amortización de fondo de comercio		
Variación de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	29,79	5,54
Costes de adquisiciones		
Impuestos diferidos relacionados con lo anterior		
Minoritarios relacionados con lo anterior		
Resultado EPRA pre-ajustes específicos	-86,81	10,19
Número básico de acciones (M)	131,73	125,86
Resultado EPRA por acción pre-ajustes específicos, en Eur	-0,66	0,081
Ajustes específicos de la Compañía:		
Cancelación acuerdo de servicios de Merlin	107,55	9,32
Costes de salida a Bolsa/listing	3,64	0,00
Otros ajustes	4,74	0,00
Resultado EPRA post-ajustes específicos	29,12	19,51
Resultado EPRA por acción post-ajustes específicos, en Eur	0,221	0,155

EPRA NAV

M Eur	2018	2017
Recursos propios según balance	908,6	1.393,8
Plusvalías implícitas activos	29,0	8,4
Variación de valor de derivados	-0,5	0,1
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	94,7	94,9
EPRA NAV	1.031,8	1.497,1
Nº de acciones, M	131,73	125,86
EPRA NAV por acción (Eur)	7,83	11,89
Contrato de servicios Merlin *	0,0	-18,8
Conversión pasivo de Acciona **	0,0	355,6
EPRA NAV ajustado	1.031,8	1.833,8
Nº de acciones, M	131,73	125,86
EPRA NAV ajustado por acción (Eur)	7,83	14,57

*Se refiere a activos concesionales (Bentaberry 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.

***Cancelación del derecho de Acciona como consecuencia de su salida del accionariado de la compañía

EPRA NNNAV

M Eur	2018	2017
EPRA NAV	1.031,8	1.497,1
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	-94,7	-94,9
Variación de valor de derivados	0,5	-0,1
EPRA NNNAV	937,6	1.402,1
Nº de acciones, M	131,73	125,86
EPRA NNNAV por acción (Eur)	7,12	11,14
Contrato de servicios Merlin *	0,0	-18,8
Conversión pasivo de Acciona **	0,0	355,6
EPRA NNNAV ajustado	937,6	1.738,8
Nº de acciones, M (diluido)	131,73	125,86
EPRA NNNAV ajustado por acción (Eur)	7,12	13,82

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

**Cancelación del derecho de Acciona como consecuencia de su salida del accionariado de la compañía.

Ratio de vacío EPRA

M Eur	2018	2017
Rentas de mercado (ERV) de la superficie vacía	9,4	9,9
Rentas de mercado (ERV) de la cartera total	109,3	102,8
Ratio de vacío EPRA %	8,6%	9,6%

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. La cotización a cierre del ejercicio 2018 fue de 6,40 eur/acción. En el mes de diciembre de 2018, se produjo una devolución de aportaciones de 7,6 eur/acción a todos los accionistas de la compañía.

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

Accionariado de Testa



Estructura accionarial

Con fecha 21 de diciembre se materializaron los compromisos de compraventa de acciones de la sociedad Testa Residencial Socimi, quedando la siguiente estructura actual: Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group International Partners LLP ((81,09%) y Santander (18,43%).

Al final del ejercicio 2018, el número de acciones propias en autocartera es de 538,9 miles, equivalente al 0,41% del capital social.

RIESGOS FINANCIEROS, ACCIONES PROPIAS Y OTROS

Riesgo de mercado: Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Siendo los dos factores: (i) Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la Sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). (ii) Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito: Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo: la Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 96.591 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

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

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

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

Riesgo fiscal: La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2018.

Acciones propias: Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.056 miles de euros.

Otros:

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2018 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 2018 ascendió a 79 de los cuales el 48% son varones y el 52% son mujeres.

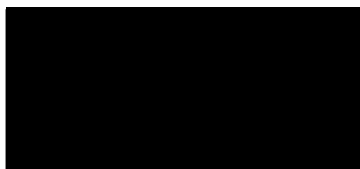
La actividad de la Sociedad por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo. La Sociedad considera que cumple con el plazo máximo legal a efectos de la lucha contra la morosidad. El periodo medio de pago a proveedores asciende aproximadamente a 10 días.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no han acontecido hechos que deban ser mencionados.

