

Madrid, 30 de abril de 2020

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

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, no habiendo experimentado cambios relevantes durante el ejercicio 2019.

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

Atentamente,

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Laura Fernández García.

Secretaria no consejera

Testa Residencial
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el
Informe de Auditoría Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su arrendamiento situados en España. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias estaban valoradas en 2.898 millones de euros.

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

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- realizado una revisión de una muestra de las valoraciones elegida en base selectiva, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios propiedad del Grupo.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 6 de las memoria consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 17 y 23 de la memoria consolidada contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 25 de las cuentas anuales consolidadas, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las futuras operaciones del Grupo y en el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 de abril de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/04982
96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2019 elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión
Europea e Informe de Gestión
Consolidado

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2019	31-12-2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 12		
Proyectos concesionales	Nota 5	2.917.812	2.756.103	Capital suscrito		1.043.533	908.582
Otros activos intangibles	Nota 5	-	170.721	Prima de emisión		132.270	132.270
Inmovilizado material		292	286	Reservas		408.703	408.703
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	903	544	Acciones y participaciones de la sociedad dominante	Nota 12.2	566.925	321.648
Inversiones financieras no corrientes		2.897.748	2.564.236	Resultado negativo de ejercicios anteriores		(7.027)	(7.056)
Derechos de cobro, Acuerdo de concesión	Nota 7	8.326	9.592	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		(165.671)	(11.916)
Derivados		1.381	2.799	Otras aportaciones de accionistas		106.692	63.105
Otros activos financieros	Nota 9	3	515	Ajustes por cambios de valor		2.004	2.004
Activos por impuesto diferido	Nota 16.3	6.942	6.278	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		(363)	(176)
		10.543	10.724			1.043.533	908.582
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones	Nota 14	1.925.149	1.937.998
				Pasivos financieros no corrientes-		-	1.677
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito		1.819.661	1.830.888
				Otros pasivos no corrientes	Nota 13	1.802.073	1.812.201
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 14	17.588	18.687
				PASIVO CORRIENTE:	Nota 16.4	105.488	105.433
				Provisiones	Nota 14	22.650	9.100
				Pasivos financieros corrientes-		2.228	1.303
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito		6.546	1.530
				Otros pasivos corrientes	Nota 13	6.247	1.530
				Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 14	299	-
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 19.2	81	-
				Proveedores	Nota 15	13.744	6.267
				Pasivos por impuesto corriente		11.696	3.091
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	-	96
				Otros acreedores	Nota 16	1.290	1.186
				Periodificaciones a corto plazo		758	1.894
						51	-
TOTAL ACTIVO		2.991.332	2.855.680	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.991.332	2.855.680

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18.1	86.378	79.960
Otros ingresos de explotación		213	243
Gastos de personal	Nota 18.2	(7.585)	(8.549)
Otros gastos de explotación	Nota 18.3	(23.825)	(134.647)
Dotación a la amortización		(758)	(3.516)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado-		-	824
Deterioros y pérdidas		-	(271)
Resultados por enajenaciones y otros		-	1.095
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	115.686	178.878
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		170.109	113.193
Ingreso financiero		9	-
Gastos financieros	Nota 18.4	(63.440)	(20.365)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 13	(325)	(29.788)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		106.353	63.040
Impuesto sobre Sociedades	Nota 16.2	339	65
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		106.692	63.105
Atribulble a accionistas de la Sociedad Dominante		106.692	63.105
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros)	Nota 12.5	0,81	0,48
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros)		0,81	0,48

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS	106.692	63.105
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	(512)	(9.677)
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(512)	(9.677)
Transferencias a la cuenta de resultados-		
Por cobertura de flujos de efectivo	325	9.837
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS	325	9.837
RESULTADO GLOBAL TOTAL	106.505	64.172
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	106.505	64.172

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2019.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019 Y 2018

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Acciones o participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Otras Oportaciones de accionistas	Ajustes por Cambios de Valor	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Socios Externos	Total Patrimonio Neto
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2017	125.863	1.332.879	(133.046)	-	(1.754)	70.146	-	(336)	1.393.752	772	1.394.524
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	63.105	-	160	63.265	-	63.265
Ampliaciones de capital	6.407	83.314	(248)	-	-	-	-	-	89.473	-	89.473
Devolución aportaciones	-	(1.007.490)	-	-	-	-	-	-	(1.007.490)	-	(1.007.490)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(8.200)	-	-	-	-	(8.200)	-	(8.200)
Operaciones con accionistas minoritarios	-	-	(372)	1.144	-	-	-	-	772	(772)	-
Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	80.308	-	(10.162)	(70.146)	-	-	2.004	-	-
Otras aportaciones de accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	2.004	-	2.004
Otros movimientos (Nota 14)	-	-	375.006	-	-	-	-	-	375.006	-	375.006
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	132.270	408.703	321.648	(7.056)	(11.916)	63.105	2.004	(176)	908.582	-	908.582
Impacto NIIF 16 (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	-	-	-	-	-	106.692	-	(187)	106.505	-	106.505
Adquisición de acciones propias (Nota 12.3)	-	-	41	-	-	-	-	-	70	-	70
Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	-	216.860	29	(153.755)	(63.105)	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	132.270	408.703	566.925	(7.027)	(165.671)	106.692	2.004	(363)	1.043.533	-	1.043.533

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2019.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(Miles de Euros)

	Notas	31-12-2019	31-12-2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		9.791	20.445
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		106.353	63.852
Ajustes al resultado-		(49.167)	(17.064)
Amortización del inmovilizado		758	3.516
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 6	(115.686)	(179.037)
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 10	920	977
Variación de provisiones de riesgos y gastos	Nota 18.2	1.276	924
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	(1.095)
Ingresos financieros		(9)	-
Gastos financieros		63.440	20.365
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 13	325	29.789
Otros ingresos y gastos	Nota 7	(191)	107.497
Cambios en el capital corriente-		(3.310)	(15.079)
Deudores y otras cuentas a cobrar		246	(1.959)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.155)	(14.976)
Otros activos y pasivos		(2.401)	1.856
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(44.085)	(11.264)
Pagos de intereses		(43.711)	(10.842)
Cobros por intereses		9	-
Pagos por impuesto sobre Beneficios		(383)	(422)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(17.112)	(295.166)
Pagos por inversiones-		(18.379)	(301.101)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(18.155)	(282.274)
Inmovilizaciones materiales		(83)	(715)
Activos intangibles	Nota 5	(141)	(18.112)
Cobros por desinversiones-		1.267	5.935
Inversiones inmobiliarias		-	4.249
Activos financieros	Nota 7	1.267	1.686
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(18.288)	300.455
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		70	(6.422)
Aportaciones de accionistas		-	2.004
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	(8.192)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		70	14
Pago ampliaciones de capital		-	(248)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(18.358)	1.314.367
Emisión de deudas con entidades de crédito		10.926	2.094.931
Emisión de deudas con entidades vinculadas		81	-
Devolución de deudas con entidades de crédito		-	(764.852)
Devolución de otras deudas		(29.365)	(15.712)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	(1.007.490)
Dividendos		-	(1.007.490)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(25.609)	25.734
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		96.892	71.158
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		71.283	96.892

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2019.

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

Memoria Consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre 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.

Con fechas 21 de diciembre de 2018 y 8 de abril de 2019, se materializó un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios 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 Inc. para la compra de sus acciones en la Sociedad Dominante. 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.

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

Desde 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 6,40 euros por acción.

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

Todas las actividades del Grupo se realizan únicamente en territorio español.

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.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales 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, mientras que 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.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. en su reunión del 29 de abril de 2020, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el

régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

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

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

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

En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2019, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiendo por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Marco normativo

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

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

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

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

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2019 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

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

Durante el ejercicio anual 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 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye 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 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 permite la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
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

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
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, especifica 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

En relación a las normas recogidas en el detalle anterior, el Grupo estima que únicamente la NIIF 16 tiene impacto relevante en los estados financieros consolidados del ejercicio 2019.

En este sentido, 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.

El Grupo ha adoptado la NIIF 16 con fecha de aplicación inicial 1 de enero de 2019 utilizando el método prospectivo sin modificar las cifras comparativas del ejercicio anterior.

A efectos de la transición, en la fecha de aplicación inicial, el Grupo ha decidido utilizar la solución práctica de aplicar la NIIF 16 únicamente a los arrendamientos que ya se identificaron como tal de acuerdo con las normas anteriores (NIC 17 y la CINIIF 4).

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 4.2.

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 a 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.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de estos derechos de uso, 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:

Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
5,00 – 6,50%	3,50- 5,00%	7,23-15,57

Por otra parte, el Grupo tiene contratadas con arrendadores determinadas cuotas de arrendamiento. La cuota por arrendamiento más significativa corresponde al contrato de arrendamiento de las oficinas de la Sociedad Dominante situadas en en Paseo de la Castellana 257, 1ª y 2ª planta, Madrid, con vencimiento en febrero 2022.

Adicionalmente, el Grupo ha decidido aplicar las exenciones propuestas por la norma a los contratos de arrendamiento que finalizan dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de aplicación inicial ("arrendamientos a corto plazo") y para los contratos de arrendamiento para los cuales el activo subyacente es de bajo valor ("activos de bajo valor").

El Grupo ha valorado el pasivo por arrendamiento al valor actual de los pagos por arrendamiento. Los pagos por arrendamiento han sido descontados utilizando el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

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 consolidado adjunto.

El impacto de la IFRS 16 en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 adjunto ha supuesto una mejora en el resultado de explotación por importe de 12.992 miles de euros y mayor gasto financiero por importe de 16 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 las cuentas anuales consolidadas de la adopción en 2019 de las nuevas normas

El impacto por cada una de las partidas, en el estado de situación financiera 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
Resto activos	120.179	-	120.179
Total Activo	2.855.680	29.850	2.885.530
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	908.582	28.376	936.958
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	900	900
Pasivos por impuesto diferido (a)	105.433	574	106.007
Resto de pasivos	1.841.665	-	1.841.665
Total Patrimonio Neto y Pasivo	2.855.680	29.850	2.885.530

(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 ejercicio 2019, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificación a la definición de negocio	1 de enero de 2020
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)
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de tipos de Interés de Referencia	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	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) (2)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

(2) El IASB ha propuesto aplazamiento a 1 de enero de 2022

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, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 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 (véase Nota 4.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2019.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.6).
3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.10).
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 23).
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.12).
6. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 23).

Cambios de estimación:

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

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior

al 20%. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no hay ninguna sociedad integrada en el Grupo bajo el método de la participación.

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

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es el 31 de diciembre de 2019.

2.6.1 Empresas dependientes

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

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

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

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

2.6.2 Operaciones entre empresas del Grupo

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

2.6.3 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos y pasivos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

2.6.4 Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Testa (formado por Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes) durante el ejercicio 2019 y 2018 han sido las siguientes:

Ejercicio 2019

Testa Home, S.L.

Con fecha 5 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante procedió junto con Fidere Residencial S.L., a la constitución e inscripción en el Registro Mercantil de la sociedad Testa Home, S.L. El capital social de la misma está representando por 3.010 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una. La Sociedad Dominante aportó 2 miles de euros, representando el 58,12% del capital social de Testa Home S.L.

Ejercicio 2018

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

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

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

2.6.6 Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes la 31 de diciembre de 2019 y 2018 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio 2019 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base del reparto: Pérdidas del ejercicio	(29.353.885,83)
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(29.353.885,83)

4. Normas de valoración

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

4.1 Activos intangibles

En este epígrafe se recogen principalmente las aplicaciones informáticas, que recoge el importe de los programas de ordenador, adquiridos a terceros, y exclusivamente en aquellos casos en que está prevista la utilización de los mismos durante varios años.

Se contabilizan a su coste de adquisición o producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes. Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

La amortización de estos elementos se realiza en función de su vida útil, que habitualmente es de cuatro años.

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos inmobiliarios se detalla en la Nota 6.

4.3 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Grupo evalúa nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

4.3.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el Grupo estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable.

El Grupo ha optado por no aplicar los requerimientos de reconocimiento y valoración posterior que se indica en la NIIF 16 a aquellos arrendamientos a corto plazo y en los que el activo subyacente es de bajo valor, reconociendo los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Reconocimiento inicial

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al coste.

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

- (a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.
- (b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- (c) los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- (d) una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

Medición posterior del activo por derecho de uso

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, a menos que aplique el modelo del valor razonable de la NIC 40 "Propiedades de Inversión" a sus propiedades de inversión y derechos de uso que cumplan con la definición de propiedades de inversión, (véase Nota 4.2). Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá un pasivo por arrendamiento:

- (a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- (b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- (c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

4.3.2 Arrendador

Un arrendador clasificará cada uno de los arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Arrendamientos operativos

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa de la estructura con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

El Grupo reconocerá como un gasto los costes, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento. Asimismo, añadirá los costes directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y reconocerá dichos costes como gasto a lo largo de la duración de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

4.4 Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

1. **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".
2. **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Deterioros de activos financieros

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo contabilizará los intercambios de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero que se haya cancelado y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

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

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

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

4.5 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas

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

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 4.6 siguiente.

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

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

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros e inversiones inmobiliarias con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").
- La determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se detalla en el Nota 6.

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

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

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2019 valorados a valor razonable son los siguientes:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias	-	-	2.897.748	2.897.748
Instrumentos financieros derivados de activo	-	3	-	3
	-	3	2.897.748	2.897.751

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias	-	-	2.564.236	2.564.236
Instrumentos financieros derivados de activo	-	515	-	515
	-	515	2.564.236	2.564.751

En las Notas 6 y 13 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias e instrumentos financieros derivados, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dichas Notas.

4.7 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

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

4.8 Distribuciones a accionistas

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

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

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

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

4.9 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

4.10 Provisiones

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

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

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

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

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

4.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

4.12 Impuesto sobre las ganancias

4.12.1 Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

4.12.2 Régimen SOCIMI

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

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

4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2019 no se han registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.14 Activos y pasivos corrientes

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

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

4.15 Información financiera por segmentos

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

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

4.16 Beneficio básico por acción

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

4.17 Beneficio diluido por acción

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

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

4.18 Medioambiente

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

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

4.19 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose 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.

5. Activos intangibles

El movimiento de los ejercicios 2019 y 2018 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	31-12-2018	Impacto NIIF 16 (Nota 2.2.2)	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2019
Coste:				
Aplicaciones informáticas	435	-	141	576
Proyectos concesionales	180.378	(180.378)	-	-
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(149)	-	(135)	(284)
Proyectos concesionales	(9.386)	9.386	-	-
Deterioro:				
Proyectos concesionales	(271)	271	-	-
Total inmovilizado intangible	171.007			292

Ejercicio 2018

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

El Grupo no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre del ejercicio 2019 ni 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo tiene adecuadamente asegurados estos inmovilizados.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2019 y 2018 se muestran a continuación.

Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	31-12-2018	Impacto NIIF 16 (Nota 2.2.2)	Adiciones	Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias	31-12-2019
Inmuebles para arrendamiento	2.564.236	199.671	18.155	115.686	2.897.748
Inversiones inmobiliarias	2.564.236	199.671	18.155	115.686	2.897.748

Ejercicio 2018

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

Inmuebles para arrendamiento

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2019, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo han realizado inversiones en mejoras de sus activos por importe de 18.155 miles de euros.

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2018, tiene su origen en los siguientes hechos:

- En mayo y julio de 2018, la Sociedad Dominante del Grupo materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de 1.450 viviendas, principalmente situadas en Cataluña, Madrid, Islas Baleares, Comunidad Valenciana y Andalucía, por un importe total de 225.504 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 2.571 miles de euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la suscripción de dos préstamos hipotecarios por importe total dispuesto de 99.390 y 130.000 miles de euros, respectivamente, cancelados en diciembre de 2018, por la nueva financiación suscrita por la Sociedad Dominante.
- En agosto de 2018, la Sociedad Dominante formalizó la compraventa con un tercero de una cartera de 337 viviendas, principalmente situadas en la zona sur de la provincia de Madrid (Pinto, Parla, Móstoles y Aranjuez), por un importe de 47.906 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 280 miles de euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la disposición del tercer tramo del préstamo sindicado, cancelado en diciembre de 2018, que consistía en una línea de crédito revolving.

- En octubre de 2018, la Sociedad formalizó la compraventa con un tercero de una cartera de 10 viviendas situadas en Aranjuez, zona sur de Madrid, por un importe de 769 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 7 miles de euros. Y la compra de una vivienda en Valencia (Salvador Ginés) por importe de 80 miles de euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la utilización de la tesorería disponible en ese momento de la Sociedad Dominante.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo, realizaron inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 5.366 miles de euros.
- En relación con las bajas, en el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante vendió 5 viviendas y 14 plazas de garajes situadas en la Comunidad de Madrid por un importe total de 4.338 miles de euros incurriendo para su venta en costes de enajenación por importe de 35 miles de euros. El resultado generado por esta operación ascendió a un beneficio de 1.099 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 115.686 miles de euros.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de diciembre del 2019, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2019 no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 13) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre 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, con un grado de ocupación del 85 %.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2019 y 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 86.185 y 75.454 miles de euros, respectivamente, y los gastos netos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 20.460 y 17.887 miles de euros, respectivamente.

