



Testa Residencial Socimi, S.A. (la "**Sociedad**") 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, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (el "**MAB**") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMIs incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente hace público la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2019:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (**Anexo I**).

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

Atentamente,

**Dña. Laura Fernández García**

**Secretaria no miembro del Consejo de Administración**

Madrid, 30 de octubre de 2019

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

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes  
al periodo de seis meses terminado el 30  
de junio de 2019 elaborados conforme a  
las Normas Internacionales de Información  
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión  
Europea, junto con el Informe de Revisión  
Limitada

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

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

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

30 de octubre de 2019

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2019  
elaborados conforme a las Normas Internacionales  
de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la  
Unión Europea

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019  
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Proyectos concesionales	Nota 4	-	170.721	Capital suscrito	Nota 6	132.270	132.270
Otros activos intangibles	Nota 4	224	286	Prima de emisión		408.703	408.703
Inmovilizado material		1.149	544	Reservas		566.837	321.648
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	2.841.204	2.564.238	Acciones y participaciones de la sociedad dominante	Nota 6.2	(7.026)	(7.056)
Inversiones financieras no corrientes -			9.692	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Nota 6.3	(165.671)	(11.916)
Derechos de cobro, Acuerdo de concesión		2.284	2.799	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		71.377	63.105
Derivados		58	515	Otras aportaciones de accionistas		2.004	2.004
Otros activos financieros		6.886	6.278	Ajustes por cambios de valor		(472)	(176)
Activos por impuesto diferido		10.522	10.724	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		1.008.022	908.582
Total activo no corriente		2.862.327	2.756.103	Total patrimonio neto		1.008.022	908.582
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones		1.680	1.677
				Pasivos financieros no corrientes -		1.836.723	1.830.868
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 7	1.817.977	1.812.201
				Otros pasivos no corrientes	Nota 8	18.746	18.667
				Pasivos por impuesto diferido		105.648	105.433
				Total pasivo no corriente		1.944.051	1.937.998
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones		1.303	1.303
				Pasivos financieros corrientes -		5.808	1.530
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito		5.808	1.530
				Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 7	138	-
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	Nota 10.2	3.578	6.267
				Proveedores	Nota 8	1.313	3.091
				Pasivos por impuesto corriente		220	198
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		121	1.085
				Otros acreedores		1.924	1.893
				Periodificaciones a corto plazo		1.453	-
				Total pasivo corriente		12.280	9.100
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.964.353</b>	<b>2.855.680</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.964.353</b>	<b>2.855.680</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2019.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 2 de 35

A

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2019**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2019	30/06/2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 9.1	44.078	36.990
Otros ingresos de explotación		138	75
Gastos de personal	Nota 9.2	(3.513)	(2.932)
Otros gastos de explotación	Nota 9.3	(11.296)	(121.348)
Dotación a la amortización		(377)	(1.654)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 5	72.334	125.099
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>101.364</b>	<b>36.230</b>
Ingreso financiero		9	-
Gasto financiero	Nota 7	(29.993)	(4.754)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 7	(161)	(22.290)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>71.219</b>	<b>9.186</b>
Impuesto sobre Sociedades		158	(249)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>71.377</b>	<b>8.937</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		71.377	8.932
Atribuible a socios externos		-	5
<b>RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):</b>	Nota 6.5	0,5396	0,0691
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):</b>		0,5396	0,0691

Las Notas 1 a 12 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 3 de 35

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO  
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**  
(Miles de euros)

	30/06/2019	30/06/2018
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)</b>	<b>71.377</b>	<b>8.937</b>
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL:</b>		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	(296)	(5.706)
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	<b>(296)</b>	<b>(5.706)</b>
Transferencias a la cuenta de resultados		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	2.338
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)</b>	<b>-</b>	<b>2.338</b>
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)</b>	<b>71.081</b>	<b>5.569</b>
<b>Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>71.081</b>	<b>5.562</b>
<b>Atribuible a socios externos</b>	<b>-</b>	<b>7</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en las Notas explicativas y el Anexo I, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(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 al 31 de diciembre de 2017	125.863	1.332.879	(133.046)	-	(1.754)	70.146	-	(336)	1.393.752	772	1.394.524
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	8.932	-	(3.368)	5.564	5	5.569
Ampliación de capital	6.407	83.314	(248)	-	-	-	-	-	89.473	-	89.473
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(19)	-	-	-	-	(19)	-	(19)
Traspaso entre partidas de patrimonio neto	-	-	80.308	-	(10.162)	(70.146)	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2018	132.270	1.416.193	(52.986)	(19)	(11.916)	8.932	-	(3.704)	1.488.770	777	1.489.547
Saldo al 31 de diciembre de 2018	132.270	408.703	321.848	(7.056)	(11.916)	63.105	2.004	(176)	908.582	-	908.582
Impacto NIIF 18 (Nota 2.2.2)	-	-	28.376	-	-	-	-	-	28.376	-	28.376
Saldo al 31 de diciembre de 2018	132.270	408.703	350.024	(7.056)	(11.916)	63.105	2.004	(176)	936.958	-	936.958
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	71.377	-	(296)	71.081	-	71.081
Adquisición de acciones propias	-	-	(5)	30	-	-	-	-	25	-	25
Otros movimiento de reservas	-	-	(42)	-	-	-	-	-	(42)	-	(42)
Traspaso entre partidas de patrimonio neto	-	-	216.860	-	(153.755)	(63.105)	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2019	132.270	408.703	566.837	(7.028)	(165.871)	71.377	2.004	(472)	1.008.022	-	1.008.022