9. 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. 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 NAV	
EPRA NNNAV	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 NNNAV ajustado	EPRA NAV o NNNAV 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.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales e informe de gestión individuales de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son lo que anteceden esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2019 y (iii) comprenden 120 hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 120 habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, y la presente y subsiguientes hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.

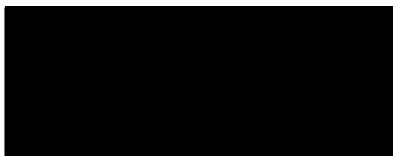


Fdo.: Don Diego San José de Santiago
Presidente del Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales e informe de gestión individuales de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son lo que anteceden esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2019 y (iii) comprenden 120 hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 120, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaría no Consejera del Consejo de Administración, y la anterior y subsiguientes hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.

U
Fdo.: Don Jean-François Pascal Emmanuel Bossy
Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales e informe de gestión individuales de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son lo que anteceden esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2019 y (iii) comprenden 120 hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 120 habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, y las dos anteriores y subsiguientes hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.



Fdo.: Don Jean- Christophe Dubois
Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes notas explicativas correspondientes a los estados financieros individuales e informe de gestión de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo que comenzó el 1 de enero de 2018 y terminó el 31 de diciembre de 2018, han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de marzo de 2019, han sido firmados por todos los Consejeros y comprenden 120 hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 120 siendo visados del 1 al 120 por la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, y las tres anteriores y subsiguientes hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.

Fdo.: Don Miguel Oñate Rino
Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes cuentas anuales e informe de gestión individuales de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son lo que anteceden esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha ~~28~~ de marzo de 2019 y (iii) comprender ~~120~~ hojas en papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la ~~120~~ habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, y las cuatro anteriores hojas por la totalidad de los señores consejeros como diligencia de firma.

Fdo.: Don Wolfgang Beck
Consejo de Administración de
Testa Residencial SOCIMI, S.A.

ORGANISATIONAL STRUCTURE AND INTERNAL CONTROL SYSTEM REPORT

- 1. CORPORATE GOVERNANCE STRUCTURE**
- 2. INTERNAL CONTROL SYSTEM**
- 3. DISCLOSURE OF PUBLIC INFORMATION**
- 4. INDEPENDENT EXPERTS WORKING FOR THE COMPANY**

1. CORPORATE GOVERNANCE STRUCTURE

BOARD OF DIRECTORS

The administration of the Company is entrusted to a Board of Directors consisting of the following five (5) members:

- i. Mr. Diego San José (President, Propietary)
- ii. Mr. Miguel Oñate (Vice-President, Other External)
- iii. Mr. Wolfgang Beck (CEO)
- iv. Mr. Jean Francois Bossy (Propietary)
- v. Mr. Jean-Christophe Dubois (Propietary)

The Secretary Non-director is Ms. Laura Fernández (appointed at the meeting of the Board of Directors held on 27/02/2019).

The Board has the widest powers to manage the Company, and except for those matters exclusively within the purview of the shareholders at a general shareholders' meeting, is the highest decision-making body of the Company.

The Board appointed Mr. Wolfgang Beck as Chief Executive Officer and authorized him to perform all the duties that the Board may delegate pursuant to the law. However, the Board of Directors is responsible for supervising the performance of its delegated bodies and managers.

MANAGEMENT OF THE COMPANY

The Company is internally managed and has a fully-integrated and highly-scalable operating platform with significant resources and extensive experience that allows the Company to effectively and efficiently acquire, renovate, lease, maintain and manage its rental portfolio.

The Company's platform consists of more than 70 highly skilled full-time employees, making this dedicated team one of the largest of its type in Spain. The operating platform is mostly centralized in Madrid, where corporate headquarters and the majority of its properties are located.

The Company also operates property management offices in San Sebastián, Barcelona, Valladolid and Las Palmas de Gran Canaria, since it believes that the close proximity to and knowledge of such local markets by regional offices facilitate the management of the regional portfolios and support the generation of new business opportunities.

ORGANISATIONAL STRUCTURE AND INTERNAL CONTROL SYSTEM REPORT

The Company's platform was structured to maximize its scalability and currently comprises three key areas:

- i. Asset Management;
- ii. Finance & IT;
- iii. Mergers and Acquisitions, Legal and Human Resources.