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.897.748 miles de euros (2.564.236 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional

de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando al 31 de diciembre de 2019 el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera consolidado, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas. Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como siguen:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Por servicios de valoración	136	229
	136	229

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.897.748	-	-	2.897.748
<i>Inversiones inmobiliarias:</i> Viviendas	2.897.748	-	-	2.897.748
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.897.748	-	-	2.897.748

Ejercicio 2018

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de la superficie bruta y es el siguiente:

31 de diciembre 2019

	Metros Cuadrados								% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable								
	Com. Madrid	Cataluña	Castilla y León	Galicia	Andalucía	Com. Valenciana	Resto España	Total	
Inversiones inmobiliarias % Peso	489.598 48,00%	51.603 5,06%	38.423 3,77%	54.612 5,35%	30.550 2,99%	62.324 6,11%	292.958 28,72%	1.020.068	85%

31 de diciembre 2018

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

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.

Ejercicio 2019

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	4,82	3,75	12,32
Cataluña	4,86	3,99	11,71
Galicia	5,76	4,32	6,21
País Vasco	5,00	3,50	15,57
Resto de comunidades	5,47	4,35	6,88
	5,01	3,90	9,64

Ejercicio 2018

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

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



31 de diciembre 2019

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(58.204)	(114.080)	(224.405)	(58.204)	(114.080)	(224.405)
Disminución de la tasa de rentabilidad	59.613	121.822	247.837	59.613	121.822	247.837

31 de diciembre 2018

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

El efecto de la variación de un 1%, 5% y 10% en las rentas consideradas en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

31 de diciembre 2019

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	28.532	135.537	264.177	28.532	135.537	264.177
Disminución de las rentas	(27.864)	(142.360)	(288.517)	(27.864)	(142.360)	(288.517)

31 de diciembre 2018

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

El efecto de la variación de un cuarto y medio punto en las Exit Yield, consideradas, en el supuesto basado en rentabilidad calculadas como el resultado de dividir el ingreso operativo neto del último año del periodo analizado entre el valor de salida estimado, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

31 de diciembre 2019

	Miles de Euros			
	Activo		Resultado Neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(116.820)	(220.126)	(116.820)	(220.126)
Disminución de la Exit Yield	134.265	289.058	134.265	289.058

31 de diciembre 2018

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

7. Acuerdos de concesión, derechos de cobro

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2019 y 2018 se muestran a continuación:

Ejercicios 2019

	Miles de Euros				
	31-12-2018	Actualización	Cobros	Traspaso	31-12-2019
Coste:					
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a largo plazo	2.799	191	(1.267)	(342)	1.381
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a corto plazo	-	-	-	342	342
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	2.799	191	(1.267)	-	1.723

Ejercicios 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se incluyen los acuerdos de concesión de los complejos de viviendas denominados "Usera" y "Ventilla", en Madrid. El complejo de viviendas denominado "Usera" durante el ejercicio 2019 ha sido reclasificado al corto plazo, dado el vencimiento en 2020 del mismo.

Durante el ejercicio 2018 finalizaron los acuerdos de concesión denominados "Campo de Tiro" y "Torrejón" ubicados en Leganés y Torrejón de Ardoz, respectivamente.

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

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

- Usera (Madrid)

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

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

- Ventilla (Madrid)

Con fecha 22 de julio de 2005 mediante escritura pública, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) concedió a la sociedad dependiente Valgrand 6 S.A.U. un derecho de superficie oneroso con una duración de 20 años, desde su inscripción en el registro (28 de julio de 2003), sobre una parcela situada en el término municipal de Ventilla en Madrid. Dicho derecho de superficie consiste en la construcción, dentro de los 2 primeros años de la concesión, de 90 viviendas de protección oficial en arrendamiento y 90 plazas de parking asociadas a las mismas, así como su posterior arrendamiento al propio IVIMA para que éste efectúe su explotación con los requisitos que establece el pliego de condiciones de adjudicación.

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

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

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

Durante el ejercicio 2019 no se han efectuado actuaciones significativas en ninguno de los inmuebles que sean dignas de ser mencionadas en esta memoria, así como tampoco se tiene previsto ninguna actuación significativa en el futuro.

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

Durante el ejercicio 2019 los acuerdos concesionales no han sufrido modificaciones contractuales.

La determinación del valor razonable de los acuerdos concesionales ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable del activo se detalla en la Nota 6.

El valor recuperable de acuerdos concesionales del Grupo al 31 de diciembre de 2019 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., no vinculados a al Grupo, asciende a 1.883 miles de euros (2.858 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 13) los complejos de viviendas denominados "Usera" y "Ventilla".

8. Arrendamientos

a) Arrendamientos como arrendatario

El Grupo en su posición de arrendatario, tiene como cuotas más por arrendamiento más significativas las correspondientes a las oficinas de la Sociedad Dominante situadas en Paseo de la Castellana 257, 1ª y 2ª planta, Madrid, con vencimiento en febrero 2022, las cuales registra de acuerdo a NIIF 16 (Véase Nota 2.2). El resto de arrendamientos son a corto plazo y de bajo valor, y tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	2019	2018
Menos de un año	72.445	82.319
Entre uno y cinco años	117.211	98.535
Más de cinco años	24.109	15.111
	213.765	195.965

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2019 y 2018 son los siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Rentas devengadas por arrendamiento (Véase Nota 18.1)	86.376	79.950
Repercusión gastos comunes	2.691	2.458
	89.067	82.408

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2019 y 2018 se presenta en la cuenta de resultados consolidada adjunta disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

9. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se incluyen principalmente las fianzas constituidas en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 6.842 y 6.195 miles de euros, respectivamente.

10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cientes por ventas y prestación de servicios	3.929	3.703
Deudores varios	528	611
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios	(2.954)	(2.612)
Activo por impuesto corriente	288	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	983
	1.807	2.685

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

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

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad del ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(2.612)
Dotaciones (Nota 18.3)	(917)
Aplicaciones	575
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.954

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

	Miles de Euros
	2019
Clientes por ventas y prestación de servicios	975
Total importe neto de la cifra de negocios	86.378
Período medio de cobro	4,1

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene un importe no disponible de 41.951 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Nota 13).

12. Patrimonio Neto y Fondos Propios

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

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

Capital social

Con fechas 21 de diciembre de 2018 y 8 de abril de 2019, se materializó un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios 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 Inc. para la compra de sus acciones en la Sociedad Dominante. 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 31 de diciembre 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 Testa Residencial, SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

Ejercicio 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%

Ejercicio 2018

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

Por último, desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre del ejercicio 2019 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros	
	2019	2018
Precio inicial o de salida	6,40	14,10
Precio medio	6,40	13,71
Precio de cierre	6,40	6,40

Prima de emisión

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

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social. En este sentido, con fecha 18 de diciembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de dividendos por importe máximo de 1.100.000 miles de euros de los cuales se repartieron 1.007.490 miles de euros con cargo a prima de emisión.

Otras aportaciones de accionistas

En el ejercicio 2019 no se han producido aportaciones de socios. Con fecha 15 de noviembre de 2018 los antiguos accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante realizaron aportaciones por importe de 2.004 miles de euros.

12.2 Reservas

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Reserva legal	3.203	3.203
Otras Reservas	241.531	212.313
Reservas en sociedades consolidadas	322.191	106.132
Total reservas	566.925	321.648

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el Artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	2.244	2.430
Valgrand, S.A.U.	1.523	525
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	318.424	103.177
	322.191	106.132

12.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.027 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2018	-	-
Adiciones	625.717	8.540
Retiros	(4.460)	(340)
Retiros por fusión	(82.290)	(1.144)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	538.967	7.056
Adiciones	768	5
Retiros	(500)	(34)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	539.235	7.027

12.4 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	
	2019	2018
Total endeudamiento financiero bancario	1.852.188	1.837.128
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(71.283)	(96.892)
Deuda neta	1.780.905	1.740.236
Patrimonio neto	1.043.533	908.582
Total capital	2.824.442	2.648.818
Ratio de endeudamiento	63,05%	65,70%

12.5 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:

	2019	2018
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	106.696	63.105
Nº medio ponderado de acciones en circulación	132.270.202	130.779.576
Ganancias por acción básicas (euros)	0,81	0,48

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

	Número de Acciones	
	2019	2018
Acciones ordinarias al inicio del periodo	132.270.202	125.863.269
Ampliaciones de capital	-	6.406.933
Redenominación (amortización voluntaria)	-	(57)
Efecto promedio de las acciones en circulación	-	(1.490.569)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	132.270.202	130.779.576

Diluido

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas con entidades financieras

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.845.941	1.835.598
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(43.868)	(23.397)
Total préstamo sindicado	1.802.073	1.812.201
Total coste amortizado	1.802.073	1.812.201
Total no corriente	1.802.073	1.812.201
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	6.247	1.530
Total coste amortizado	6.247	1.530
Total corriente	6.247	1.530

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

Préstamos

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

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2019		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	1.942.850	(43.868)	1.845.941	-	6.247
	1.942.850	(43.868)	1.845.941	-	6.247

31 de diciembre de 2018

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

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. Las condiciones principales de este nuevo préstamo sindicado con garantía hipotecaria eran las siguientes:

El préstamo se dividía en dos tramos:

- El tramo "Term Facility" consistía en una financiación de 1.835.598 miles de euros con vencimiento en febrero 2021 ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno de ellos, amortizable al vencimiento y un tipo de interés de Euribor + 250 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2018, la totalidad del primer tramo se encontraba dispuesta.
- El tramo "Capex Facility" consistía en una financiación de 107.834 millones de euros con vencimiento en febrero 2021 ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno de ellos, amortizable al vencimiento y un tipo de interés de Euribor + 250 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante no tenía dispuesto ningún importe de este tramo.

Con fecha 11 de enero de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, reduciendo el importe máximo a disponer del tramo "Term Facility" a 1.835.016 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante recibió adenda del contrato del préstamo sindicado, sobre la distribución entre las sociedades dependientes del saldo dispuesto del primer tramo "Term Facility", correspondiendo 1.779.133 miles de euros a la Sociedad Dominante, 51.715 miles de euros a Testa Alquileres Urbanos S.L.U y 4.167 miles de euros a Valgran S.A.U.

Con fecha 29 de abril de 2019 la Sociedad Dominante 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 dos tramos, se reestructuró en cuatro tramos denominados "Senior Term Facility", "Junior Term Facility", "Senior Capex Facility" y "Junior Capex Facility" con un máximo a disponer por importe de 1.470.000, 86.385, 365.015 y 21.450 miles de euros, respectivamente, manteniéndose el vencimiento inicialmente previsto para todos los tramos 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 Term Facility", de Euribor con un margen del 4,91% para el tramo denominado "Junior Term Facility", de Euribor con un margen del 1% para el tramo denominado "Senior Capex Facility" y de Euribor con un margen del 1% para el tramo denominado "Junior Capex Facility" (Euribor con un margen del 2,5% anteriormente para todos los tramos).

Con fecha 27 de junio de 2019 la Sociedad Dominante 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 cuatro tramos con un máximo a disponer que ascendía a 1.942.850 miles de euros, se reestructuro en seis tramos denominados "Senior Term Facility A.1", "Senior Term Facility A.2", "Junior Term Facility", "Senior Capex Facility A.1", "Senior Capex Facility A.2" y "Junior Capex Facility" con un máximo a disponer por importe de 1.328.326, 141.674, 365.015, 78.059, 8.326 y 21.450 miles de euros, respectivamente, manteniéndose el vencimiento inicialmente previsto para todos los tramos para febrero de 2021. De igual forma, la financiación paso a devengar un tipo de interés de Euribor con un margen del 1,95% para los tramos denominados "Senior Term Facility A.1" y "Senior Term Facility A.2" (Euribor con un margen del 1,9% anteriormente), de Euribor con un margen del 5% para el tramo denominado "Junior Term Facility" (Euribor con un margen del 4,91% anteriormente), para los tramos "Senior Capex Facility A.1", "Senior Capex Facility A.2" se mantiene el Euribor con un margen del 1% y de Euribor con un margen del 5% para el tramo denominado "Junior Capex Facility" (Euribor con un margen del 1% anteriormente).

Con fecha 30 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un nuevo acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, en el cual, los tramos "Senior Term Facility A.1" y "Senior Term Facility A.2" pasaron a devengar un tipo de interés de Euribor con un margen del 2% (Euribor con un margen del 1,95% anteriormente).

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha dispuesto un importe de 7.908, 844 y 2.174 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) es la siguiente:

	Límite	Total Dispuesto	No dispuesto	Tipo de interes
<i>Term Facility - Senior Facility</i>				
Senior Term Facility A.1	1.328.326	1.328.326	-	2% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	141.674	141.674	-	2% + EURIBOR
<i>Term Facility - Junior Facility</i>				
Junior Term Facility B	365.015	365.015	-	5% + EURIBOR
<i>Capex Facility</i>				
Senior Capex Facility A.1	78.059	7.908	70.151	1% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	8.326	844	7.482	1% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	21.450	2.174	19.276	5% + EURIBOR
	1.942.850	1.845.941	96.909	

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo evaluó la naturaleza de las novaciones modificativas del préstamo sindicado comentadas anteriormente, concluyendo que la misma no representaba una modificación sustancial (test del 10%). De acuerdo con la NIIF 9, 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, fue registrado como un resultado financiero negativo por importe de 2.307 miles de euros, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019. Dicho importe revertirá en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios siguientes de acuerdo con el tipo de interés efectivo de la deuda. En 2019 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un ingreso financiero de 130 miles de euros.

El préstamo sindicado anterior tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios (véase Nota 6).

Esta financiación bancaria tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a las cuentas anuales individuales y consolidadas, así como a los presupuestos. Por otro lado, el Grupo a partir del ejercicio 2019 debe cumplir con determinados compromisos de ratios de cobertura como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") y como la proporción existente entre las rentas netas sobre la deuda pendiente ("Debt Yield") , cuyo incumplimiento, si bien no es causa de vencimiento anticipado, si impone ciertas restricciones según se explica en el párrafo siguiente.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo incumple uno de los ratios asociados al préstamo sindicado. Como consecuencia de ello el Grupo se encuentra en situación de "Cash trap", es decir, el Grupo debe retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello salvo en los casos tasados en el contrato, en una cuenta denominada "Cash Trap account". Al 31 de diciembre de 2019, el importe registrado en la cuenta "Cash Trap account" asciende a 41.954 miles de euros, registrada dentro del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2019 y 2018 ascienden a 6.247 y 1.530 miles de euros, respectivamente.

Vencimientos de la deuda

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se estableció en febrero de 2021, el Grupo tiene la opción de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta febrero de 2024, bajo las siguientes condiciones:

- i) El Grupo debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha del vencimiento.
- ii) El Grupo no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- iii) A fecha de renovación, el Grupo debe suscribir una cobertura cuyo notional cubra el 95% dispuesto y cuyo vencimiento debe ser el mismo día o con posterioridad de la primera fecha de vencimiento extendida.

En base a la mejor estimación de los Administradores al 31 de diciembre de 2019, la intención del Grupo es cumplir los requisitos descritos anteriormente, y, de esta manera, ejercer la facultad que le confiere el contrato, procediendo a su prórroga hasta febrero de 2024.

Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2020	-	-
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
2024	1.845.941	1.845.941
	1.845.941	1.845.941

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

El Grupo no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2019 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 48.428 miles de euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2019 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha imputado 12.555 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Durante el ejercicio 2019 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados

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

Ejercicio 2019

Titular	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Notional	Valor Razonable	Activo	
Citigroup Global Markets Limited	15.02.2021	0,5000%	1.942.850	3	3	325
			1.942.850	3	3	325

Ejercicio 2018

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 3 miles de euros, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo variable a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. Mientras que el resto de los derivados no han sido designados como coberturas contables.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 363 miles de euros (176 miles de euros en 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 consolidada 325 miles de euros como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura hasta su cancelación.

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

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

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

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

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con ésta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de

posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

Al 31 de diciembre de 2019 el efecto en el pasivo y en la cuenta de resultados antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de Euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de Impuestos
Aumento tasa de riesgo de crédito en 0,5%	269	269	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 0,5%	(3)	(3)	-

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2019 y 2018 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros					
	01-01-2019	Flujos de Caja	Devengo de Intereses	Impacto IFRS 9	Imputación Gastos de Formalización	31-12-2019
Préstamo sindicado	1.813.731	(68.701)	48.428	2.307	12.555	1.808.320
Total pasivos de actividades de financiación	1.813.731	(68.701)	48.428	2.307	12.555	1.808.320

Ejercicio 2018

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

14. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
No corriente:		
Provisiones	-	1.677
Fianzas y depósitos recibidos	17.588	18.687
Corriente:		
Provisiones	2.228	1.303
Otros pasivos financieros	299	-
	20.115	21.667

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

Dentro del epígrafe "provisiones" del pasivo corriente se recogen, fundamentalmente, importes que el Grupo estima que deberá a pagar a terceros por las adquisiciones de activos realizadas en ejercicios anteriores, así como el importe pendiente de liquidar a ciertos directivos que han rescindido de mutuo acuerdo su relación laboral con el Grupo al cierre del ejercicio 2019.