Las Notas 1 a 12 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 5 de 35

✶

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2019	30/06/2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>8.711</b>	<b>2.703</b>
(Pérdidas)/ Beneficio del ejercicio antes de impuestos		71.219	9.186
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>(39.741)</b>	<b>14.615</b>
Amortización del inmovilizado		377	1.654
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 6	(72.334)	(125.099)
Correcciones valorativas por deterioro		466	-
Variación de provisiones de riesgos y gastos	Nota 9.2	277	-
Ingresos financieros		(9)	-
Gastos financieros		29.993	4.754
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 7	161	22.290
Otros ingresos y gastos		1.328	111.016
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(3.500)</b>	<b>4.090</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.087	(1.666)
Otros activos corrientes		(153)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.711)	871
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.723)	4.885
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(19.267)</b>	<b>(25.188)</b>
Pagos de intereses		(19.939)	(4.804)
Cobros por intereses		9	-
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		23	(1)
Otros cobros (pagos)		640	(20.383)
		<b>(4.983)</b>	<b>(231.275)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(4.983)</b>	<b>(231.275)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(4.983)</b>	<b>(231.275)</b>
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(4.963)	(230.525)
Inmovilizaciones materiales		(20)	(472)
Activos intangibles		-	(278)
		<b>121</b>	<b>224.360</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(17)</b>	<b>(267)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(17)</b>	<b>(19)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(17)	(19)
Pago ampliaciones de capital		-	(248)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>138</b>	<b>224.627</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	225.246
Devolución de deudas con entidades de crédito		-	(619)
Emisión de otras deudas		138	-
		<b>3.849</b>	<b>(4.212)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>3.849</b>	<b>(4.212)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		96.892	71.158
Efectivo o equivalentes al final del periodo		100.741	66.946

Las Notas 1 a 12 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

11

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

**Notas explicativas a los Estados  
Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados correspondientes al periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de  
2019**

### **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 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. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2019 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 6,40 y 6,40 euros por acción, respectivamente.

Con fecha 21 de diciembre de 2018, se materializó parte de un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante a aquella fecha, que representaban más del 99% del capital social de la misma y 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 (81,09% del capital social).

Con fecha 8 de abril de 2019, se formalizó la venta, de las acciones de la Sociedad Dominante de las que Banco Santander, S.A. (accionista de la Sociedad Dominante) era titular, representativas del 18,43% del capital social de la misma. Como consecuencia de esta operación, Tropic Real Estate Holding, S.L. se convirtió en titular de 131.634.460 acciones de la Sociedad Dominante, representativas del 99,52% del capital social.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 7 de 35

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 Dominante, 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.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 8 de 35

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 finalizó el periodo transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2019, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se cumplen todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

### **2.1 Marco normativo**

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 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 el 31 de diciembre de 2018.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. del ejercicio 2018, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2019.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2018, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio o accionista único con fecha 28 de junio de 2019.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 30 de octubre de 2019, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo

de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 9 de 35

información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2019 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2019.

## **2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2019 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2018 se presentan solo a efectos comparativos.

### 2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2019

Durante el primer semestre de 2019 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
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 incluirá 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 amortizados del pasivo)	1 de enero de 2019
Modificación de 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 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 de la NIC 28 Interés a largo	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se	1 de enero de 2019

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 10 de 35

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
plazo en asociadas y negocios conjuntos	aplica el método de puesta en equivalencia.	
Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 11 Negocios conjuntos - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 12 Impuesto sobre beneficios - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 23 Costes por intereses - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago, específica de un activo listo para su uso.	1 de enero de 2019
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 o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

A partir del 1 de enero de 2019 el Grupo ha aplicado la NIIF 16. Esta norma que sustituye a la NIC 17 establece un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con alguna excepción limitada) como si fueran compras financiadas, esto es con un impacto similar al de los 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.