These three areas are fully coordinated to provide services along the most relevant parts of the value chain. In addition, the in-house platform is supported by outsourcing service providers, currently four of them, who carry out auxiliary third-party services (such as handyman services, electrician services, etc.). The Company also works with maintenance and repair service providers and with various leasing real estate agencies in the commercialization of its portfolio.

With the belief that its highly methodological approach supports the Company's ability to address different operating and strategic challenges, in an efficient and timely manner, Testa has standardized various key processes in its business operations to ensure a smooth and efficient workflow and facilitate the continuous interactions among the platform units.

The chart below reflects the organizational structure of the Company as of the date of this report, as well as the key responsibilities of each of our platform units:



Additional information on each of the Company's business areas is included below:

- i. **Asset management:** This is the largest business area in the platform and is made up of experienced professionals who are responsible for carrying out the full panoply of its active asset management initiatives.

Among its tasks, the asset management area is responsible for the commercialization of the portfolio (in close collaboration with external leasing real estate agencies) and the customer service functions. It is also responsible for the maintenance and modernization

ORGANISATIONAL STRUCTURE AND INTERNAL CONTROL SYSTEM REPORT

of the Company's portfolio and the optimization of property operating expenses. The area includes commercial and technical teams, as well as professionals who are specialized in and dedicated to retail assets.

- ii. **Finance and IT:** The Finance team is primarily responsible for financial controlling functions, including the supervision of financial accounting, internal reporting, auditing, and treasury and budget control. It seeks to ensure that the Group has sufficient available liquidity to fund both its operations and its potential investment opportunities. In particular, it regularly monitors debt maturities, interest rate evolution, refinancing and hedging opportunities, and potential opportunities for the overall improvement of the Company's financing structure. It also monitors compliance with undertakings and covenants included in financing agreements. Moreover, the Finance team is responsible for rent collection and the management of outstanding rent.

The IT team is responsible for overseeing the IT infrastructure needed to support the Company's platform and the adequate provision of IT related services, which are externalized.

- iii. **Mergers and Acquisitions, Legal and Human Resources:**

The M&A area is primarily responsible for the identification of new investment opportunities and the smooth execution of the acquisitions. In particular, the M&A area is generally responsible for identifying properties that fit the Company's business strategy, carrying out a comprehensive business plan analysis on such assets, coordinating the due diligence process and negotiating acquisition terms. In analyzing potential acquisitions, the M&A area works in close coordination with Finance team, which prepares a detailed cost and financing plan for the relevant acquisition, and with Legal team, which carries out the legal due diligence and the negotiation of any agreement.”.

The Legal team is involved both in investment and in asset management decisions, it oversees matters related to corporate structure and corporate governance and defines the Company's policies, procedures and actions to ensure compliance with laws and regulations. It is also involved in the negotiation of agreements (including acquisition and lease agreements) and legal due diligence, which is typically undertaken with the support of external legal counsel. The Legal team is also responsible for the day-to-day supervision and monitoring of all legal matters related to the Company, such as legal proceedings and permits and licenses, either directly or through the supervision of external counsel.

The Human Resources team is responsible for workforce planning, hiring (recruiting and selection), training, orientation, conflict resolution, and payroll and benefits management. It seeks to develop, implement and nurture a culture built around the acquisition and development of industry leading talent.

2. INTERNAL CONTROL SYSTEM

CONTROL ENVIROMENT

The Board of Directors is responsible for maintaining and reviewing the effectiveness of risk management and the Company's internal control systems, and for determining the nature and

ORGANISATIONAL STRUCTURE AND INTERNAL CONTROL SYSTEM REPORT

extent of the significant risks that the Company is willing to take in order to achieve its strategic objectives. These procedures can only provide reasonable, but not absolute assurance, against material misstatement, errors, losses or fraud.

Led by the Board, the management designs procedures and implements control system both related to the risk management system (SGR) and the internal control over financial reporting systems (SCIIF).

The Company has the following tools in order to ensure that its control environment is adequate:

- i. Setting up of objectives and strategies approved by the Board;
- ii. Compliance Unit;
- iii. Internal Audit & Risk Management Unit
- iv. Code of Conduct;
- v. Whistleblowing channel;
- vi. Sanctions regime;
- vii. Training to employees and members of the Board;
- viii. Periodically compliance risk assessment;
- ix. Periodically planning and budgeting exercises;
- x. Updated powers of attorney;
- xi. Internal rules of the Board of Directors;
- xii. Anti-bribery policy, among other policies.