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	11.686	3.091
Acreedores varios	364	1.097
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	404	793
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	-	198
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	1.290	1.084
Anticipos de clientes	-	4
	13.744	6.267

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

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

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

	Días	
	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	13	10
Ratio de operaciones pagadas	14	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	19

	Miles de Euros	
	2019	2018
Total pagos realizados	36.384	617.596
Total pagos pendientes	4.074	2.781

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	10.543	10.724
Corriente-		
Activos por impuesto corriente (Nota 10)	288	-
Hacienda Pública deudora por otros conceptos (Nota 10)	16	983
	10.847	11.707
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	105.488	105.433
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	7	10
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.215	1.003
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	68	72
Pasivos por impuesto corriente	-	96
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	101
	106.778	106.715

16.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	106.357	63.105
Diferencias permanentes:		
Gastos de ampliación de capital	-	(248)
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(115.686)	(178.878)
Otros	(1.400)	(1.042)
Diferencias temporales:		
Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995	680	680
Diferencias de amortización no deducible DT37 L.I.S.	(328)	(305)
Compensación de Bases imponibles negativas	(390)	(1.000)
Base imponible régimen tipo general	(38)	468
Base imponible contable SOCIMI	(10.729)	(118.156)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	(10)	117
Total cuota	(10)	117
Retenciones y pagos a cuenta	(68)	(256)
Otros	(210)	235
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	(288)	96

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

16.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros	
	2019	2018
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	106.357	63.105
Diferencias permanentes:		
Gastos de ampliación de capital	-	(248)
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(115.686)	(178.878)
Otros	(1.400)	(1.042)
Resultado contable régimen SOCIMI	(10.729)	(118.331)
Resultado contable régimen general	-	1.268
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	117
Otros ajustes	339	(212)
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	339	65
Impuesto corriente	-	(95)
Impuesto diferido	339	160

16.3 Activos por impuesto diferidos registrados

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2019, así como la información más significativa que afecta a los mismos ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	31-12-2018	Bajas	31-12-2019
Activos por impuesto diferido:			
Bases imponibles negativas	10.456	(97)	10.359
Otros	268	(84)	184
	10.724	(181)	10.543

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene bases imponibles negativas no activadas por importe de 38 miles de euros.

16.4 Pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 surgen principalmente, de las combinaciones de negocio descritas en la Nota 1, y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas operaciones.

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido en el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	105.953
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(520)
Bajas por venta de activos	-
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	105.433
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(519)
Aplicación NIIF 16 (Nota 2.2.2)	574
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2019	105.488

16.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios 2015 a 2018 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2016 a 2019 para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados.

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

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

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

18. Ingresos y gastos

18.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	86.376	79.950
Ingresos por prestación de servicios	2	10
Total importe neto de la cifra de negocios	86.378	79.960

a) Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2019 y 2018, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Ejercicio 2019

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	52.055	60,26%
Cataluña	5.128	5,94%
Baleares	4.614	5,34%
País Vasco	4.118	4,77%
C. Valenciana	3.601	4,17%
Navarra	2.785	3,22%
Castilla La Mancha	2.316	2,68%
Resto	11.759	13,61%
	86.376	100%

Ejercicio 2018

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	49.788	62,27%
País Vasco	4.041	5,05%
Cataluña	4.523	5,66%
C. Valenciana	3.203	4,01%
Baleares	3.722	4,65%
Navarra	2.431	3,04%
Castilla La Mancha	2.176	2,72%
Resto	10.066	12,59%
	79.950	100%

18.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del ejercicio 2019 y 2018, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	(6.028)	(7.678)
Indemnizaciones	(912)	-
Otras cargas sociales e impuestos	(645)	(871)
Total gastos de personal	(7.585)	(8.549)

Plan de incentivos a largo plazo a directivos y exit bonus

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

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

- A la fecha de la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 50% del incentivo,
- Transcurrido un año desde la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 25% del incentivo, y
- Transcurrido dos años desde la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 25% restante del incentivo.

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

En este sentido, durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha registrado el gasto devengado, en el epígrafe "gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, por importe de 1.276 miles de euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante alcanzo un acuerdo con los directivos para la liquidación por mutuo acuerdo del mencionado plan de incentivos. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas dicho importe ha sido liquidado.

18.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	20.458	18.012
Gastos generales - Overhead	2.395	3.339
Servicios Profesionales	1.719	1.836
Alquiler de Oficinas	-	269
Tributos	465	898
Otros	211	337
Gastos generales - No Overhead	55	112.344
Desistimiento contrato de servicios	-	107.244
Otros	52	5.348
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 10)	917	704
Total	23.825	134.647

18.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Intereses de préstamos y otros	(63.440)	(20.365)
Gastos financieros	(63.440)	(20.365)

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 12.555 miles de euros del ejercicio 2019, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera, así como el impacto de la NIIF 9, por 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, ascendiendo a un gasto de 2.307 miles de euros (véase Nota 13).

18.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2019 y 2018 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2019	2018
Integración global:		
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	106.112	62.968
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	235	313
Valgrand 6, S.A.U.	345	(177)
	106.692	63.105

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros	
	Gastos Financieros	Ingresos por Arrendamiento
Banco Santander, S.A.	1.039	104
	1.039	104

Ejercicio 2018

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

19.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros
	Deudas con Empresas Vinculadas
Tropic Real Estate Holding S.L.	81
	81

31 de diciembre de 2018

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

19.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2019 y 2018 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros							Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (2)
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	
Consejo de Administración	3.171	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	1.609	-	100	-	6	424	-	-
	4.780	-	100	-	6	424	-	-

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros							
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros (1)	Indemnizaciones	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (2)
Consejo de Administración	622	-	-	-	24	-	-	-
Alta Dirección	903	-	2.004	-	10	-	-	-
	1.525	-	2.004	-	34	-	-	-

(1) Al 31 de diciembre de 2018 incluye el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 24 miles euros, respectivamente.

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

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por cuatro varones (al 31 de diciembre de 2018 estaba formado por cinco varones).

Con fecha 23 de diciembre de 2019, el Consejero Delegado del Grupo, Wolfgang Beck rescindió de mutuo acuerdo su relación laboral con el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no dispone de personal calificado como Alta Dirección, estando encomendadas las tareas de administración y gestión al Consejo de Administración.

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

En el ejercicio 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.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de empleados del Grupo del ejercicio 2019 y 2018 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2019	2018
Consejeros ejecutivos	1	1
Alta Dirección	1	3
Resto empleados	60	75
	62	79

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	31-12-2019		31-12-2018	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	-	-	1
Alta Dirección	-	-	-	3
Resto de empleados	42	22	41	25
	42	22	41	29

El Grupo no dispone de personal empleado durante de los ejercicios 2019 y 2018, con discapacidad mayor o igual del 33%.

21. Retribución a los auditores

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría	155	173
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	38	303
Total servicios de auditoría y relacionados	193	476
Otros servicios	-	226
	193	702

22. Información sobre medioambiente

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

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Ejercicio 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	-	-	-	6.942	6.942
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.807	-	-	-	1.807
Otros activos financieros corrientes	342	-	-	-	342
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	71.283	-	-	-	71.283
	73.432	-	-	6.942	80.374

Ejercicio 2018

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 71.283 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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 41.954 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Notas 11 y 13).

Riesgo de liquidez

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

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

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

Ejercicio 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	-	6.247	-	1.845.941	1.852.188
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	299	-	-	17.588	17.887
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	12.454	-	-	-	12.454
	12.753	6.247	-	1.863.529	1.882.529

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Mes	De 1 a 3 Meses	De 3 Meses a 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	1.530	-	1.835.598	1.837.128
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	18.687	18.687
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	4.985	-	-	-	4.985
	4.985	1.530	-	1.854.285	1.860.800

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.780.905 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.845.941
Intereses devengados	6.247
Tesorería y equivalentes	(71.283)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.780.905

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 (véanse Notas 1 y 4.12) devino 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 cumplan al 31 de diciembre 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.

24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo tiene garantías prestadas a terceros por importe de 556 y 854 miles de euros, respectivamente. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

25. Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores del Grupo están realizando análisis de la liquidez del Grupo barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer está trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores del Grupo han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que el Grupo dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Con fecha 10 de enero de 2019, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U. ("Fidere"), han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"), sociedad participada por Testa Residencial SOCIMI, S.A. (58,12%) y Fidere (41,88%). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Testa Residencial.

Dicha restructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portfolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos

Adicionalmente a estos aspectos, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

Anexo I

Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2019

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros								Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	1.672	1.327	6.410	62.823	1.466	133.600	-	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	441	407	300	10.721	-	12.266	(1.048)	Integración Global	N/A
Testa HOME S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	58,12%	3	-	-	-	3	-	2	-	Integración Global	N/A

Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2018

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros							Método Consolidación	Auditor	
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste			Deterioro
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	1.634	1.629	4.780	61.496	4.000	132.137	-	Integración Global	Deloitte S.L.
Valgrand 6, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	10.013	118	(229)	530	10.314	461	12.266	(1.048)	Integración Global	N/A



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Datos clave
2. Resumen ejecutivo
3. Actividad del negocio
4. Estados financieros
 - a. Cuenta de resultados
 - b. Balance y deuda
 - c. Cashflow
5. Valoración: GAV y NAV
6. Cartera de activos
7. La acción de Testa
8. Glosario y medidas alternativas de rendimiento
9. Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias
10. Otros conceptos: Riesgos medioambientales y Período medio de pago a proveedores
11. Riesgos Financieros
12. Hechos posteriores

1. DATOS CLAVE

Datos clave de los resultados

		2019	2018	% Variac.
Ingresos por rentas	M Eur	86,38	79,95	8,1%
Rentas netas	M Eur	65,92	61,94	6,4%
Margen rentas netas	%	76,3%	77,5%	
Resultado operativo bruto (EBITDA)	M Eur	56,10	-62,29	-190,1%

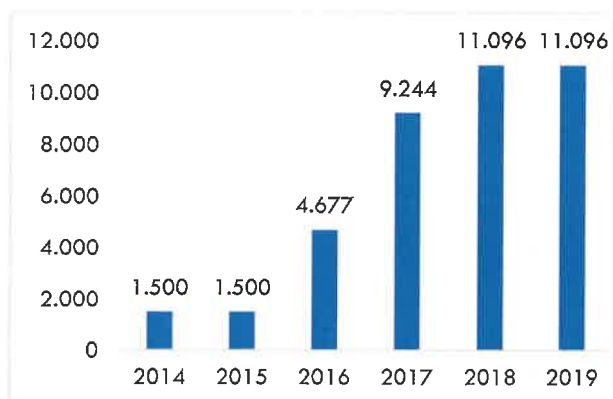
Datos financieros clave

		2019	2018	% Variac.
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	2.899,6	2.766,8	4,8%
EPRA NAV ajustado	M Eur	1.166,7	1.031,8	13,1%
EPRA NAV ajustado por acción	Eur	8,86	7,83	13,2%
Deuda neta	M Eur	1.737,0	1.716,8	1,2%

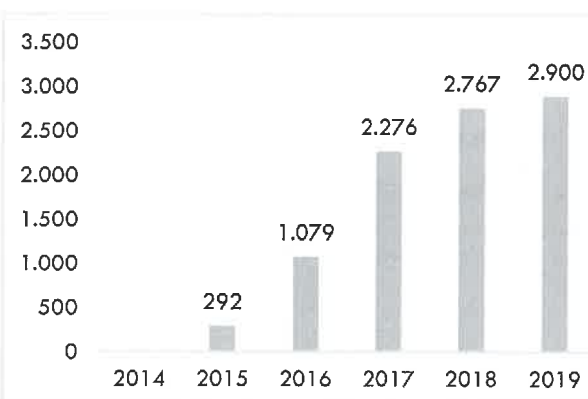
Datos operativos clave

		2019	2018	% Variac.
N.º de viviendas	Unidades	11.096	11.096	0,0%
Superficie (SBA) total	m2	1.037.614	1.037.614	0,0%
Superficie (SBA) residencial	m2	986.099	986.099	0,0%
Ratio de ocupación (superficie)	%	84,8%	91,5%	

Cartera de Testa (nº de viviendas)



Presencia geográfica (% GAV)



2. RESUMEN EJECUTIVO

Principales magnitudes

- Testa cuenta con una **cartera de 11.096 viviendas** actualmente, con una ocupación del 84,8%
- **Ingresos de rentas brutas** de 86,38 M € en el año: +8,1% vs 2018, con un margen de rentas netas/brutas del 74,0%.
- Valoración de activos inmobiliarios (**GAV**) de 2.900 M €, +4,8%% vs diciembre de 2018.
- **EPRA NAV ajustado** de 8,86 euros/acción, frente a los 7,83 euros/acción al final del año pasado. En diciembre de 2018 se realizó una devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por valor de 1.007 M € (7,6 euros/acción).

N.º de viviendas
11.096

**Tasa de
ocupación**
84,8%

**Margen rentas
netas (NRI/GRI)**
74,0%

**Valor de cartera
(GAV)**
2.900 M €

EPRA NAV ajust.
8,86 €/acc

Estrategia

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

Testa es propietaria de 11.096 viviendas y 330 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.900 millones de euros, según el último informe de valoración de Savills a diciembre de 2019. Los activos están situados mayoritariamente en Madrid (62% del GAV) y, en menor medida, en otras áreas importantes como San Sebastián (6%), Barcelona (6%), Palma de Mallorca (5%), Valencia (4%) o Las Palmas de Gran Canaria (3%). Se trata de zonas donde la oferta de viviendas es bastante reducida, hay un mayor crecimiento demográfico y de número de hogares que en la media de España y una renta per cápita también superior a la media.

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

Novedades del ejercicio 2019:

- En **abril de 2019**, se materializó un compromiso de compraventa entre los principales accionistas de la sociedad iniciado en diciembre de 2018, que representaban mas del 99% del capital social y la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group Inc., por la que ésta se convirtió en titular del 99,52% del capital de la sociedad.

3. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Rentas brutas:

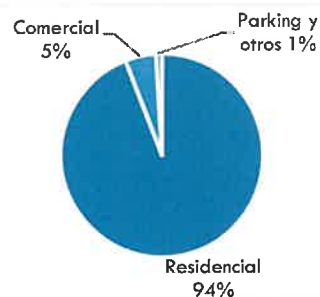
Durante el ejercicio de 2019, las rentas brutas han ascendido a 89,07 M de euros, de los cuales el 94% provienen de activos residenciales y un 6% a otro tipo de usos como comercial, parking y otros.

Respecto al ejercicio 2018, las rentas brutas han crecido un 8,1%. No se han producido cambios en el perímetro durante 2019.

Ingresos de alquiler del periodo

M Eur	2019	2018	% Crec.
Residencial	80,9	75,2	7,8%
Comercial	4,5	4,0	12,6%
Parking y otros	1,0	0,8	9,1%
Total rentas brutas	86,4	80,0	8,1%

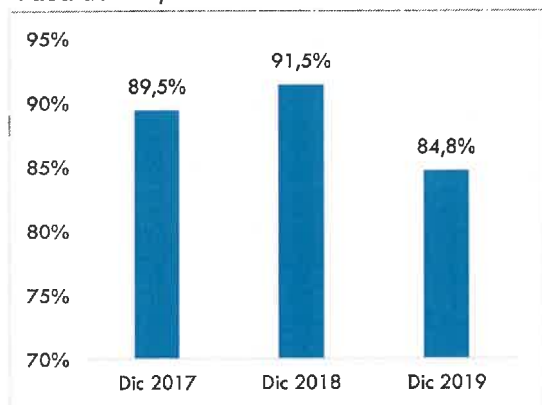
Rentas en Dic'19 por uso



Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas es del 84,8% a diciembre de 2019, frente al 91,5% a diciembre de 2018.