Como consecuencia de la adopción anticipada de la NIIF 16, la NIC 40 (Inversiones Inmobiliarias) se ha visto modificada de tal forma que los derechos de uso que el Grupo explota en régimen de arrendamiento y que con la norma anterior se clasificaban como activo intangible y se valoraban a coste, se clasifican y valoran a partir del 1 de enero de 2019 como el resto de las inversiones inmobiliarias (a valor razonable). El Grupo ha modificado sus políticas contables y actualizado la clasificación y valoración de los proyectos concesionales dentro del epígrafe de las inversiones inmobiliarias y ha aplicado los mismos criterios de valoración detallados en la Nota 5. La aplicación se ha realizado de forma retroactiva, sin re-expresar la información comparativa, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial como ajuste del saldo de apertura el 1 de enero de 2019.

Al 1 de enero de 2019, el Grupo era titular de unos derechos de uso (a través de la correspondiente concesión administrativa o derecho de superficie concedido por un organismo público) de una serie de activos inmobiliarios que explota mediante su arrendamiento a terceros ajenos al Grupo. El valor neto contable de los activos que se han reclasificado asciende, al 1 de enero de 2019, a 171 millones de euros. En concreto, los activos de los que dispone del derecho de uso son los siguientes:

- Viviendas Bentaberri
- Viviendas Avenida Planeta
- Viviendas República Dominicana

Los anteriores derechos se encuentran fuera del alcance de la CINIIF 12 - Acuerdos de concesión de servicios, debido a que los concedentes durante gran parte de la duración del derecho de uso no controlaran, entre otros aspectos, el precio que el Grupo obtendrá por el arrendamiento de los activos.

En este sentido, el Grupo entiende que los derechos de uso que se incluyen en el epígrafe "Proyectos concesionales" es aplicable la definición de propiedad de inversión incluida en la NIC 40 (modificada):

- porque dispone de un derecho de uso sobre activos de naturaleza inmobiliaria (terrenos y edificios), de acuerdo con lo detallado anteriormente,
- porque los explota para la obtención de rentas.

Por otro lado, la valoración de dichos activos ha de realizarse a valor razonable al ser de aplicación el párrafo 34 de NIIF 16.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 11 de 35

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de estos derechos de uso, clasificados en el epígrafe "Proyectos concesionales – Intangibles" del estado de situación financiera resumido consolidado, consiste en la preparación de las proyecciones de ingresos y gastos de cada activo, que luego se actualizarán a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. Al tratarse de concesiones o derechos de uso de duración limitada, el método de valoración tiene en cuenta dicha circunstancia, aplicándose una tasa de retorno ("cap rate"), que es ajustada (penalizada) respecto a lo que sería una "cap rate" sin vencimiento de concesión sobre el suelo. 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 como la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado local y a las condiciones del mercado institucional.

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración han sido las siguientes:

Proyecto Concesional	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Proyectos concesionales	5,00%	3,50%	14,45

Por otra parte, el Grupo tiene contratadas con arrendadores determinadas cuotas de arrendamiento. En este sentido, el Grupo ha registrado a 1 de enero de 2019, conforme a lo establecido en la NIIF 16, un activo y un pasivo derivado de este compromiso de pago por un importe de 900 miles de euros, registrado en los epígrafes "Inmovilizado material" y "Otros pasivos financieros a largo plazo" respectivamente, del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

El impacto de la IFRS 16 en la cuenta de resultados del ejercicio 2019 adjunto ha supuesto una mejora en el resultado de explotación por importe de 5.647 miles de euros y mayor gasto financiero por importe de 9 miles de euros.

En relación con la adopción de NIIF 16, el Grupo no ha identificado impactos adicionales a los descritos anteriormente.

#### 2.2.2 Impacto en los estados financieros consolidados de la adopción en 2019 de las nuevas normas

El impacto por cada una de las partidas, en el estado de situación financiera resumido consolidado de 1 de enero de 2019 por la aplicación anticipada de la NIIF 16 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Balance 01/01/2019	Aplicación NIIF 16	Balance 01/01/2019 Post NIIF 16
Proyectos concesionales	170.721	(170.721)	-
Inmovilizado material	544	900	1.444
Inversiones inmobiliarias	2.564.236	199.671	2.763.907
<b>Total Activo</b>	<b>2.855.680</b>	<b>29.850</b>	<b>2.885.530</b>
<b>Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>908.582</b>	<b>28.376</b>	<b>936.958</b>
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	900	900
Pasivos por impuesto diferido (a)	105.433	574	106.007
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>2.855.680</b>	<b>29.850</b>	<b>2.885.530</b>

(a) Efecto fiscal derivado de registrar a valor razonable los derechos de uso hasta el momento en el que las sociedades del Grupo propiedad de los activos se acogieron al régimen fiscal SOCMI.

### 2.2.3 Normas no vigentes en el ejercicio 2019

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2019, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificación a la definición de negocio	1 de enero de 2020 (1)
Modificación de 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	Reemplazare a la NIIF 4. Recoge los principios de registro valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2020 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.