RISK ASSESSMENT

The Company is exposed to various risks inherent to the market in which it operates and to the activities it carries out, which may prevent the Company from achieving its objectives and executing its strategies in a successful manner.

The top management team of the Company has carried out business risk assessments. These business risks were clearly displayed to the participants, and subsequently assessed in regards to: the likelihood of occurrence of the risk and the potential consequence that the risk may have on the Company, considering the current strength of the controls defined for each risk.

Within the Company, the risk management structure, objectives, methodology and associated processes to identify, assess, control, monitor and report business risks have been documented in the *“SGR Policy and Manual”*.

Related to Financial Report internal control, the Company has implemented an internal control system, whose main goal is to assure the accuracy of financial reports addressed to interest groups, shareholders and supervisors. To achieve this goal, key stakeholders and the SCIIF Internal Control Unit analyze the procedures, processes and phases undertaken in order to prepare financial reports, as well as defining controls and taking enhancement or remediation actions. The Audit Unit periodically reviews the effectiveness of the overall process.

The most relevant risks related to the lack of accuracy of financial information upon material criteria are the following:

- Revenue;
- Purchase;
- Close, consolidation, and reporting;

ORGANISATIONAL STRUCTURE AND INTERNAL CONTROL SYSTEM REPORT

- Treasury and finance;
- Valuation of property portfolio;
- Special tax regime of Real Estate Investment Trust (REIT) or SOCIMI in Spain.

Within the Company, Financial Report internal control objectives, methodology and associated processes have been documented in the “*SCIF Manual*”.

In any case, the risk management process provided by the Company is based on COSO Standards, a widely accepted internal control and risk management methodology.

3. DISCLOSURE OF PUBLIC INFORMATION

The information provided to the market is prepared by the Managers and reviewed and, when applicable, approved by the Board or the CEO. Should it be necessary, the information will be made available to shareholders for its review and approval.

The information disclosed to the market includes, among others:

- i. The periodic reporting (be it on an annual or semi-annual basis) needed under the terms of the MAB's regulations;
- ii. Investor-relevant information, among others, relevant facts;
- iii. Information on shareholders' and directors' significant stakes, under the terms of the MAB's regulations and the current legislation; and
- iv. Any other information that may be necessary according to the Company's progress or required by either the Company's regulations or Bylaws.

INFORMATION TREATMENT AND CONTROL

The Company has the following tools in order to control the information it provides to the market:

- The Company, with the approval of the Board of Directors or the CEO, when applicable, will proceed to publish information considered to be relevant or of interest to the market through the proper information channels, listed below, once the information has been verified to coincide:
 - i. **The Mercado Alternativo Bursátil's (MAB) website:**
(<https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/Home.aspx>).
In this website, the Company will publish the relevant facts when mandatory, as well as other information required by applicable legislation.
 - ii. **The Company's Corporate Website:** Testa Residencial, SOCIMI, S.A.'s website is the following: <http://www.testaresidencial.com/>
Through this website, which will be permanently updated, the Company will disclose, in accordance with the transparency principle, not only the information that may be of interest to shareholders and investors, but also the information that it sends to MAB or other official bodies and whose publishing is legally obligatory.
 - iii. **The Investor Relations Service** through the (ir@testainmo.com).
 - iv. **The General Shareholders' Meeting:** Shareholders may exercise their information rights prior to and at the General Shareholders' Meeting in accordance with the Law and the Company's corporate governance rules.

ORGANISATIONAL STRUCTURE AND INTERNAL CONTROL SYSTEM REPORT

- v. **The Media.** The Company, through its Board of Directors or its CEO, will coordinate, analyze and manage the contact and the relationship with the media.
- In order to ensure the coordination of information flows, any presentation and communication, to either the media or the market, must be previously reviewed and approved by the CEO or the CFO and, when the nature of the information so requires, by the Board of Directors.

4. INDEPENDENT EXPERTS WORKING FOR THE COMPANY

The Company has the following independent experts in the field of its competences:

- Audit of accounts:
The Company's yearly Financial Statements are audited by Deloitte, S.L.
- Nominated advisor:
Renta 4 Corporate, S.A.
- Independent expert for property valuation:
Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.