Tasa de ocupación %



Perfil de vencimiento de los contratos

De los más de 7.700 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2019, un 40% vencen durante 2020, el 37% durante el año 2021, el 5% durante el año 2022 y el 18% en 2026. Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

4. ESTADOS FINANCIEROS

4.a. Cuenta de Resultados

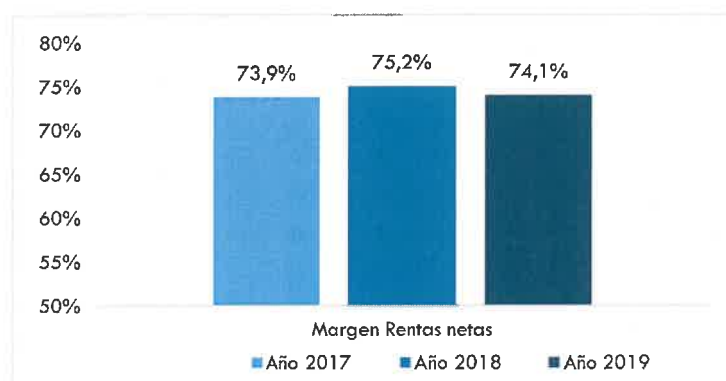
M. Eur	Dic 2019	Dic 2018	% Crec.
Ingresos por rentas	86,38	79,95	8,1%
Gastos operativos directos	-20,46	-18,01	13,6%
Rentas netas	65,92	61,94	6,4%
Margen rentas netas %	76,31%	77,5%	-1,5%
Otros ingresos	0,21	0,25	-16,0%
Gastos de personal	-7,58	-8,55	-11,3%
Gastos generales	-2,45	-115,93	-97,9%
Resultado operativo bruto (EBITDA)	56,10	-62,29	-190,1%
Dotac. Amortización	-0,76	-3,52	-78,4%
Provisiones operativas	-0,92	-0,70	30,3%
Resultado de venta de activos	0,00	0,82	-100,0%
Resultado operativo neto (EBIT)	54,42	-65,68	-182,9%
Gastos financieros	-63,43	-20,37	211,5%
Ingresos financieros	0,00	0,00	0,0%
Variación de valor en instrumentos financieros	-0,32	-29,79	-98,9%
Variación de valor en activos inmobiliarios	115,69	178,88	-35,3%
Resultado antes de impuestos	106,35	63,04	68,7%
Impuesto de sociedades	0,34	0,06	431,7%
Minoritarios	0,00	0,00	0,0%
Resultado neto de impuestos	106,69	63,10	69,1%
N.º de acciones emitidas, menos autocartera (M) (1)	131,73	131,73	0%
Beneficio neto por acción (Eur)	0,810	0,479	61,5%

(1) N.º acciones a la fecha del cierre

- Las **rentas brutas** crecen un 8,1% interanual hasta 86,38M €. No se han realizado cambios en el perímetro durante 2019 pero sí que durante este año se recoge la totalidad de renta anual de aquellos activos adquiridos durante el año 2018.

- Las **rentas netas** ascienden a 65,92 M €, con un margen neto (NRI/GRI) del 76,3%, frente al margen del 77,5% en el ejercicio cerrado de 2018.
- Los **gastos de personal** han sido inferiores -11,3% en comparación con el año 2018, como consecuencia principalmente de la optimización de la estructura organizativa para crear un equipo propio de gestión de los diferentes portfolios.
- Los **gastos generales** ascienden a 2,45 M, un -97,9% comparado con el año 2018 por la inclusión en 2018 de gastos no recurrentes ligados a la cancelación de contrato de gestión con Merlin Properties y gastos relacionados con el proceso de salida a bolsa.
- La cifra de **amortizaciones** se corresponde con los activos del inmovilizado material e intangible a diferencia del ejercicio 2018, que incluía las viviendas reflejadas como concesión administrativa (200 M € de GAV) y que se contabilizaba con criterio de coste histórico en lugar de a valor de mercado. Bajo la aplicación IFRS16, estos activos han sido reclasificados como Inversión Inmobiliaria en junio 2019.
- Los **gastos financieros** de 63,43 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (12,55 M €).
- La **variación de valor de los activos inmobiliarios** está determinada por la revalorización de los activos, según la valoración externa. En el ejercicio 2019 se ha producido una revalorización de 115,7 M € en la cartera inmobiliaria.

Margen de rentas netas y Ebitda %



Detalle de las inversiones

Detalle de las inversiones

M. Eur	Dic 2019	Dic 2018	% Incr.
Adquisición de activos	0,0	291,8	-100,0%
Eur/vivienda	0	145.914	-100,0%
Capex de mantenimiento	3,5	3,8	-8,7%
-	3,5	3,8	-8,7%
Otras inversiones	14,9	5,7	162,0%
Total inversiones	18,4	301,3	-93,9%

En el ejercicio 2019, Testa ha realizado inversiones en activos inmobiliarios por importe de 18,4 M €, desglosados de la siguiente manera:

- 3,5 M € en **capex de mantenimiento**. Esta cifra se refiere a las inversiones en mejoras de los inmuebles de inversión, incluyendo el reacondicionamiento de las viviendas entre un inquilino saliente y uno entrante, pero excluyendo las inversiones realizadas en activos recién adquiridos o las inversiones que supongan una mejora significativa del retorno, o costes de adquisición.
- 14,9 M € de **otras inversiones**. Se incluyen principalmente inversiones significativas en activos concretos para conseguir una mejora del retorno, así como inversiones en zonas comunes.

4.b. Balance de situación

Activo (M. Eur)	Dic 2019	Dic 2018	Patrimonio neto y pasivo (M. Eur)	Dic 2019	Dic 2018
Activo no corriente	2.917,8	2.756,1	Patrimonio neto	1.043,5	908,6
Activos concesionales	0,0	170,7	Recursos propios	1.043,5	908,6
Otro inmovilizado Intangible	0,3	0,3			
Inmovilizado material	0,9	0,5	Pasivo no corriente	1.925,2	1.938,0
Inversiones inmobiliarias	2.897,7	2.564,2	Provisiones a largo plazo	0,0	1,7
Inversiones financieras no corrientes	8,3	9,6	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.802,1	1.812,2
Activos por impuesto diferido	10,5	10,7	Otros pasivos financieros no corrientes	17,6	18,7
			Pasivos por impuestos diferidos	105,5	105,4
Activo corriente	73,5	99,6	Pasivo corriente	22,7	9,1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1,8	2,7	Provisiones	2,3	1,3
Otros activos financieros corrientes	0,4	0,0	Deudas a corto plazo con entidades de crédito		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	71,3	96,9	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,5	1,5
				13,8	6,3
Total activo	2.991,3	2.855,7	Total patrimonio neto y pasivo	2.991,3	2.855,7

- Las **inversiones inmobiliarias** ascienden a 2.897,7 M €, según su valor de mercado a diciembre de 2019 en base a la valoración externa. Su crecimiento, con respecto a diciembre de 2018, se debe a la reclasificación de las concesiones (712 unidades) a Inversiones Inmobiliarias según IFRS16, al incremento de valor de mercado y, en menor medida por las inversiones en nuevos activos durante el ejercicio.
- Las **inversiones financieras corrientes y no corrientes** incluyen 1,4 M € de derechos de cobro de los acuerdos de dos activos concesionales (Usera y Ventilla), en las que se establece una renta anual fija con el IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid), sin riesgo de demanda. El activo Usera ha sido reclasificado a **inversión financiera corriente** dado su vencimiento en mayo de 2020. Dentro de **inversiones financieras no corrientes** se incluyen también 6,9 M € de fianzas en concepto de garantías.
- Los **recursos propios** ascienden a 1.046 M €. La variación respecto del año 2018 comprende principalmente el resultado del ejercicio (109,1 M) y el ajuste en reservas de la reclasificación de Concesiones a Inversiones Inmobiliarias (28,5 M).
- **Otros pasivos financieros no corrientes** incluye las cantidades entregadas por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltas a la finalización de los contratos.
- Los **pasivos por impuestos diferidos** están originados por las aportaciones de activos de los años 2016 y 2017, al haber diferencias entre el valor fiscal y el valor contable de los activos en dichas transacciones. Estos pasivos solo se materializarían en el caso de venta de estos activos.

Deuda financiera

La deuda financiera neta a diciembre de 2019 es de 1.730,0 M €, frente a 1.716,8 M € al final del ejercicio 2018. En el ejercicio se ha dispuesto un total de 10,9 M asociados a los diferentes tramos de capex facility.

Estructura de la deuda

M Eur	Dic 2019	Dic 2018
Deuda bruta	1.808,3	1.816,7
Préstamo sindicado	1.845,9	1.835,0
Deuda hipotecaria	0,0	0,0
Derivados financieros	0,0	0,0
Intereses a pagar	6,2	1,5
Gastos de formalización	-43,9	-23,4
Caja y equivalentes	-71,3	-96,9
Deuda neta	1.737,0	1.716,8

4.c. Cash Flow

M. Eur	2019	2018
Resultado operativo bruto (EBITDA)	56,1	-62,3
Otros ingresos y gastos	0,0	88,4
Cambios en el capital circulante	-3,3	-6,7
Pagos por impuesto sobre beneficios	-0,1	-0,5
Pago de intereses neto	-44,1	-10,9
Otros	1,2	1,9
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	9,7	10,0
Inversiones recurrentes	-18,4	-9,5
Adquisiciones de activos	0,0	-291,8
Cobros por desinversiones	0,0	4,3
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-18,4	-297,0
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	0,0	-1014,0
Cobros y pagos de deuda financiera	-17,0	1326,8
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-16,9	312,7
Aumento/(disminución) neta del efectivo o equivalentes	-25,6	25,7

Las **actividades de explotación** presentan un flujo de caja positivo en el ejercicio, debido principalmente al resultado operativo del Grupo, de 9,7M. Este importe se ve minorado por el pago de intereses ligados al actual préstamo, que asciende a 44,1M.

Dentro de las **actividades de inversión**, se refleja un mayor coste en Inversiones recurrentes ligado a aquellas actuaciones donde se espera un incremento significativo del retorno.

Las actividades de financiación, reflejan un flujo de caja negativo en el ejercicio, debido principalmente al pago de costes de registro de hipoteca derivado de la actual financiación (26,4 M), y se ve corregido por una disposición de 10,9 M asociados a los tramos de capex facility de la actual financiación

5. Valoración: GAV y NAV

Valor de la cartera (GAV)

Según el informe de valoración de Savills a fecha de diciembre de 2019, la cartera de Testa tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 2.899,6 millones de euros, un 4,8% superior a la valoración de diciembre de 2018. Esta valoración implica un precio medio de las viviendas de 2.813 euros por metro cuadrado.

Cálculo del NAV

En base a la última valoración de activos, el EPRA NAV ajustado asciende a 8,87. En diciembre de 2018 y como consecuencia del cambio de control en el accionariado de la compañía, tuvo lugar una devolución de aportaciones a socios por 1.007 M €, con cargo a la prima de emisión. Dicha operación tuvo un impacto de 7,6 eur/acción.

Cálculo del NAV

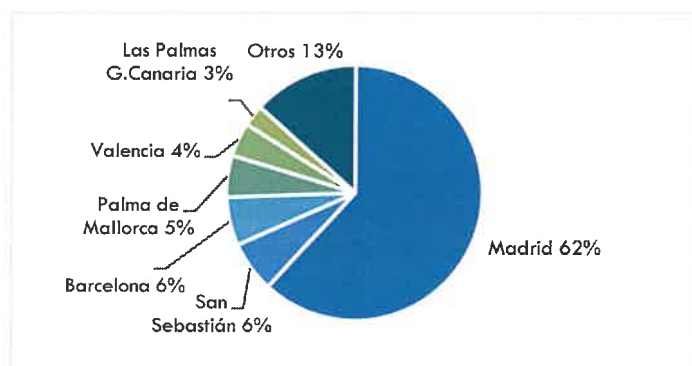
M. Eur	Dic 2019	Dic 2018	% Crec.
Recursos propios según balance	1.043,5	908,6	
Plusvalías implícitas activos	29,0	29,0	
Variación de valor de derivados	-0,5	-0,5	
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	94,7	94,7	
EPRA NAV	1.166,7	1.031,8	13,07%
EPRA NAV ajustado	1.166,7	1.031,8	13,07%
N.º de acciones, M	131,7	131,7	
EPRA NAV ajustado por acción (Eur)	8,86	7,83	13,15%

6. Cartera de activos de Testa

Perfil de la cartera de Testa

Testa cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler. Contamos con una presencia muy notable en Madrid (62% del GAV), así como en otras importantes áreas metropolitanas de España como San Sebastián (6%), Barcelona (6%), Palma de Mallorca (5%), Valencia (4%) o Las Palmas de Gran Canaria (3%). Se trata de zonas con un crecimiento económico y demográfico superior a la media nacional, y en las que continuamos apostando para el futuro.

*Desglose geográfico de la cartera
(% GAV a Dic 2019)*



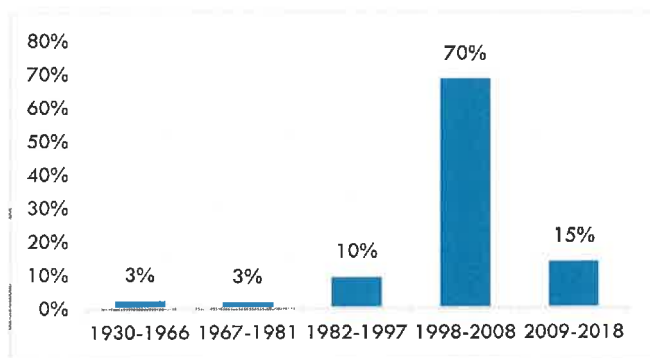
El 96% de los activos son de uso residencial en términos de GAV. El 4% restante se trata de superficies con usos diferentes (locales comerciales, oficinas, parking) que generalmente forman parte del mismo edificio que las viviendas.

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

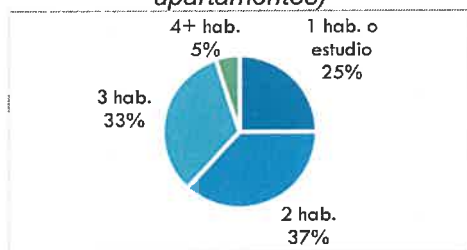
Por otro lado, un 9% de las viviendas están en régimen de concesión (incluyendo los acuerdos de concesión del derecho de superficies Usera y La Ventilla). El principal activo es BentaBerri, en San Sebastián y cuenta con 510 viviendas en régimen de protección, si bien en el año 2028 expira dicha protección de rentas y podrá alquilarse a rentas de mercado a partir de ese momento.

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

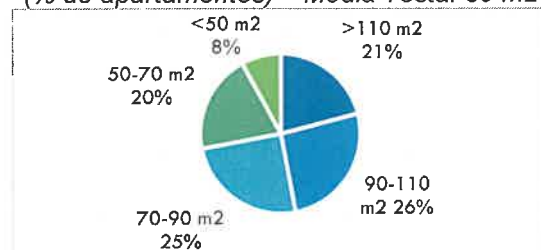
Por año de construcción (% del nº de viviendas)



Por número de habitaciones (% de apartamentos)



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



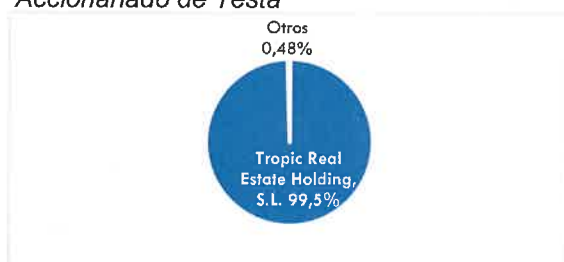
7. La acción de Testa

Las acciones de Testa Residencial han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) a partir del día 26 de julio de 2018. Se fijó un precio inicial de referencia de 13,90 euros por acción. La cotización a cierre del ejercicio 2019 fue de 6,40 eur/acción.

Información de las acciones

Mercado de valores	Mercado Alternativo Bursátil (MAB)
Tipo de mercado	Mercado no regulado
Ticker	YTST
Código ISIN	ES0105210019
Primer día de cotización	26/07/2018
Precio inicial de referencia	13,90 Eur/acc
N.º total de acciones	132,270,202

Accionariado de Testa



Estructura accionarial

Con fecha 21 de diciembre y 8 de abril de 2019 se materializó un compromiso de venta entre los accionistas mayoritarios de la sociedad, quedando como consecuencia Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group Inc., con una participación del 99,52%.

Al final del ejercicio 2019, el número de acciones propias en autocartera es de 539,2 miles, equivalente al 0,41% del capital social.

8. Glosario y medidas alternativas de rendimiento

Ingreso neto de alquiler (NRI)

Ingresos de alquiler menos gastos de los inmuebles no recuperables.

EBITDA

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

Tasa de ocupación (física)

Superficie residencial alquilada dividido por la superficie residencial total.

Inversiones de mantenimiento

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

GAV

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

SBA

Superficie bruta alquilable.

EPRA

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

EPRA NAV

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

9. Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2019 y 2018

Respecto a Acciones Propias al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.027 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2018	-	-
Adiciones	625.717	8.540
Retiros	(4.460)	(340)
Retiros por fusión	(82.290)	(1.144)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	538.967	7.056
Adiciones	768	5
Retiros	(500)	(34)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	539.235	7.027

10. Otros conceptos: Riesgos medioambientales y Período medio de pago a proveedores

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

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

	Días	
	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	13	10
Ratio de operaciones pagadas	14	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	19

	Miles de Euros	
	2019	2018
Total pagos realizados	36.384	617.596
Total pagos pendientes	4.074	2.781

11. Riesgos Financieros

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

a) 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.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

b) 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. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio la pérdida esperada de sus cuentas a cobrar. El gasto neto registrado en el ejercicio 2019 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 917 mil euros.

c) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. En opinión de los Administradores, la liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene préstamos a largo plazo con entidades de crédito que financian activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que el Grupo no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados del Grupo habida cuenta de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

La gestión del riesgo está centralizada a nivel de grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

e) Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales de dicho régimen.

12. Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores del Grupo están realizando análisis de la liquidez del Grupo barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer están trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores del Grupo han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que el Grupo dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Con fecha 10 de enero de 2019, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U. ("Fidere"), han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"), sociedad participada por Testa Residencial SOCIMI, S.A. (58,12%) y Fidere (41,88%). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Testa Residencial.