### **2.3 Moneda funcional**

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

### **2.4 Comparación de la información**

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

### **2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 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 inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2019.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 13 de 35

6. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

#### *Cambios de estimación:*

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

#### **2.6 Activos y pasivos contingentes**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

#### **2.7 Corrección de errores contables**

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

#### **2.8 Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

#### **2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado**

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

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

#### **2.10 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

#### **2.11 Información financiera por segmentos**

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

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 14 de 35

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

### **3. Cambios en el perímetro de consolidación y otras variaciones**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 no se han producido variaciones relevantes en el perímetro de consolidación del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

### **4. Proyectos concesionales y otros activos intangibles**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 ha sido el siguiente:

*Al 30 de junio de 2019*

	Miles de Euros			
	31-12-2018	Adiciones/ Dotaciones	Impacto NIIF 16 (Nota 2.2.2)	30-06-2019
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	435	-	-	435
Proyectos concesionales	180.378	-	(180.378)	-
<b>Amortización acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	(149)	(62)	-	(211)
Proyectos concesionales	(9.386)	-	9.386	-
<b>Deterioro:</b>				
Proyectos concesionales	(271)	-	271	-
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>171.007</b>			<b>224</b>

*Al 31 de diciembre de 2018*

	Miles de Euros		
	31-12-2017	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2018
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	135	300	435
Proyectos concesionales	162.573	17.805	180.378
<b>Amortización acumulada:</b>			
Aplicaciones informáticas	(36)	(113)	(149)
Proyectos concesionales	(6.230)	(3.163)	(9.386)
<b>Deterioro:</b>			
Proyectos concesionales	-	(271)	(271)
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>156.442</b>		<b>171.007</b>

Tal y como se indica en la Nota 2.2.2 relativa a la primera aplicación de la NIIF 16, que ha sido aplicada con efectos 1 de enero de 2019, el Grupo ha modificado su política contable reclasificando sus proyectos concesionales al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" y valorando los mismos conforme a los criterios de valoración indicados en la Nota 5.

### **5. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 ha sido el siguiente:

Al 30 de junio de 2019

	Miles de euros				
	31.12.2018	Adiciones	Impacto NIIF 16 (Nota 2.2.2)	Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	30.06.2019
Inmuebles para arrendamiento	2.564.236	4.963	199.671	72.334	2.841.204
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.564.236</b>	<b>4.963</b>	<b>199.671</b>	<b>72.334</b>	<b>2.841.204</b>

Al 31 de diciembre de 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
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.106.079</b>	<b>282.483</b>	<b>(3.204)</b>	<b>178.878</b>	<b>2.564.236</b>

#### **Inmuebles para arrendamiento**

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo han realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 4.963 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada en el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 72.334 miles de euros (178.878 miles de euros en el ejercicio 2018).

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 30 de junio del 2019, no mantiene compromisos de compra en firme significativos de inversiones inmobiliarias.

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 30 de junio de 2019 el Grupo, tiene como garantía del préstamo sindicado una promesa de constitución de hipoteca sobre la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2019 el Grupo explotaba en este epígrafe 969.600 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 50.468 metros cuadrados de superficie bruta comercial.

Al 30 de junio de 2019, el grado de ocupación de toda la cartera residencial del Grupo asciende aproximadamente al 88%.

#### **Ingresos y gastos relacionados**

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 43.868 miles de euros y los gastos netos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 9.341 miles de euros.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 16 de 35

### **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 30 de junio de 2019, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.841.204 miles de euros (2.564.236 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), siendo 199.671 miles de euros el impacto de NIIF 16 (Nota 2.2.2). 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 30 de junio de 2019 y 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 devengados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones al 30 de junio de 2019 y 2018 son como siguen:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Por servicios de valoración	82	52
	<b>82</b>	<b>52</b>

### **Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias**

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

*Al 30 de junio de 2019*

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes		-	-	
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Viviendas	2.841.204	-	-	2.841.204
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.841.204	-	-	2.841.204

Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Al 30 de junio de 2019, el detalle de la superficie bruta es el siguiente:

30 de junio 2019	Metros Cuadrados							
	Superficie Bruta Alquilable							
	Com. Madrid	Cataluña	Castilla y León	Galicia	Andalucía	Com. Valenciana	Resto España	Total
Inversiones Inmobiliarias	489.598	51.603	38.423	54.612	30.550	62.324	292.958	1.020.068
% Peso	48,00%	5,06%	3,77%	5,35%	2,99%	6,11%	28,72%	100,00%

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

*Hipótesis utilizadas en la valoración*

En relación con la determinación de valor del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamientos, las tasas de rentabilidad ("exit yield") y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable.