Dicha reestructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portfolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos



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

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 81 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 81, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.

DocuSigned by:

D30407B72DD74C4...

D. Diego San José de Santiago

Presidente del consejo de administración de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 31 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 31, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, la anterior y las dos siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.



D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Vocal del consejo de administración de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

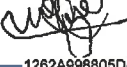
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 81 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 81, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, las dos anteriores y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.



D. Jean-Christophe Dubois

Vocal del consejo de administración de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 81 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 81, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja y las tres anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.

DocuSigned by:

1262A998805D419...

D. Miguel Oñate Rino

Vocal del consejo de administración de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción

La Sociedad gestiona, directamente e indirectamente a través de su participación en empresas del Grupo y asociadas, una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2019, las concesiones, las inversiones inmobiliarias y la participación en empresas del Grupo y asociadas dedicadas igualmente a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 92, 2.227 y 145 millones de euros, respectivamente.

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

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- realizado una revisión de una muestra de las valoraciones elegida en base selectiva, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 5, 6 y 9, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

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

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

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

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

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

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

30 de abril de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/04981

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2019	31-12-2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 13		
Inmovilizado intangible-	Nota 5	2.482.451	2.486.668	FONDOS PROPIOS-		554.608	554.079
Concesiones		92.725	94.334	Capital suscrito		554.971	554.255
Aplicaciones informáticas		52.433	94.048	Prima de emisión		132.270	132.270
Inmovilizado material		286	286	Reservas-		408.703	408.703
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	273	544	Reserva legal		214.046	214.005
Terrenos		2.227.356	2.229.972	Reserva de fusión		3.203	3.203
Construcciones		1.202.327	1.200.793	Otras reservas		(2.312)	(2.312)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-		1.029.029	1.029.179	Acciones y participaciones en patrimonio propias		213.115	213.114
Instrumentos de patrimonio	Nota 9	144.823	143.385	Resultados de ejercicios anteriores		(7.027)	(7.096)
Inversiones financieras a largo plazo-		144.823	143.385	Otras aportaciones de accionistas		(155.671)	(11.916)
Derecho de cobro, Acuerdo de Concesión	Nota 7	8.775	7.794	Resultado del ejercicio (pérdida)		2.004	2.004
Derivados		-	1.135	Ajustes por cambios de valor		(29.354)	(153.755)
Otros activos financieros	Nota 10	3	515			(363)	(176)
Activo por impuesto diferido	Nota 17	6.772	6.144				
		10.499	10.669	PASIVO NO CORRIENTE:	Nota 15	1.923.050	1.937.826
				Provisiones a largo plazo		-	1.677
				Deudas a largo plazo-	Nota 14	1.762.286	1.830.715
				Deuda con entidades de crédito		1.745.272	1.812.201
				Otros pasivos financieros	Nota 15	17.014	18.514
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas		55.851	-
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 17	104.913	105.434
				PASIVO CORRIENTE:		77.366	63.789
				Provisiones a corto plazo	Nota 15	2.229	1.303
				Deudas a corto plazo-	Nota 14	6.092	1.530
				Deuda con entidades de crédito		30	-
				Otros pasivos financieros	Nota 20.2	55.268	54.621
	Nota 11	72.603	88.946	Deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 16	13.729	6.255
ACTIVO CORRIENTE:				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		11.672	3.080
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar-		1.434	2.335	Proveedores		-	-
Cartera por ventas y prestaciones de servicios		1.028	1.397	Acreedores varios		-	-
Deudoras varias	Nota 17	393	253	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		404	793
Otros créditos con las Administraciones Públicas		13	705	Pasivo por impuesto corriente	Nota 17	-	95
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 7	342	-	Otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 17	1.289	1.186
Derecho de cobro, Acuerdo de Concesión		342	-	Anticipos de clientes		-	4
Periodificaciones a corto plazo		88	-	Periodificaciones a corto plazo		48	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 12	70.739	96.591	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.555.054	2.585.614
TOTAL ACTIVO		2.555.054	2.585.614				

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2019

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe neto de la cifra de negocios:		83.905	77.563
Ventas	Notas 19.1	83.905	77.563
Otros ingresos de explotación		212	242
Gastos de personal:	Nota 19.2	(7.549)	(8.500)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.913)	(7.640)
Seguros sociales		(636)	(860)
Otros gastos de explotación:	Nota 19.3	(23.889)	(134.499)
Servicios exteriores		(13.746)	(107.507)
Otros tributos		(9.228)	(26.286)
Perdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales	Nota 11	(915)	(706)
Amortización del inmovilizado	Notas 4.2, 5 y 6	(26.468)	(23.608)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado:		3.684	(19.828)
Deterioros y pérdidas	Notas 5 y 6	3.684	(20.923)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 6	-	1.095
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		29.895	(108.630)
Ingresos financieros:	Nota 19.4	1.475	4.461
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		9	-
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas	Nota 9	1.466	4.461
Gastos financieros:	Nota 19.4	(60.749)	(20.036)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 20.1	(2.478)	-
Por deudas con terceros	Nota 14	(58.137)	(19.646)
Otros gastos financieros		(134)	(390)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 14	(325)	(29.789)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	153
RESULTADO FINANCIERO		(59.599)	(45.211)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(29.704)	(153.841)
Impuestos sobre Beneficios	Nota 17.2	350	86
RESULTADO DEL EJERCICIO		(29.354)	(153.755)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(29.354)	(153.755)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo		(512)	(9.677)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(512)	(9.677)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 14	325	9.837
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		325	9.837
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(29.541)	(153.595)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva legal	Reservas de fusión	Otras Reservas	Acciones o participaciones de la Sociedad Dominante	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Oportaciones de accionistas	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Total
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2018	125.863	1.332.879	3.203	-	(162.073)	-	(1.754)	-	(10.162)	(336)	1.287.620
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(153.755)	160	(153.595)
Operaciones con accionistas:											
Aumentos de capital	6.407	83.314	-	-	(248)	-	-	-	-	-	89.473
Devolución de Aportaciones	-	(1.007.490)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.007.490)
Aplicación del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-	(10.162)	-	10.162	-	-
Fusión (Nota 1.2)	-	-	-	(2.312)	(82)	1.144	-	-	-	-	(1.250)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	(8.200)	-	-	-	-	(8.200)
Otras aportaciones de accionistas	-	-	-	-	-	-	-	2.004	-	-	2.004
Otros movimientos	-	-	-	-	375.517	-	-	-	-	-	375.517
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	132.270	408.703	3.203	(2.312)	213.114	(7.056)	(11.916)	2.004	(153.755)	(176)	584.079
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.354)	(187)	(29.541)
Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	(153.755)	-	153.755	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	41	29	-	-	-	-	70
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	132.270	408.703	3.203	(2.312)	213.155	(7.027)	(165.671)	2.004	(29.354)	(283)	554.608

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		7.267	24.034
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(29.704)	(153.188)
Ajustes al resultado-		83.133	195.692
Amortización del inmovilizado	Notas 4.2, 6 y 7	26.468	23.608
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5 y 6	(3.684)	21.476
Variación de provisiones	Nota 19.3	915	924
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	(1.095)
Ingresos financieros	Nota 19.4	(1.475)	(4.461)
Gastos financieros	Nota 19.4	60.749	18.018
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 19.4	325	29.789
Otros ingresos y gastos	Nota 7	(165)	107.433
Cambios en el capital corriente-		(2.046)	(15.110)
Deudores y otras cuentas a cobrar		6	(1.772)
Otros activos corrientes		(88)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		860	(16.230)
Otros pasivos corrientes		528	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(3.352)	2.892
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(44.116)	(3.360)
Pagos de intereses		(44.029)	(7.781)
Cobros de dividendos		-	4.461
Cobros de intereses		9	-
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios		(96)	(40)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(17.332)	(296.557)
Pagos por inversiones-		(18.290)	(301.656)
Empresas del Grupo y asociadas	Nota 9	(2)	-
Inmovilizado intangible	Nota 5	(466)	(18.076)
Inmovilizado material		(80)	(716)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(17.742)	(282.864)
Cobros por desinversiones-		958	5.099
Inversiones inmobiliarias		-	4.249
Otros activos financieros	Nota 7	958	850
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(15.787)	303.591
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		70	(6.525)
Aportaciones de accionistas		-	2.004
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		70	14
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	(8.192)
Pago ampliaciones de capital		-	(351)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(15.857)	1.317.606
Emisión de deudas con entidades de crédito		10.926	2.094.931
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	(764.852)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		647	(2.161)
Devolución y amortización de otras deudas		(27.430)	(10.312)
Pagos de otros instrumentos de patrimonio		-	(1.007.490)
Devolución de Aportaciones	Nota 13.1	-	(1.007.490)
Ampliaciones de capital		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(25.852)	31.068
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		96.591	62.321
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de entidades fusionadas	Nota 1.2	-	3.202
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		70.739	96.591

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.

Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

Con fechas 21 de diciembre de 2018 y 8 de abril de 2019, se materializó un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios de la Sociedad, 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 Inc para la compra de sus acciones en la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, Tropic Real Estate Holding, S.L. se convirtió en titular de 131.634.460 acciones de la Sociedad, representativas del 99,52% del capital social.

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

Desde 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones

de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 6,40 euro por acción.

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

Todas las actividades se realizan únicamente en territorio español.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2019 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 29 de abril de 2020.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 2.991.331 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 1.043.537 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante ascienden, respectivamente, a 86.378 miles de euros y 106.696 miles de euros de beneficio en 2019.

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2019, en opinión de los Administradores de la Sociedad se cumplen todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

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

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

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

Conforme a lo previsto en la legislación, para la fusión se tomo como base el balance cerrado al 31 de diciembre de 2017 de la Sociedad Absorbida, el cual fue aprobado por la Junta General de Socios, celebrada con fecha 2 de julio de 2018.

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

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

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

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

En el proceso de asignación del precio de compra a los activos procedentes del negocio de arrendamiento residencial de Acciona Real Estate, S.L. se utilizan valoraciones realizadas por expertos independientes, fundamentalmente en los relativos a las inversiones inmobiliarias. El ajuste incremental al valor de los activos de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. ascendió a un importe de 64.921 miles de euros. El efecto fiscal estimado por los Administradores de la Sociedad asociado al reconocimiento del citado incremento de valor ascendió a 2.106 miles de euros.

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

Adicionalmente, dentro del epígrafe "Activos corrientes" se encontraba un importe de 269 miles de euros deteriorado por cuentas por cobrar con riesgo de incobrabilidad.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2019 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2019.

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

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 24 de junio de 2019.

2.3 Principios contables aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véanse Notas 4.1 y 4.3). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2019.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4.5).
3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 4.5, 4.6 y 4.7).
4. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.12).
5. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 22).
6. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.9).
7. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 22).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

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

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.8 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio 2018.

2.9 Fondo de maniobra negativo

La Sociedad presenta el 31 de diciembre de 2019 un fondo de maniobra negativo por importe de 4.763 miles de euros, principalmente, como consecuencia de las deudas con sus sociedades participadas cuyo importe asciende a 55.268 miles de euros (véase Nota 20.2).

En este sentido, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento dada su condición de sociedad dominante sobre la empresas del Grupo con las que tiene contraídas dichas deudas, las cuales los Administradores estiman que se renovarán en el ejercicio 2020 por al menos un ejercicio.

3. Aplicación de resultados

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

	Euros
Base del reparto: Pérdidas del ejercicio	(29.353.885,83)
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(29.353.885,83)

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

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

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

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, son las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

Aplicaciones informáticas

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

Proyectos concesionales

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

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

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

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

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

Deterioro del valor de activos intangibles e inversiones inmobiliarias:

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

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

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

4.2 Inmovilizado Material

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

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

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

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad ha realizado amortizaciones de inmovilizado material por importe de 351 y 246 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no hay elementos totalmente amortizados. Asimismo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no hay registrados deterioros de inmovilizado material.

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	30 - 70

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad no se ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

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

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

4.4 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

4.5 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Pasivos financieros

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

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

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

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

4.7 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura

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

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

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

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

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

4.8 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

4.9 Impuesto sobre Beneficios

4.9.1 Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

4.9.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los

dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

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

4.10 Transacciones en moneda extranjera

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

4.11 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

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

4.12 Provisiones y contingencias

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

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Al 31 de diciembre de 2019, no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.15 Negocios conjuntos

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

La Sociedad integra en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2019 adjuntos, la parte proporcional del 50% de los saldos del balance y de las partidas de las cuentas de pérdidas y ganancias de la Unión Temporal de Empresas en la que participa.

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

75 años para la promoción concertada de 510 viviendas de protección oficial en el Polígono de Benta-Berri en San Sebastián.

Actualmente, la UTE Benta Berri se encarga de la gestión de los alquileres de las viviendas descritas en la Nota 5. La aportación en los distintos epígrafes del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 derivada de la integración de la Unión Temporal de Empresas, no son relevantes para el conjunto de la Sociedad.

4.16 Transacciones con vinculadas

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

4.17 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.18 Estado de flujos de efectivo

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

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento en los ejercicios 2019 y 2018 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	31-12-2018	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2019
Coste:			
Aplicaciones informáticas	435	141	576
Proyectos concesiones	97.850	325	98.175
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(149)	(135)	(284)
Proyectos concesiones	(3.531)	(1.891)	(5.422)
Deterioro:			
Proyectos concesiones	(271)	(49)	(320)
Total inmovilizado intangible	94.334		92.725

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	31-12-2017	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2018
Coste:			
Aplicaciones informáticas	135	300	435
Proyectos concesiones	80.080	17.770	97.850
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(36)	(113)	(149)
Proyectos concesiones	(1.919)	(1.612)	(3.531)
Deterioro:			
Proyectos concesiones	-	(271)	(271)
Total inmovilizado intangible	78.260		94.334

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los proyectos concesionales corresponden al 50% de la concesión administrativa del complejo de viviendas denominado "Bentaberri" situado en San Sebastián (Guipúzcoa). Este complejo de viviendas se explota bajo régimen de concesión administrativa concedida por el Gobierno Vasco por una duración total de 75 años con vencimiento en 2069. Adicionalmente, corresponden a las concesiones administrativas de los complejos de viviendas denominados "República Dominicana" y "Avenida de los Planetas" situadas ambas en Parla, Madrid. Estos complejos de viviendas se explotan bajo régimen de concesión administrativa concedida por la Comunidad de Madrid por una duración total de 75 años cada una, con vencimientos en 2081 y 2080, respectivamente.

Las principales variaciones en este epígrafe en los ejercicios 2019 y 2018 han sido las siguientes:

- Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha realizado inversiones de mejoras de sus activos por importe de 325 miles de euros.
- En octubre de 2018, la Sociedad formalizó la compraventa de dos concesiones administrativas de viviendas con terceros denominados "República Dominicana" y "Avenida de los Planetas" por importe de 8.684 y 8.941 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 50 y 52 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, la Sociedad realizó inversiones de mejoras de sus activos por importe de 43 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 la Sociedad explota en este epígrafe 37.751 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 97,23% y 97,19%, respectivamente.

La Sociedad no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) las tres concesiones administrativas descritas anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tiene adecuadamente asegurado estos activos.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable del proyecto concesional ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable del activo se detalla en la Nota 6.

El valor recuperable de los proyectos concesionales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 116.862 miles de euros (111.263 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, se ha puesto de manifiesto activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 49 y 271 miles de euros, respectivamente registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ingresos y gastos relacionados

El ingreso del ejercicio 2019 derivados de renta proveniente de las concesiones de la Sociedad ascendieron a 2.845 miles de euros (2.147 miles de euros en el ejercicio 2018) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 146 miles de euros (56 miles de euros en el ejercicio 2018).

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2019 y 2018 se muestran a continuación:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	31-12-2018	Adiciones/ Dotaciones	Reversiones	31-12-2019
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	2.290.454	17.742	-	2.308.196
Amortización acumulada:				
Inmuebles para arrendamiento	(37.177)	(24.091)	-	(61.268)
Deterioro:				
Inmuebles para arrendamiento	(23.305)	(1.307)	5.040	(19.572)
Inversiones inmobiliarias	2.229.972	(7.656)	5.040	2.227.356

Ejercicio 2018

	Miles de Euros					
	31-12-2017	Fusión (Nota 1.2)	Adiciones/ Dotaciones	Reversiones	Retiros	31-12-2018
Coste:						
Inmuebles para arrendamiento	1.607.972	402.822	282.864	-	(3.204)	2.290.454
Amortización acumulada:						
Inmuebles para arrendamiento	(14.308)	(1.282)	(21.637)	-	50	(37.177)
Deterioro:						
Inmuebles para arrendamiento	(2.653)	-	(22.241)	1.589	-	(23.305)
Inversiones inmobiliarias	1.591.011	401.540	238.986	1.589	(3.154)	2.229.972

Inmuebles para arrendamiento

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2019, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 17.742 miles de euros.

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2018, tuvo su origen en los siguientes hechos:

- En mayo y julio de 2018, la Sociedad materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de 1.450 viviendas, principalmente situadas en Cataluña, Madrid, Islas Baleares,

Comunidad Valenciana y Andalucía, por un importe total de 225.504 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 2.571 miles de euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la suscripción de dos préstamos hipotecarios por importe total dispuesto de 99.390 y 130.000 miles de euros, respectivamente, cancelados en diciembre de 2018, por la nueva financiación suscrita por la Sociedad.

- En agosto de 2018, la Sociedad formalizó la compraventa con un tercero de una cartera de 337 viviendas, principalmente situadas en la zona sur de la provincia de Madrid (Pinto, Parla, Móstoles y Aranjuez), por un importe de 47.906 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 280 miles de euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la disposición del tercer tramo del préstamo sindicado cancelado en diciembre de 2018, por la nueva financiación suscrita por la Sociedad, que consistía en una línea de crédito revolving.
- En octubre de 2018, la Sociedad formalizó la compraventa con un tercero de una cartera de 10 viviendas situadas en Aranjuez, zona sur de Madrid, por un importe de 769 miles de euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición por importe de 7 miles de euros. Así como la compra de una vivienda situada en Valencia (Salvador Ginés) por importe de 80 miles euros. La adquisición se llevó a cabo mediante la utilización de la tesorería disponible en ese momento de la Sociedad.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2018, la Sociedad realizó inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 5.747 miles de euros.
- En relación con las bajas, en el ejercicio 2018, la Sociedad vendió 5 viviendas y 14 plazas de garajes situadas en la Comunidad de Madrid por un importe total de 4.338 miles de euros incurriendo para su venta en costes de enajenación por importe de 35 miles de euros. El resultado generado por esta operación ascendió a un beneficio de 1.099 miles de euros que se encontraba registrado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un importe de 1.211.869 y 1.211.789 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En los ejercicios 2019 y 2018 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad explota en este epígrafe 908.462 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 48.966 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2019 y 2018, con un grado de ocupación del 84% y 91%, respectivamente.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2019 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal

Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 2.681.562 miles de euros (2.558.660 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 1.307 miles de euros y ha revertido deterioro por importe de 5.040 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad doto un deterioro por importe de 22.241 miles de euros y revertio deterioro por importe de 1.589 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

En relación con la determinación 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 flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información sobre los datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable.

Ejercicio 2019

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Madrid	4,82	3,75	12,32
Cataluña	4,86	3,99	11,71
Galicia	5,76	4,32	6,21
Resto de comunidades	5,47	3,39	6,88
	5,01	3,93	9,34

Ejercicio 2018

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,06	3,78	12,21
Cataluña	5,27	4,26	12,22
Galicia	5,76	4,37	6,23
Resto de comunidades	5,65	4,41	7,18
	5,24	3,98	9,46

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 80.893 miles de euros (75.294 miles de euros en el ejercicio 2018) y los gastos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 19.891 miles de euros (17.897 miles de euros en el ejercicio 2018).

Ejercicio 2019

Comunidad Autónoma	Superficie Bruta Alquilable	Peso
Madrid	474.259,88	49,53%
Galicia	54.612,04	5,70%
Cataluña	51.603,45	5,39%
Canarias	53.786,63	5,62%
Castilla La Mancha	38.423,42	4,01%
C. Valenciana	63.950,59	6,68%
Baleares	62.323,91	6,51%
Navarra	46.115,60	4,82%
Castilla León	45.718,03	4,78%
Asturias	30.549,62	3,19%
Aragón	25.452,13	2,66%
Andalucía	10.632,57	1,11%
	957.427,87	

Ejercicio 2018

Comunidad Autónoma	Superficie Bruta Alquilable	Peso
Madrid	474.259,88	49,53%
Galicia	54.612,04	5,70%
Cataluña	51.603,45	5,39%
Canarias	53.786,63	5,62%
Castilla La Mancha	38.423,42	4,01%
C. Valenciana	63.950,59	6,68%
Baleares	62.323,91	6,51%
Navarra	46.115,60	4,82%
Castilla León	45.718,03	4,78%
Asturias	30.549,62	3,19%
Aragón	25.452,13	2,66%
Andalucía	10.632,57	1,11%
	957.427,87	

7. Acuerdos de concesión, derechos de cobro

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2019 y 2018 se muestran a continuación:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	31-12-2018	Actualización	Cobros	Traspaso	31-12-2019
Coste:					
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a largo plazo	1.135	165	(958)	(342)	-
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a corto plazo	-	-	-	342	342
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	1.135	165	(958)	-	342

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	31-12-2017	Actualización	Cobros	31-12-2018
Coste:				
Acuerdos de concesión, derechos de cobro a largo plazo	2.174	134	(1.173)	1.135
Acuerdos de concesión, derechos de cobro	2.174	134	(1.173)	1.135

Durante el ejercicio 2018 finalizó el acuerdo de concesión denominado "Campo de Tiro" en Leganés. Al 31 de diciembre de 2019 en este epígrafe del balance se incluye únicamente el acuerdo de concesión del complejo de viviendas denominado "Usera", en Madrid, el cual, durante el ejercicio 2019 ha sido reclasificado al corto plazo, dado el vencimiento en 2020 del mismo.

La Sociedad clasifica la contraprestación recibida del mencionado acuerdo de concesión como activo financiero, dado que la contraprestación recibida consiste en un derecho incondicional a recibir efectivo, que permite la recuperación de la inversión realizada, obteniendo un margen razonable. Por tanto la Sociedad no asume el riesgo de demanda en el acuerdo de concesión.

Las principales características del acuerdo de concesión denominado "Usera" son las siguientes:

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

Con fecha 8 de julio de 2003, en cumplimiento de lo establecido en el pliego de condiciones y en la escritura de adjudicación del derecho de superficie, se firmó con el IVIMA un contrato de arrendamiento con vigencia hasta el 31 de mayo de 2020, fecha en la cual finaliza la concesión del derecho de superficie y revertirá el inmueble al IVIMA sin pago de indemnización, no existiendo opción de renovación ni de rescisión. En el

contrato de arrendamiento se establece una renta, 59 miles de euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que será actualizada anualmente por el IPC correspondiente.

Todos los gastos y cargas que graven la propiedad del inmueble serán a cargo del arrendador (la Sociedad), excepto el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que será asumido por el arrendatario.

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

Durante el ejercicio 2019 no se han efectuado actuaciones significativas en el inmueble, así como tampoco se tiene previsto ninguna actuación significativa en el futuro.

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

Durante el ejercicio 2019 el mencionado acuerdo concesional no ha sufrido modificaciones contractuales.

La determinación del valor razonable del acuerdo concesional ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable del activo se detalla en la Nota 6.

El valor recuperable del acuerdo concesional de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., no vinculados a la Sociedad, asciende a 342 miles de euros (1.151 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) el complejo de viviendas denominado "Usera".

8. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2019	2018
Menos de un año	330	335
Entre uno y cinco años	338	67
	668	402

La Sociedad tiene suscrito un contrato para el arrendamiento de sus oficinas en Paseo de la Castellana 257, 1ª y 2ª planta, el cual ha sido renovado en febrero de 2020 hasta 2022. La renta anual a abonar por la Sociedad para ambas plantas asciende a 289 miles de euros.

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

El gasto total devengado por arrendamientos durante el ejercicio 2019 asciende a 230 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19.3). El principal gasto que recoge esta cifra es por el alquiler de las oficinas en Paseo Castellana 257, planta 2ª (lugar de su domicilio social).

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	2019	2018
Menos de un año	69.804	79.229
Entre uno y cinco años	114.301	93.811
Más de cinco años	23.178	15.111
	207.283	188.151

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2019 y 2018 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Rentas devengadas por arrendamiento (Véase Nota 19.1)	83.903	77.553
Repercusión gastos comunes	2.508	2.278
	86.411	79.831

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2019 y 2018 se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

9. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	31-12-2018	Altas	31-12-2019
Empresas del Grupo:			
<i>Coste:</i>			
Valgrand 6, S.A.U.	12.266	-	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	132.137	1.466	133.600
Testa Home S.L.	-	2	2
<i>Deterioro:</i>			
Valgrand 6, S.A.U.	(1.048)	-	(1.048)
	143.355	1.468	144.823

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	31-12-2017	Fusión (Nota 1.2)	1-1-2018	Deterioro/ (Reversión)	31-12-2018
Empresas del Grupo:					
<i>Coste:</i>					
Compañía Urbanizadora del Coto S.L.	290.040	(290.040)	-	-	-
Valgrand 6, S.A.U.	12.266	-	12.266	-	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	132.137	-	132.137	-	132.137
<i>Deterioro:</i>					
Valgrand 6, S.A.U.	(1.201)	-	(1.201)	153	(1.048)
	433.242	(290.040)	143.202	153	143.355

Con fecha 5 de diciembre de 2019, la Sociedad procedió junto con Fidere Residencial S.L., a la constitución e inscripción en el Registro Mercantil de la Sociedad Testa Home, S.L. El capital social de la misma está representando por 3.010 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una. La Sociedad aportó 2 miles de euros, representando el 58,12% del capital social de Testa Home S.L.

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

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2019 es la siguiente:

1. Participación:

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Valgrand 6, S.A.U. (b)	100%	100%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento Prestación de servicios de gestión y operación de bienes inmuebles de naturaleza urbana	Paseo de la Castellana, nº 257, planta 2º, Madrid
Testa Alquileres Urbanos S.L.U. (a)	100%	100%		
Testa HOME S.L. (b)	58,12%	58,12%		

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada

2. Situación patrimonial:

Ejercicio 2019

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Valgrand 6, S.A.U. (b)	10.013	441	407	301	10.721
Testa Alquileres Urbanos S.L.U. (a)	55.087	1.675	1.330	6.409	62.826
Testa HOME S.L. (b)	3	-	-	-	3
	65.103	2.116	1.537	6.710	73.553

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada

En el ejercicio 2019, la sociedad Testa Alquileres Urbanos S.L.U. ha repartido dividendos por importe de 1.466 miles de euros, los cuales han sido capitalizados como aportación del Socio Único, por lo que la Sociedad ha incrementado la participación en dicha sociedad por el mismo importe.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2018 era la siguiente:

1. Participación:

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

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada

2. Situación patrimonial:

Ejercicio 2018

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Valgrand 6, S.A.U. (b)	10.013	118	(229)	530	10.314
Testa Alquileres Urbanos S.L.U. (a)	55.087	1.634	1.629	4.780	61.496
	65.100	1.752	1.400	5.310	71.810

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada

En el ejercicio 2018, la sociedad Testa Alquileres Urbanos S.L.U. repartió dividendos por importe de 4.000 miles de euros, mientras que la sociedad Valgrand 6, S.A.U. repartió dividendos por importe 461 miles de euros.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de la participación en empresas del Grupo y asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha de valoración.

En este sentido, la sociedad participada Testa Alquileres Urbanos S.L.U. es propietaria del 50% de un derecho de concesión en San Sebastián, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2019 asciende a 93.668 miles de euros, siendo su valor en libros de 9.803 miles de euros. Con respecto a la sociedad participada Valgrand 6, S.A.U. su valor recuperable (patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha de valoración) es también superior al valor de la participación.

La determinación del valor razonable de estos activos ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable del activo se detalla en la Nota 6.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad revirtió un deterioro por importe de 153 miles de euros, para igualar el importe recuperable de Valgrand 6, S.A.U. al valor neto en libros. Dicha reversión se encontraba registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

10. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 6.695 y 6.062 miles de euros, respectivamente.

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Clientes por ventas y prestación de servicios	3.864	4.009
Deudores varios	506	253
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios y deudores varios	(2.949)	(2.612)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas	13	705
	1.434	2.355

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

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

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2018	(1.536)
Deuda cedida provisionada	(370)
Dotaciones	(706)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(2.612)
Aplicaciones	578
Dotaciones	(915)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(2.949)

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta (Véase Nota 19.3).

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

	Miles de Euros
	2019
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.028
Total importe neto de la cifra de negocios	83.905
Período medio de cobro	4,5 días

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El mporte en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene un importe no disponible de 41.951 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Nota 14).

13. Patrimonio Neto y Fondos Propios

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

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

Capital social

Con fechas 21 de diciembre de 2018 y 8 de abril de 2019, se materializó un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios de la Sociedad, 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 Inc.) para la compra de sus acciones en la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, Tropic Real Estate Holding, S.L. se convirtió en titular de 131.634.460 acciones de la Sociedad, representativas del 99,52% del capital social.

Al 31 de diciembre 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 Testa Residencial, SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

Ejercicio 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%

Ejercicio 2018

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

Por último, desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre del ejercicio 2019 y 2018 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros	
	2019	2018
Precio inicial o de salida	6,40	14,10
Precio medio	6,40	13,71
Precio de cierre	6,40	6,40

Prima de emisión

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

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social. En este sentido, con fecha 18 de diciembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la devolución de aportaciones por importe máximo de 1.100.000 miles de euros, devolviéndose finalmente 1.007.490 miles de euros con cargo a prima de emisión.

Otras aportaciones de accionistas

En el ejercicio 2019 no se han producido aportaciones de socios. Con fecha 15 de diciembre de 2018 los antiguos accionistas mayoritarios de la Sociedad realizaron aportaciones por importe de 2.004 miles de euros.

13.2 Reservas

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Reservas de fusión

La fusión llevada a cabo en el ejercicio 2018 (véase Nota 1.2) generó reservas negativas de fusión de 2.312 miles de euros.

13.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.027 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2018	-	-
Adiciones	625.717	8.540
Retiros	(4.460)	(340)
Retiros por fusión	(82.290)	(1.144)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	538.967	7.056
Adiciones	768	5
Retiros	(500)	(34)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	539.235	7.027

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
No corriente:		
Valorados a coste amortizado:		
Préstamo sindicado	1.790.059	1.835.598
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(44.787)	(23.397)
Total préstamo sindicado	1.745.272	1.812.201
Total coste amortizado	1.745.272	1.812.201
Total no corriente	1.745.272	1.812.201
Corriente:		
Valorados a coste amortizado:		
Intereses de deudas	6.062	1.530
Total coste amortizado	6.062	1.530
Total corriente	6.062	1.530

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

Préstamos

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

Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2019		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	1.886.968	(44.787)	1.790.059	-	6.062
	1.886.968	(44.787)	1.790.059	-	6.062

Ejercicio 2018

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

Préstamo sindicado

Con fecha 18 de diciembre de 2018 la Sociedad, junto con sus sociedades dependientes Valgrand 6, S.A.U. y Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (en adelante "Obligados") suscribieron un préstamo por importe máximo de 1.943.432 miles de euros. Esta financiación fue destinada a la cancelación del anterior préstamo sindicado contraído por la Sociedad por importe dispuesto a la fecha de 410 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado en diciembre de 2022 (incluyendo derivados asociados a dicha financiación), y la cancelación de la totalidad de los préstamos hipotecarios de la Sociedad por importe dispuesto a la fecha de 353 millones de euros, cuyos vencimientos estaban estipulados entre los ejercicios 2019 y 2044. Las condiciones principales de este nuevo préstamo sindicado con garantía hipotecaria eran las siguientes:

El préstamo se dividía en dos tramos:

- El tramo "Term Facility" consistía en una financiación de 1.835.598 miles de euros con vencimiento en febrero 2021 ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno de ellos, amortizable al vencimiento y un tipo de interés de Euribor + 250 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2018, la totalidad del primer tramo se encontraba dispuesta.
- El tramo "Capex Facility" consistía en una financiación de 107.834 millones de euros con vencimiento en febrero 2021 ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno de ellos, amortizable al vencimiento y un tipo de interés de Euribor + 250 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante no tenía dispuesto ningún importe de este tramo.

Con fecha 11 de enero de 2019, la Sociedad formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, reduciendo el importe máximo a disponer del tramo "Term Facility" a 1.835.016 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad recibió adenda del contrato del préstamo sindicado, sobre la distribución del saldo dispuesto del primer tramo "Term Facility", correspondiendo 1.779.133 miles de euros a la Sociedad, 51.715 miles de euros a Testa Alquileres Urbanos S.L.U y 4.167 miles de euros a Valgran S.A.U.

Con fecha 29 de abril de 2019 la Sociedad 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 dos tramos, se reestructuró en cuatro tramos denominados "Senior Term Facility", "Junior Term Facility", "Senior Capex Facility" y "Junior Capex Facility" con un máximo a disponer por importe de 1.470.000, 86.385, 365.015 y 21.450 miles de euros, respectivamente, manteniéndose el vencimiento inicialmente previsto para todos los tramos 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 Term Facility", de Euribor con un margen del 4,91% para el tramo denominado "Junior Term Facility", de Euribor con un margen del 1% para el tramo denominado "Senior Capex Facility" y de Euribor con un margen del 1% para el tramo denominado "Junior Capex Facility" (Euribor con un margen del 2,5% anteriormente para todos los tramos).