Al 30 de junio de 2019

Comunidades Autónomas	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Madrid	4,90%	3,76%	12,28
Cataluña	4,97%	4,07%	12,54
Galicia	5,85%	4,34%	5,93
Resto de comunidades	5,45%	4,14%	8,02
<b>Total</b>	<b>5,09%</b>	<b>3,91%</b>	<b>10,21</b>

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

	Miles de euros					
	30.06.2019					
	Activo			Resultado neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(67.246)	(123.028)	(221.402)	2.776.422	2.720.640	2.622.266
Disminución de la tasa de rentabilidad	48.575	108.683	244.553	2.892.243	2.952.351	3.088.221

	Miles de euros					
	31.12.2018					
	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

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

	Miles de euros					
	30.06.2019					
	Activo			Resultado neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	154.041	265.182	404.577	2.871.646	2.982.787	3.122.182
Disminución de las rentas	97.922	(15.793)	(158.156)	2.815.527	2.701.812	2.559.449

	Miles de euros					
	31.12.2018					
	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)

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

	Miles de euros			
	30.06.2019			
	Activo		Resultado neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(126.063)	(228.209)	2.717.605	2.615.459
Disminución de la Exit Yield	123.077	275.617	2.966.745	3.119.285

	Miles de euros			
	31.12.2018			
	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

## 6. Patrimonio neto y fondos propios

### 6.1 Capital social y prima de emisión

Con fecha 21 de diciembre de 2018, se materializó parte de un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios a dicha fecha de la Sociedad Dominante, que representaban más del 99% del capital social de la misma y 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 (81,09% del capital social).

Con fecha 8 de abril de 2019, se materializó el resto de compromisos de compraventa, correspondiente a la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante de las que Banco Santander, S.A. era titular, representativas del 18,43% del capital social de la misma, por un precio por acción equivalente al acordado en el contrato de compromiso de compraventa inicial de acciones con el resto de accionistas mayoritarios.

Como consecuencia de esta operación, Tropic Real Estate Holding, S.L. se convirtió en titular de 131.634.460 acciones de la Sociedad Dominante, representativas del 99,52% del capital social.

Al 30 de junio de 2019 el capital social de Testa Residencial, SOCIMI, S.A asciende a 132.270 miles de euros y está representado por 132.270.202 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 30 de junio de 2019 son los siguientes:

Al 30 de junio de 2019

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Tropic Real Estate Holding, S.L.	131.634.460	-	131.634.460	99,52%
Otros	635.742	-	635.742	0,48%

Al 31 de diciembre de 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%

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 medio y cierre al 30 de junio de 2019 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio medio	6,40
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.

## **6.2 Reservas**

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Reserva legal	3.203	3.203
Otras Reservas	240.642	212.313
Reservas en sociedades consolidadas	322.992	106.132
<b>Total Reservas</b>	<b>566.837</b>	<b>321.648</b>

#### *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 30 de junio de 2019, 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.

#### *Reservas en sociedades consolidadas*

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	2.244	2.430
Valdgrand 6, S.A.U.	1.523	525
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	319.225	103.177
	<b>322.992</b>	<b>106.132</b>

### 6.3 Acciones propias

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.026 miles de euros, representativas del 0,41% del capital social.

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>538.967</b>	<b>7.056</b>
Adiciones	614	4
Retiros	(500)	(34)
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	<b>539.081</b>	<b>7.026</b>

Las adiciones del ejercicio 2019 corresponden a la adquisición de 614 acciones propias representativas de un 0,0005% de su capital social. La compra de las acciones se ha realizado a un precio de 6,38 euros por acción.

Adicionalmente, el Grupo ha enajenado 500 acciones propias por un importe de 3,2 miles de euros, obteniendo una pérdida de 5 miles de euros, registrado contra el epígrafe "Reservas" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

### 6.4 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	
	30.06.2019	31.12.2018
Total endeudamiento financiero bancario	1.840.823	1.837.128
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(100.741)	(96.892)
Deuda neta	1.740.082	1.740.236
Patrimonio neto	1.008.022	908.582
<b>Total capital</b>	<b>2.748.104</b>	<b>2.649.818</b>
Ratio de endeudamiento	63,32%	65,69%

## 6.5 Beneficio por acción

### Básico

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

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

	30.06.2019	30.06.2018
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	71.377	8.932
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	132.270	129.297
<b>Ganancias por acción básicas (euros)</b>	<b>0,5396</b>	<b>0,0691</b>

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula, en base al nuevo número de acciones (en miles):

	Número de acciones	
	30.06.2019	30.06.2018
Acciones ordinarias al inicio del período	132.270	125.863
Ampliaciones de capital	-	6.407
Efecto promedio de las acciones en circulación	-	(2.973)
<b>Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación</b>	<b>132.270</b>	<b>129.297</b>

### Diluido

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

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

## 7. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

### 7.1 Deudas con entidades financieras

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
<b>No corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	1.835.015	1.835.598
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(17.038)	(23.397)
Total préstamo sindicado	1.817.977	1.812.201
<b>Total no corriente</b>	<b>1.817.977</b>	<b>1.812.201</b>
<b>Corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Intereses de deudas	5.808	1.530
Total coste amortizado	5.808	1.530
<b>Total corriente</b>	<b>5.808</b>	<b>1.530</b>