Con fecha 27 de junio de 2019 la Sociedad 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 cuatro tramos con un máximo a disponer que ascendía a 1.942.850 miles de euros, se reestructuró en seis tramos denominados "Senior Term Facility A.1", "Senior Term Facility A.2", "Junior Term Facility", "Senior Capex Facility A.1", "Senior Capex Facility A.2" y "Junior Capex Facility" con un máximo a disponer por importe de 1.328.326, 141.674, 365.015, 78.059, 8.326 y 21.450 miles de euros, respectivamente, manteniéndose el vencimiento inicialmente previsto para todos los tramos para febrero de 2021. De igual forma, la financiación paso a devengar un tipo de interés de Euribor con un margen del 1,95% para los tramos denominados "Senior Term Facility A.1" y "Senior Term Facility A.2" (Euribor con un margen del 1,9% anteriormente), de Euribor con un margen del 5% para el tramo denominado "Junior Term Facility" (Euribor con un margen del 4,91% anteriormente), para los tramos "Senior Capex Facility A.1", "Senior Capex Facility A.2" se mantiene el Euribor con un margen del 1% y de Euribor con un margen del 5% para el tramo denominado "Junior Capex Facility" (Euribor con un margen del 1% anteriormente).

Con fecha 30 de septiembre de 2019, la Sociedad formalizó un nuevo acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, en el cual, los tramos "Senior Term Facility A.1" y "Senior Term Facility A.2" pasaron a devengar un tipo de interés de Euribor con un margen del 2% (Euribor con un margen del 1,95% anteriormente).

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha dispuesto un importe de 7.908, 844 y 2.174 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2019 la situación del préstamo sindicado es la siguiente

	Límite	Total Dispuesto	No dispuesto	Tipo de interes
<i>Term Facility - Senior Facility</i>				
Senior Term Facility A.1	1.287.874	1.287.874	-	2% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	137.360	137.360	-	2% + EURIBOR
<i>Term Facility - Junior Facility</i>				
Junior Term Facility B	353.899	353.899	-	5% + EURIBOR
<i>Capex Facility</i>				
Senior Capex Facility A.1	78.059	7.908	70.151	1% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	8.326	844	7.482	1% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	21.450	2.174	19.276	5% + EURIBOR
	1.886.968	1.790.059	96.909	

El préstamo sindicado anterior tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios (véase Notas 6, 7 y 9).

Esta financiación bancaria tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a las cuentas anuales individuales y consolidadas, así como a los presupuestos. Por otro lado, la Sociedad a partir del ejercicio 2019 debe cumplir con determinados compromisos de ratios de cobertura como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") y como la proporción existente entre las rentas netas sobre la deuda pendiente ("Debt Yield"), cuyo incumplimiento, si bien no es causa de vencimiento anticipado, si impone ciertas restricciones según se explica en el párrafo siguiente.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad incumple uno de los ratios asociados al préstamo sindicado. Como consecuencia de ello la Sociedad se encuentra en situación de "Cash trap", es decir, la Sociedad debe retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello salvo en los casos tasados en el contrato, en una cuenta denominada "Cash Trap account". Al 31 de diciembre de 2019, el importe registrado en la cuenta "Cash Trap account" asciende a 41.954 miles de euros, registrada dentro del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance adjunto.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2019 y 2018 ascienden a 6.062 y 1.530 miles de euros, respectivamente.

Vencimientos de la deuda

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se estableció en febrero de 2021, la Sociedad tiene la opción de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta febrero de 2024, bajo las siguientes condiciones:

- i) La Sociedad debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha de vencimiento
- ii) La Sociedad no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- iii) A fecha de renovación, la Sociedad debe suscribir una cobertura cuyo notional cubra el 95% dispuesto y cuyo vencimiento debe ser el mismo día o con posterioridad de la primera fecha de vencimiento extendida.

En base a la mejor estimación de los Administradores al 31 de diciembre de 2019, la intención de la Sociedad es cumplir los requisitos descritos anteriormente y de esta manera, ejercer la facultad que le confiere el contrato, procedimiento a su prorroga hasta febrero de 2024.

Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamos Sindicado	Total
2020	-	-
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
2024	1.790.059	1.845.941
	1.790.059	1.845.941

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

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2019 por intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 46.988 miles de euros y se encuentra incluido en el epígrafe "Gastos financieros" la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2019 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha imputado 12.188 miles de euros, respectivamente en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta asociados a la deuda.

Durante el ejercicio 2019 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados de cobertura

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2019

Titular	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	
Citigroup Global Markets Limited	15-02-2021	0,5000%	1.942.850	3	3	325
			1.942.850	3	3	325

Ejercicio 2018

Titular	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	
Citigroup Global Markets Limited	30-09-2020	0,5000%	1.942.850	515	515	3.471
			1.942.850	515	515	3.471

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 3 miles de euros, sobre los cuales la Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados. Mientras que el resto de los derivados no han sido designados como coberturas contables.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 363 miles de euros (176 miles de euros en el ejercicio 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 pérdidas y ganancias 325 miles de euros como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura hasta su cancelación.

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

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

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

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

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

El efecto en el pasivo al 31 de diciembre de 2019 y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos del ejercicio 2019 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%	269	269	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 0,5%	(3)	(3)	-

15. Otros pasivos no corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
No corriente:		
Provisiones	-	1.677
Fianzas y depósitos recibidos	17.014	18.514
Corriente:		
Provisiones	2.229	1.303
	19.243	21.494

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

Dentro del epígrafe "provisiones" del pasivo corriente se recogen, fundamentalmente, importes que la Sociedad estima que deberá pagar a terceros por las adquisiciones de activos realizadas en ejercicios anteriores, así como importes pendientes de liquidar a empleados que han causado baja en la empresa en el ejercicio 2019.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	11.672	3.080
Acreedores varios	364	1.096
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	404	793
Pasivos por impuesto corriente	-	96
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 17.1)	1.289	1.186
Anticipos de clientes	-	4
	13.729	6.255

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

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

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

	Días	
	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	13	10
Ratio de operaciones pagadas	14	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	19

	Miles de Euros	
	2019	2018
Total pagos realizados	36.231	608.923
Total pagos pendientes	4.063	2.781

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido (Nota 17.3)	10.499	10.669
Corriente-		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	593
Hacienda Pública deudora por conceptos fiscales (Nota 11)	13	39
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	-	73
	10.512	11.374
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido (Nota 17.4)	104.913	105.434
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	7	10
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.214	1.003
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	68	72
Otras deudas con la administración	-	102
Pasivos por impuesto corriente	-	96
	106.202	106.717

17.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos:	(29.704)	(153.841)
Base imponible previa régimen tipo general	390	-
Compensación bases imponibles negativas	(390)	-
Base imponible régimen tipo general	-	528
Base imponible contable SOCIMI	26.716	(118.156)
Cuota régimen general (25%)	-	132
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(36)
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	96

17.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros	
	2019	2018
Pérdida contable antes de impuestos:	(29.704)	(153.841)
Resultado contable régimen general	-	1.112
Resultado contable régimen SOCIMI	(29.704)	(154.954)
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	132
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Ajuste por venta de activos (reversión pasivo por ID)	-	-
Otros ajustes	-	(218)
Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	(350)	(86)
Impuesto corriente	-	96
Impuesto diferido	(350)	(182)

17.3 Activos por impuesto diferido

El movimiento de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total activos por impuesto diferido al 31 de diciembre 2017	266
Fusión (Nota 1.2)	10.740
Altas	-
Bajas	(337)
Total activos por impuesto diferido al 31 de diciembre 2018	10.669
Altas	-
Bajas	(170)
Total activos por impuesto diferido al 31 de diciembre 2019	10.499

Como consecuencia de la fusión por absorción con su sociedad dependiente, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (véase Nota 1.2), la Sociedad tiene registradas al 31 de diciembre de 2019 bases imponibles negativas por importe de 9.999 miles de euros.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación posible sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene bases imponibles negativas no activadas generadas de ejercicios anteriores.

17.4 Pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2017	60.552
Fusión (Nota 1.2)	45.402
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(520)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	105.434
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(521)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2019	104.913

Los pasivos por impuesto diferidos corresponden, principalmente, de las integraciones de negocios realizadas en el ejercicio 2016, así como la fusión con su Sociedad dependiente, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (véase Nota 1.2), originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas operaciones.

17.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 a 2018 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2016 a 2019 para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El importe de las Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, asciende a 31 de diciembre de 2019 y 2018 a 193.006 miles de euros, en ambos ejercicios, siendo el importe de la prima de emisión de 408.703 miles de euros, en ambos ejercicios.

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

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, no se han producido variaciones en las reservas.

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

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

No han sido distribuidos dividendos desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

- f. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley.

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley figuran incluidas en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.

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

Todos los activos que mantiene la sociedad dentro de los epígrafes correspondientes computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, no se han dispuesto de reservas.

19. Ingresos y gastos

19.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	83.903	77.553
Ingresos por prestación de servicios	2	10
Total importe neto de la cifra de negocios	83.905	77.563

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Ejercicio 2019

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	51.640	61,55%
Cataluña	5.128	6,11%
Comunidad Valenciana	3.601	4,29%
Baleares	4.614	5,50%
Navarra	2.785	3,32%
País Vasco	2.059	2,45%
Castilla La Mancha	2.316	2,76%
Resto de comunidades	11.760	14,02%
	83.903	100%

Ejercicio 2018

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	49.411	63,71%
Cataluña	4.523	5,83%
Comunidad Valenciana	3.203	4,13%
Baleares	3.722	4,80%
Navarra	2.431	3,13%
País Vasco	2.021	2,61%
Castilla La Mancha	2.176	2,81%
Resto de comunidades	10.066	12,98%
	77.553	100%

19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados de los ejercicios 2019 y 2018, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	6.001	7.640
Indemnizaciones	912	-
Otras cargas sociales e impuestos	636	860
Total gastos de personal	7.549	8.500

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

El devengo del incentivo por parte de los directivos está condicionado a que durante el período de medición se alcance un grado de cumplimiento del plan de negocio del Grupo Testa para el periodo 2018 - 2021, superior al 90%. Así como que el directivo permanezca prestando sus servicios a la Sociedad en cada una de las fechas de liquidación:

- A la fecha de la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 50% del incentivo,
- Transcurrido un año desde la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 25% del incentivo, y
- Transcurrido dos años desde la finalización del período de medición, los directivos recibirán en efectivo el 25% restante del incentivo.

En caso de alcanzarse un grado de cumplimiento del plan de negocio del Grupo Testa para el periodo 2018 - 2021, superior al 90%, el importe a percibir en concepto de este incentivo, en base a la mejor estimación de los Administradores, oscilará entre un mínimo de 1,8 y un máximo de 7,8 millones de euros. La Sociedad contabiliza dicho plan de acuerdo a los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración 16 del Plan General de Contabilidad, pasivos por retribuciones a largo plazo al personal, registrándose el gasto conforme a su devengo (3, 4 y 5 años), con abono a pasivo.

En este sentido, durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado el gasto devengado, en el epígrafe "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por importe de 1.276 miles de euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad alcanzó un acuerdo con los directivos para la liquidación de mutuo acuerdo del mencionado plan de incentivos. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicho importe ha sido liquidado.

19.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	20.216	17.897
Gastos generales – Overhead	2.703	3.313
Servicios Profesionales	1.702	1.818
Alquiler de Oficinas (Nota 8)	230	262
Tributos	456	898
Otros	315	335
Gastos generales – No Overhead	55	112.583
Desistimiento contrato de servicios	-	107.244
Otros	55	5.339
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 11)	915	706
Total	23.889	134.499

19.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas (Nota 9)	1.466	4.461
Otros ingresos financieros	9	-
Ingresos financieros	1.475	4.461
Intereses de préstamos con terceros	(58.137)	(19.646)
Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 20.1)	(2.478)	-
Variación de valor razonable en instrumentos (Nota 14)	(325)	(29.789)
Otros gastos financieros	(134)	(390)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Nota 10)	-	153
Gastos financieros	(61.074)	(49.672)
Resultado financiero	(59.599)	(45.211)

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 12.188 miles de euros del ejercicio 2019, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

20. Operaciones y saldos con empresas del Grupo, asociadas y partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Gastos Financieros	Ingresos por Arrendamiento	Dividendos recibidos
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	1.332	-	1.466
Valgrand 6, S.L.U	107	-	-
Banco Santander, S.A.	1.039	104	-
	2.478	104	1.466

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Otros Gastos de Explotación	Gastos Financieros	Ingresos por Arrendamiento	Ingresos por Prestación de Servicios	Dividendos recibidos
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	90.092	-	-	-	-
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	-	-	-	-	4.000
Valgrand 6, S.L.U	-	-	-	-	461
Banco Santander, S.A.	-	976	182	10	-
	90.092	976	182	10	4.461

20.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas vinculadas

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

Ejercicio 2019

	Miles de Euros	
	Cuenta Corriente y Otras Deudas con Empresas del Grupo y Vinculadas	Deuda
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	51.259	51.715
Valgrand 6, S.L.U	3.928	4.167
Tropic Real Estate Holding S.L.	81	-
	55.268	55.881

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Cuenta Corriente y Otras Deudas con Empresas del Grupo y Vinculadas	Deuda con Entidades de Crédito	Efectivo y Otros Activos Líquidos
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	51.223	-	-
Valgrand 6, S.L.U	3.398	-	-
Banco Santander, S.A.	-	(141.676)	96.238
	54.621	(141.676)	96.238

Dentro del epígrafe "Deuda" se incluye la distribución del saldo dispuesto del primer tramo "Term Facility", del préstamo sindicado entre las diferentes sociedades del Grupo (Vease Nota 14).

Dentro de los epígrafes "Cuentas corrientes y otras deudas" se incluye principalmente la financiación aportada y recibida de la Sociedad con empresas del Grupo y vinculadas. Dichos contratos se han articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y las sociedades del Grupo y asociadas. Dichas cuentas corrientes no devengan tipo de interés alguno.

20.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2019 y 2018 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros							
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad
Consejo de Administración Alta Dirección	3.171	-	-	-	-	-	-	-
	1.609	-	100	-	6	425	-	-
	4.780		100		6	425		

Ejercicio 2018

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

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. al cierre del ejercicio 2019 ni 2018.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por cuatro varones (al 31 de diciembre de 2018 estaba formado por cinco varones).

Con fecha 23 de diciembre de 2019, el Consejero Delegado de la Sociedad, Wolfgang Beck rescindió de mutuo acuerdo su relación laboral con el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no dispone de personal calificado como Alta Dirección, estando encomendadas las tareas de administración y gestión al Consejo de Administración.

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

En el ejercicio 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.

21. Otra información

21.1 Personal

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018 desglosado por categorías es el siguiente:

	Número de Empleados	
	2019	2018
Consejeros ejecutivos	1	1
Alta Dirección	1	3
Resto empleados	58	75
	60	79

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término de los ejercicios 2019 y 2018 es como sigue:

	31-12-2019		31-12-2018	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	-	-	1
Alta Dirección	-	-	-	3
Resto de empleados	42	22	41	25
	42	22	41	29

La Sociedad no dispone de personal empleado durante los ejercicios 2019 ni 2018, con discapacidad mayor o igual del 33%.

21.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría	115	129
Otros servicios de verificación	-	303
Total servicios profesionales	115	432
Otros servicios	-	226
Total servicios profesionales	115	658

22. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 por 70.739 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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene un importe no disponible de 41.951 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Notas 12 y 14).

Riesgo de liquidez

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

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

En relación con la deuda con su participada, los Administradores estiman que se renovará en el ejercicio 2019 por al menos un ejercicio.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.725.382 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.790.059
Intereses devengados	6.062
Tesorería y equivalentes	(70.739)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.725.382

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.9) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplieran al 31 de diciembre 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 (Nota 3.1).

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

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tiene garantías prestadas a terceros por importe de 556 y 854 miles de euros, respectivamente, así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

24. Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer están trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Sociedad dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Con fecha 10 de enero de 2019, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U. ("Fidere"), han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"), sociedad participada por Testa Residencial SOCIMI, S.A. (58,12%) y Fidere (41,88%). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Testa Residencial.