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

## 7.2 Préstamos

El detalle de préstamos al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30-06-2019		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamo sindicado	1.942.850	(17.038)	1.835.015	-	5.808
	<b>1.942.850</b>	<b>(17.038)</b>	<b>1.835.015</b>	-	<b>5.808</b>

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
	<b>1.943.432</b>	<b>(23.397)</b>	<b>1.835.598</b>	-	<b>1.530</b>

*Préstamo sindicado*

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 1.943.432 miles 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 préstamo sindicado presenta un vencimiento en febrero 2021 ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno de ellos, amortizable al vencimiento.

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,

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 24 de 35

1A

promesa de constitución de hipoteca sobre los activos inmobiliarios titularidad de los Obligados, y garantía sujeta a derecho inglés sobre los derivados de cobertura.

Con fecha 11 de enero de 2019, el Grupo formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, reduciendo el importe máximo a disponer a 1.942.850 miles de euros.

Con fecha 29 de abril de 2019 el Grupo volvió a formalizar un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, en virtud de este acuerdo de novación, el préstamo sindicado, que a la fecha de la novación era de un único tramo con un máximo a disponer que ascendía a 1.942.850 miles de euros, se reestructuro en dos tramos denominados "Senior Facility" y "Junior Facility" con un máximo a disponer por importe de 1.556.385 y 386.465 miles de euros, respectivamente, manteniéndose el vencimiento inicialmente previsto para febrero de 2021. De igual forma, la financiación paso a devengar un tipo de interés de Euribor con un margen del 1,90% para el tramo denominado "Senior Facility" y de Euribor con un margen del 4,91% para el tramo denominado "Junior Facility" (Euribor con un margen del 2,5% anteriormente).

Posteriormente, con fecha 27 de junio de 2019, el Grupo formalizó un nuevo acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, en el cual, la financiación pasa a devengar un tipo de interés de Euribor con un margen del 1,95% para el tramo denominado "Senior Facility" (Euribor con un margen del 1,9% anteriormente) y de Euribor con un margen del 5% para el tramo denominado "Junior Facility" (Euribor con un margen del 4,91% anteriormente).

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo ha evaluado la naturaleza de la novación modificativa del préstamo sindicado acometida en los primeros seis meses del ejercicio 2019, concluyendo que la misma no representa una modificación sustancial (test del 10%). Adicionalmente, los Administradores del Grupo de acuerdo con la NIIF 9 ha considerado que el impacto que supondría registrar la diferencia entre el valor de la deuda antigua a coste amortizado y la deuda nueva actualizada al tipo de interés efectivo de la deuda antigua no es relevante en los estados financieros consolidados resumidos de los primeros seis meses del ejercicio 2019.

Esta financiación bancaria tiene unos compromisos de información respecto a las cuentas anuales individuales y consolidadas, así como a los presupuestos. Por otro lado, la Sociedad Dominante a partir del ejercicio 2019 deberá cumplir trimestralmente 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"). Al 30 de junio de 2019 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en dicho contrato, y los Administradores de la Sociedad Dominante 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 30 de junio de 2019 ascienden a 5.808 miles de euros.

#### Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2019	-	-
2020	-	-
2021	1.835.015	1.835.015
2022	-	-
2023	-	-
Más de 5 años	-	-
	<b>1.835.015</b>	<b>1.835.015</b>

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 25 de 35

El gasto financiero de los primeros seis meses del ejercicio 2019 por los intereses correspondiente a los préstamos sindicados y a los instrumentos financieros ha ascendido a 23.486 miles de euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 adjunta.

Al 30 de junio de 2019 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, el Grupo ha imputado 6.507 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019.

### 7.3 Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros):

Al 30 de junio de 2019

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	58	58	161
			<b>1.942.850</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>161</b>

Al 31 de diciembre de 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	29.788
			<b>1.942.850</b>	<b>515</b>	<b>515</b>	<b>29.788</b>

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

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

Al 30 de junio de 2019, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 58 miles de euros, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la IFRS 9, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo variable a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. Mientras que el resto de los derivados no han sido designados como coberturas contables.

A 30 de junio de 2019, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 472 miles de euros (176 miles de euros al 31 de diciembre 2018) correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos y en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada 161 miles de euros como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura.

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

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 26 de 35

sin efecto fiscal.

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2019 el efecto en el pasivo y en la cuenta de resultados resumida consolidada antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de Euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos
Aumento tasa de riesgo de crédito en 0,5%	(6.481)	-	6.481
Disminución tasa de riesgo de crédito en 0,5%	6.662	-	(6.662)

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

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre del ejercicio 2018 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores	1.313	3.091
Acreedores varios	1.603	1.096
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	321	793
Pasivos por impuesto corriente	220	198
Otras deudas con las Administraciones Públicas	121	1.085
Anticipos de clientes	-	4
<b>Total</b>	<b>3.578</b>	<b>6.267</b>

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

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 27 de 35

## 9. Ingresos y gastos

### 9.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	44.076	36.980
Ingresos por prestación de servicios	2	10
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>44.078</b>	<b>36.990</b>

#### a) Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	26.728	64,0%
País Vasco	2.058	5,4%
Cataluña	2.633	5,2%
C. Valenciana	1.824	3,8%
Baleares	2.368	3,8%
Canarias	1.567	3,6%
Galicia	1.231	2,9%
Castilla La Mancha	1.144	2,9%
Navarra	1.384	2,9%
Resto	3.139	5,5%
<b>Total</b>	<b>44.076</b>	

### 9.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 2018, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	2.509	2.444
Indemnizaciones	678	-
Otras cargas sociales e impuestos	326	488
<b>Total gastos de personal</b>	<b>3.513</b>	<b>2.932</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 ha sido de 62.

#### 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.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 28 de 35

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 1,4 y un máximo de 4,3 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, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha registrado el gasto devengado, en el epígrafe "gastos de personal" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta, con abono al epígrafe "Provisiones a largo plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto, por importe de 277 miles de euros, correspondiente a la parte devengada.

Al 30 de junio de 2019, el importe acumulado por dicho concepto asciende a 1.201 miles de euros, registrados en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

### 9.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
<b>Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento</b>	<b>9.341</b>	<b>8.509</b>
<b>Gastos generales - Overhead</b>	<b>1.464</b>	<b>1.644</b>
Servicios Profesionales	1.031	655
Alquiler de Oficinas	12	108
Tributos	317	693
Otros	104	188
<b>Gastos generales - No Overhead</b>	<b>25</b>	<b>110.934</b>
Desistimiento contrato de servicios	-	107.244
Otros	25	3.690
<b>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones</b>	<b>466</b>	<b>14</b>
<b>Otros</b>	<b>-</b>	<b>247</b>
<b>Total</b>	<b>11.296</b>	<b>121.348</b>

## 10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

### 10.1 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

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 29 de 35

JA

consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

*Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019*

	Miles de euros	
	Gastos financieros	Ingresos por arrendamiento
Banco Santander, S.A.	1.039	104
<b>TOTAL</b>	<b>1.039</b>	<b>104</b>

*Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018*

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

## 10.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

*30 de junio de 2019*

	Miles de Euros
	Deuda con empresas vinculadas
Tropic Real Estate Holding, S.L.	138
	<b>(138)</b>

*31 de diciembre de 2018*

	Miles de Euros	
	Deuda con Entidades de Crédito	Efectivo y Otros Activos Líquidos
Banco Santander, S.A.	141.676	96.238
	<b>(141.676)</b>	<b>96.238</b>

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

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes (en miles de euros):

	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros (1)	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la Sociedad (2)
Consejo de Administración	275	-	-	-	37	-	-	-
Alta Dirección	339	-	-	-	2	330	-	-

- (1) Incluye el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 39 miles euros.
- (2) Incluye las remuneraciones satisfechas a las personas físicas que representan a la Sociedad en el órgano de administración de otras entidades.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por cinco varones (al 31 de diciembre de 2018 estaba formado por cinco varones).

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

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 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.

## 11. 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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

*Al 30 de junio de 2019*

	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	-	-	-	6.886	6.886
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.132	-	-	-	1.132
Periodificaciones	-	153	-	-	153
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	100.741	-	-	-	100.741
<b>Total</b>	<b>101.873</b>	<b>153</b>	<b>-</b>	<b>6.886</b>	<b>108.912</b>

Al 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros				
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	6.278	6.278
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.685	-	-	-	2.685
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	96.892	-	-	-	96.892
	<b>99.577</b>	-	-	<b>6.278</b>	<b>105.855</b>

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 100.741 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

#### Riesgo de liquidez

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

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

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Al 30 junio de 2019

	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	-	5.808	-	1.835.015	1.840.823
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	18.746	18.746
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	3.237	-	-	-	3.237
	<b>3.237</b>	<b>5.808</b>	-	<b>1.853.761</b>	<b>1.862.806</b>

Al 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Mes	De 1 a 3 Meses	De 3 Meses a 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	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
	<b>4.984</b>	<b>1.530</b>	-	<b>1.854.285</b>	<b>1.860.799</b>

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 33 de 35

✶

### Riesgo de solvencia

Al 30 de junio de 2019 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.740.082 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.835.015
Intereses devengados	5.808
Tesorería y equivalentes	(100.741)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.740.082</b>

### 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 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) 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 a 30 de junio de 2019.

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.

## **12. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de los estados financieros Intermedios resumidos consolidados no han acontecido hechos que deban ser mencionados en esta Nota.

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 34 de 35

## Anexo I

### Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2019

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros										Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación	Auditor		
				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	842	669	4.943	60.699	-	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	165	151	301	10.465	-	12.266	(1.048)	Integración Global	N/A		

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

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

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 30 de octubre de 2019 y (iii) comprenden 35 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 35, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 4 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de octubre de 2019.



D. Diego San José

Presidente del consejo de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A.

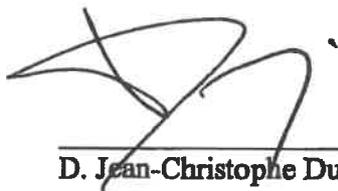
**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 30 de octubre de 2019 y (iii) comprenden 35 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 35, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 3 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de octubre de 2019.



\_\_\_\_\_  
D. Jean-François Bossy

Miembro del consejo de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A.

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 30 de octubre de 2019 y (iii) comprenden 35 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 35, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de octubre de 2019.



D. Jean-Christophe Dubois

Miembro del consejo de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A.

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 30 de octubre de 2019 y (iii) comprenden 35 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 35, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de octubre de 2019.



D. Miguel Ojate-Rino

Miembro del consejo de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A.



## ANEXO 1

## BALANCE DE SITUACIÓN TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (30.06.2019)

Expresado en Miles de Euros

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL		INDIVIDUAL	INDIVIDUAL
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.480.791</b>	<b>2.486.668</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>573.165</b>	<b>584.079</b>
<i>Inmovilizado intangible</i>	<i>93.630</i>	<i>94.334</i>	<i>Fondos propios</i>	<i>573.636</i>	<i>584.255</i>
Concesiones	93.407	94.048	<i>Capital escriturado</i>	132.270	132.270
Aplicaciones informáticas	224	286	<i>Prima de emisión</i>	408.703	408.703
<i>Inmovilizado material</i>	<i>384</i>	<i>544</i>	<i>Reservas</i>	213.959	214.005
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	<i>2.225.386</i>	<i>2.229.972</i>	Reserva Legal	3.203	3.203
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</i>	<i>143.355</i>	<i>143.355</i>	Reservas de fusión	(2.312)	(2.312)
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	<i>7.559</i>	<i>7.794</i>	Otras reservas	213.068	213.114
Derechos de cobro acuerdos concesión	762	1.135	<i>Acciones y particip. patrimonio propias</i>	(7.026)	(7.056)
Derivados	58	515	<i>Resultado de ejercicios anteriores</i>	(165.672)	(11.916)
Otros activos financieros	6.738	6.144	<i>Otras aportaciones de socios</i>	2.004	2.004
			<i>Resultado del ejercicio (pérdida)</i>	(10.602)	(153.755)
			<i>Ajustes por cambios de valor</i>	(471)	(176)
<i>Activos por impuesto diferido</i>	<i>10.478</i>	<i>10.669</i>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.943.035</b>	<b>1.937.826</b>
			<i>Provisiones a largo plazo</i>	1.680	1.677
			<i>Deudas a largo plazo</i>	1.836.281	1.830.716
			Deuda con entidades de crédito	1.762.605	1.812.201
			Otros pasivos financieros	73.676	18.515
			<i>Pasivos por impuesto diferido</i>	105.074	105.433
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>101.986</b>	<b>98.946</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>66.577</b>	<b>63.709</b>
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	<i>1.523</i>	<i>2.355</i>	<i>Provisiones a corto plazo</i>	-	1.303
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.198	1.397	<i>Deudas a corto plazo</i>	5.634	1.530
Administraciones públicas deudoras	94	705	Deuda con entidades de crédito	5.634	1.530
Deudores varios	231	253	<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	53.986	54.621
<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	<i>150</i>	-	<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	4.289	6.255
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	<i>100.313</i>	<i>96.591</i>	Proveedores/Acreedores	3.632	4.176
			Anticipos de clientes	-	4
			Personal	319	793
			Pasivos por impuesto corriente	220	96
			Otras deudas con administraciones públicas	118	1.186
			<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	2.668	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.582.777</b>	<b>2.585.614</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.582.777</b>	<b>2.585.614</b>

**CUENTA DE RESULTADOS TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. (30.06.2019)**

*Expresado en Miles de Euros*

	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	44.178	29.855
Otros ingresos de explotación	138	66
Gastos de personal	(3.491)	(2.529)
Otros gastos de explotación	(12.704)	(120.084)
Dotación a la amortización	(12.625)	(7.962)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	2.218	(6.444)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>17.714</b>	<b>(107.098)</b>
Ingresos financieros	1.475	938
Gasto financiero	(29.797)	(4.339)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(161)	(22.290)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(10.769)</b>	<b>(132.789)</b>
Impuestos sobre sociedades	167	(16)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(10.602)</b>	<b>(132.805)</b>