Dicha reestructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portfolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

Anexo I

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

Nº activo	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
1	PAVONES	Madrid	Madrid	CL Fuente Carrantona	36 A-L	119 Fincas Registrales RP Nº 8 MADRID 43434,43435,43436,43437,43438,43439,43440,43441,43444,43445,43446,43447,43448,43449,43450,43451,43452,43453,43454,43455,43456,43457,43458,43459,43460,43461,43462,43463,43464,43465,43466,43467,43468,43469,43470,43471,43472,43473,43474,43475,43476,43477,43478,43479,43480,43481,43482,43483,43484,43485,43486,43487,43488,43489,43490,43491,43492,43493,43494,43495,43496,43497,43498,43499,43500,43501,43502,43503,43504,43505,43506,43507,43508,43509,43510,43511,43512,43513,43514,43515,43516,43517,43518,43519,43520,43521,43522,43524,43525,43526,43527,43528,43529,43530,43531,43532,43534,43535,43536,43537,43538,43539,43540,43541,43542,43543,43544,43545,43546,43547,43548,43549,43550,43551,43552,43442,43443,43523,43533.
2	VALDEBERNARDO	Madrid	Madrid	CL Pergamino	17,19,21	106 Fincas Registrales RP Nº39 MADRID 15769,15159,15161,15163,15165,15167,15169,15171,15173,15175,15177,15179,15181,15183,15185,15187,15189,15191,15193,15195,15197,15199,15201,15203,15205,15207,15209,15211,15213,15215,15217,15219,15221,15223,15225,15227,15229,15231,15233,15235,15237,15239,15241,15243,15245,15247,15249,15251,15253,15255,15257,15259,15261,15263,15267,15269,15271,15273,15275,15277,15279,15281,15283,15285,15287,15289,15295,15297,15299,15301,15303,15305,15307,15309,15315,15317,15319,15321,15323,15325,15327,15329,15333,15335,15337,15339,15341,15343,15345,15347,15349,15351,15353,15355,15265,15291,15293,15311,15313,15331,15357,15359,15361,15363,15365,15367.
		Madrid	Madrid	CL Copernico	10,12,14	
		Madrid	Madrid	CL Ana Mariscal	1,3	
3	ALCORCÓN I	Alcorcón	Madrid	CL Estocolmo	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19	189 Fincas Registrales RP Nº2 ALCORCON 45772,45774,45776,45778,45780,45782,45784,45786,45788,45768,45770,45744,45746,45748,45750,45752,45754,45756,45758,45760,45762,45764,45766,45736,45738,45740,45742,45708,45710,45712,45714,45716,45718,45720,45722,45724,45726,45728,45730,45732,45734,45700,45702,45704,45706,45668,45670,45672,45674,45676,45678,45680,45682,45684,45686,45688,45690,45692,45694,45696,45698,45664,45666,45628,45630,45632,45634,45636,45638,45640,45642,45644,45646,45648,45650,45652,45654,45656,45658,45592,45594,45596,45598,45600,45602,45604,45606,45608,45610,45612,45614,45616,45618,45620,45622,45556,45558,45560,45562,45564,45566,45568,45570,45572,45574,45576,45578,45580,45582,45584,45586,45552,45554,45520,45522,45524,45526,45528,45530,45532,45534,45536,45538,45540,45542,45544,45546,45512,45514,45516,45518,45488,45490,45492,45494,45496,45498,45500,45502,45504,45506,45508,45510,45480,45482,45484,45486,45462,45464,45466,45468,45470,45472,45474,45476,45478,45456,45458,45460,45548,45550,45588,45590,45624,45626,45660,45662,45790,45792,45794,45796,45798,45800,45802,45804,45806,45808,45810,45812,45814,45816,45818,45820,45822,45824,45826,45828,45830,45832.
4	PLAZA DE CASTILLA	Madrid Madrid Madrid	Madrid Madrid Madrid	CL San Benito PS Castellana CL San Benito	5 193 3	2 Fincas Registrales RP Nº 24 MADRID 14191,14192

5	ALAMEDA DE OSUNA	Madrid	Madrid	CL Alameda de Osuna	48 A-E	95 Fincas Registrales RP Nº 48 MADRID 10709,10710,10711,10712,10713,10714,10715,10716,10717,10718,10719,10720,10721,10722,10723,10724,10725,10726,10727,10728,10729,10730,10731,10732,10733,10734,10735,10736,10737,10738,10739,10740,10741,10742,10743,10744,10745,10746,10747,10748,10749,10750,10751,10752,10753,10754,10755,10756,10757,10758,10759,10760,10761,10762,10763,10764,10765,10766,10767,10768,10769,10770,10771,10772,10773,10774,10775,10776,10777,10778,10779,10780,10781,10782,10783,10784,10785,10786,10787,10788,10789,10790,10791,10792,10793,10794,10795,10796,10797,10798,10799,10800,10801,10802,10803.
6	HYDRA	Móstoles	Madrid	CL Hydra	10,12,14,16,18,20,22,24,26,28	102 Fincas Registrales RP Nº 2 ALCORCON 17530,17532,17534,17536,17538,17540,17542,17544,17546,17548,17550,17552,17554,17556,17558,17560,17562,17564,17566,17568,17570,17572,17574,17576,17578,17580,17582,17586,17588,17590,17592,17594,17600,17604,17606,17608,17610,17614,17616,17618,17620,17622,17624,17626,17628,17630,17632,17634,17636,17638,17640,17642,17644,17646,17648,17650,17652,17654,17656,17658,17660,17662,17664,17668,17670,17672,17674,17676,17678,17680,17682,17684,17686,17688,17690,17692,17694,17696,17698,17700,17702,17704,17706,17708,17710,17712,17714,17716,17718,17720,17724,17726,17728,17730,17732,17734,17736,17738,17740,17742,17744,17746.
7	CEFEO	Móstoles	Madrid	CL Cefeo	14,16,18	90 Fincas Registrales RP Nº1 MOSTOLES 22060,22062,22064,22066,22068,22070,22072,22074,22076,22078,22082,22084,22086,22088,22090,22092,22094,22096,22098,22100,22102,22104,22106,22108,22110,22112,22114,22116,22118,22120,22122,22124,22126,22128,22130,22132,22134,22136,22138,22140,22142,22144,22146,22148,22152,22154,22156,22158,22160,22162,22164,22166,22168,22170,22172,22174,22176,22178,22180,22182,22184,22186,22188,22190,22192,22194,22196,22198,22200,22202,22204,22206,22208,22210,22212,22214,22216,22218,22220,22222,22224,22226,22228,22230,22232,22234,22236,22238,22240,22242.
9	USERA	Madrid	Madrid	CL Simca	10,12,14	296 Fincas Registrales RP Nº16 MADRID 112917,112918,112919,112920,112921,112922,112923,112924,112925,112926,112927,112928,112929,112930,112931,112932,112933,112934,112935,112936,112937,112938,112939,112940,112941,112942,112943,112944,112945,112946,112947,112948,112949,112950,112951,112952,112953,112954,112955,112956,112957,112958,112959,112960,112961,112962,112963,112964,112965,112966,112967,112968,112969,112970,112971,112972,112973,112974,112975,112976,112977,112978,112979,112980,112981,112982,112983,112984,112985,112986,112987,112988,112989,112990,112991,112992,112993,112994,112995,112996,112997,112998,112999,113000,113001,113002,113003,113004,113005,113006,113007,113008,113009,113010,113011,113012,113013,113014,113015,113016,113017,113018,113019,113020,113021,113022,113023,113024,113025,113026,113027,113028,113029,113030,113031,113032,113033,113034,113035,113036,113037,113038,113039,113040,113041,113042,113043,113044,113045,113046,113047,113048,113049,113050,113051,113052,113053,113054,113055,113056,113057,113058,113059,113060,113061,113062,113063,113064,113065,113066,113067,113068,113069,113070,113071,113072,113073,113074,113075,113076,113077,113078,113079,113080,113081,113082,113083,113084,113085,113086,113087,113088,113089,113090,113091,113092,113093,113094,113095,113096,113097,113098,113099,113100,113101,113102,113103,113104,113105,113106,113107,113108,113109,113110,113111,113112,113113,113114,113115,113116,113117,113118,113119,113120,113121,113122,113123,113124,113125,113126,113127,113128,113129,113130,113131,113132,113133,113134,113135,113136,113137,113138,113139,113140,113141,113142,113143,113144,113145,113146,113147,113148,113149,113150,113151,113152,113153,113154,113155,113156,113157,113158,113159,113160,113161,113162,113163,113164,113165,113166,113167,113168,113169,113170,113171,113172,113173,113174,113175,113176,113177,113178,113179,113180,113181,113182,113183,113184,113185,113186,113187,113188,113189,113190,113191,113192,113193,113194,113195,113196,113197,113198,113199,113200,113201,113202,113203,113204,113205,113206,113207,113208,113209,113210,113211,113212.
10	MIRADOR DEL SUR	Villaverde	Madrid	CL Lenguas	4-6	18 Fincas Registrales RP Nº16 MADRID 119118,119174,119175,119176,119178,119179,119183,119229,119233,119235,119237,119243,119245,119248,119249,119251,119252,119253.

11	ESCUELA DE VALLECAS	Madrid	Madrid	CL Escuela De Vallecas	12	178 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 35811,35813,35815,35817,35821,35823,35825,35827,35829,35831,35833,35835,35837,35839,35841,35849,35851,35853,35855,35857,35859,35861,35863,35865,35867,35869,35877,35879,35881,35883,35885,35887,35889,35891,35893,35895,35897,35905,35907,35909,35911,35913,35915,35917,35919,35921,35923,35933,35935,35937,35939,35941,35943,35945,35947,35949,35951,35961,35963,35965,35967,35969,35971,35973,35975,35977,35979,35989,35991,35993,35995,35997,35999,36001,36003,36005,36007,36009,36011,36013,35547,35549,35551,35553,35555,35557,35559,35561,35563,35565,35567,35569,35571,35573,35575,35577,35579,35581,35583,35585,35587,35589,35591,35615,35617,35619,35621,35623,35625,35627,35629,35631,35633,35635,35637,35639,35641,35643,35645,35647,35649,35651,35653,35655,35657,35659,35661,35663,35665,35667,35669,35671,35673,35675,35677,35679,35701,35703,35705,35707,35709,35711,35713,35715,35717,35719,35721,35723,35725,35727,35729,35731,35733,35735,35737,35739,35741,35743,35745,35747,35749,35751,35753,35755,35757,35759,35761,35763,35765,35767,35769,35791,35793,35795,35801,35803,35805,35807.
12	EMBALSE NAVACERRADA	Madrid	Madrid	CL Embalse De Navacerrada	51	135 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 31845,31847,31849,31851,31853,31855,31857,31859,31861,31863,31865,31867,31869,31871,31873,31875,31877,31879,31881,31883,31885,31887,31889,31891,31893,31895,31897,31899,31901,31903,31905,31907,31909,31775,31777,31779,31781,31783,31785,31787,31789,31791,31793,31795,31797,31799,31801,31803,31805,31807,31809,31811,31813,31815,31817,31819,31821,31823,31825,31827,31829,31831,31833,31835,31837,31839,31841,31843,32113,32115,32117,32119,32121,32123,32125,32127,32139,32141,32143,32145,32147,32149,32151,32153,32155,32157,32159,32161,32163,32165,32167,32169,32171,32173,32175,32177,32179,32181,32183,32185,32187,32189,32191,32193,32195,32197,32199,32201,32253,32255,32257,32259,32261,32271,32273,32275,32277,32279,32281,32283,32285,32287,32289,32291,32293,32295,32297,32299,32301,32303,32305,32307,32309,32311,32313.
13	J.A. MENDIZÁBAL	Madrid	Madrid	CL Juan Álvarez Mendizábal	61	1 Finca Registral RP Nº4 MADRID 1450
14	LOS MISTERIOS	Madrid	Madrid	CL Los Misterios	28	1 Finca Registral RP Nº17 MADRID 697
15	C. VENADITO	Madrid	Madrid	CL Condesa De Venadito	18-24	248 Fincas Registrales RP Nº36 MADRID 33833,33835,33837,33839,33841,33843,33845,33847,33849,33851,33853,33855,33857,33859,33861,33863,33865,33869,33871,33873,33875,33877,33881,33883,33885,33887,33889,33891,33893,33895,33897,33899,33901,33903,33905,33907,33909,33911,33913,33915,33917,33919,33921,33923,33925,33927,33929,33931,33933,33935,33937,33939,33941,33943,33945,33947,33951,33953,33955,33957,33959,33961,33963,33965,33967,33969,33971,33973,33975,33977,33979,33981,33983,33985,33987,33989,33991,33993,33995,33997,33999,34001,34003,34005,34007,34009,34011,34013,34015,34017,34019,34021,34023,34025,34027,34029,34031,34033,34037,34039,34041,34043,34047,34049,34051,34053,34055,34057,34059,34061,34063,34065,34067,34069,34071,34073,34075,34077,34081,34083,34085,34087,34089,34091,34093,34095,34097,34099,34101,34107,34109,34111,34113,34115,34117,34119,34121,34123,34125,34127,34129,34131,34133,34135,34137,34139,34141,34143,34145,34147,34149,34151,34153,34155,34157,34159,34161,34163,34165,34167,34169,34171,34173,34175,34177,34179,34181,34183,34185,34187,34189,34191,34193,34195,34197,34199,34201,34203,34205,34207,34209,34211,34213,34215,34219,34221,34223,34225,34227,34231,34233,34235,34237,34239,34241,34243,34245,34247,34249,34251,34253,34255,34257,34259,34261,34263,34265,34267,34269,34271,34273,34275,34277,34279,34281,34283,34285,34287,34289,34291,34293,34295,34297,34299,34301,34303,34305,34307,34309,34311,34313,34315,34317,34319,34321,34323,34325,34327,34329,34331,34333,34335,34337,34339,34341,34343,34345,34347.

16	MIRADOR LAS TABLAS B11	Madrid	Madrid	CL San Juan De Ortega	20	<p>255 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID</p> <p>91934,91935,91936,91937,91939,91940,91941,91942,91943,91944,91945,91946,91947,91948,91949,91950,91951,91952,91953,91954,91955,91956,91957,91958,91959,91960,91961,91963,91964,91966,91967,91968,91969,91970,91971,91972,91973,91975,91976,91977,91978,91979,91980,91982,91983,91984,91986,91989,91990,91991,91992,91993,91995,91996,91997,91999,92000,92001,92002,92003,92004,92005,92006,92009,92010,92012,92013,92014,92015,92016,92019,92020,92021,92022,92023,92024,92025,92026,92027,92030,92031,92032,92033,92036,92038,92040,92041,92042,92043,92044,92045,92046,92047,92048,92049,92050,92051,92052,92053,92054,92055,92056,92057,92058,92059,92060,92061,92062,92063,92064,92065,92066,92067,92068,92069,92070,92071,92072,92073,92074,92075,92077,92078,92079,92080,92081,92082,92083,92084,92085,92086,92087,91782,91783,91784,91786,91787,91788,91789,91790,91791,91792,91793,91794,91795,91796,91798,91799,91800,91801,91802,91803,91804,91808,91810,91811,91813,91814,91815,91816,91817,91818,91819,91821,91822,91823,91824,91825,91826,91827,91828,91829,91830,91831,91832,91833,91834,91835,91836,91837,91838,91839,91840,91843,91844,91845,91846,91847,91848,91849,91850,91851,91852,91853,91854,91855,91856,91857,91858,91859,91860,91861,91862,91866,91867,91869,91870,91871,91872,91873,91874,91875,91877,91878,91879,91880,91881,91882,91884,91885,91886,91889,91890,91891,91892,91893,91894,91895,91896,91897,91898,91899,91900,91901,91902,91903,91904,91905,91906,91907,91911,91915,91916,91917,91919,91920,91921,91922,91923,91924,91925,91926,91927,91928,91929.</p>
17	LAS TABLAS LIGONDE	Madrid	Madrid	CL Ligonde	4	<p>165 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID</p> <p>85401,85402,85403,85404,85405,85407,85408,85409,85416,85419,85423,85424,85431,85432,85434,85438,85439,85440,85445,85447,85449,85453,85456,85460,85461,85465,85466,85468,85469,85473,85474,85477,85480,85481,85482,85485,85488,85491,85494,85495,85496,85497,85499,85500,85501,85502,85503,85506,85507,85508,85509,85510,85511,85514,85518,85519,85520,85522,85528,85529,85538,85539,85541,85542,85543,85544,85545,85547,85548,85549,85550,85555,85559,85562,85563,85564,85565,85567,85568,85569,85570,85571,85572,85573,85574,85575,85576,85577,85578,85579,85580,85581,85582,85583,85584,85585,85586,85587,85588,85589,85590,85591,85592,85593,85594,85595,85596,85602,85603,85604,85605,85610,85611,85614,85615,85621,85622,85623,85625,85627,85630,85635,85265,85267,85269,85270,85274,85276,85290,85291,85298,85302,85303,85304,85310,85311,85312,85313,85322,85324,85327,85329,85332,85335,85347,85348,85350,85354,85355,85357,85361,85363,85365,85366,85368,85369,85372,85373,85376,85378,35382,85385,85387,85390,85398.</p>
18	LAS TABLAS TRIACASTELA	Madrid	Madrid	CL Triacastela	4	<p>119 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID</p> <p>84873,84883,84893,84907,84908,84917,84921,84926,84931,84935,84949,84950,84957,84959,84989,84997,85013,85018,85019,85023,85028,85032,85037,85040,85041,85045,85048,85052,85053,85055,85061,85062,85080,85081,85089,85090,85102,85103,85104,85107,85114,85115,85117,85118,85119,85122,85123,85124,85126,85127,85128,85129,85130,85131,85132,85133,85137,85138,85139,85142,85152,85155,85156,85160,85161,85162,85163,85164,85165,85166,85170,85171,85172,85173,85176,85177,85178,85179,85180,85181,85182,85183,85184,85185,85186,85187,85189,85190,85191,85192,85193,85194,85195,85196,85197,85198,85199,85201,85202,85203,85204,85205,85209,85210,85215,85217,85219,85220,85221,85223,85227,85237,85238,85239,85254,85255,85256,85258,85263.</p>

19	LAS TABLAS B13	Madrid	Madrid	CL San Juan De Ortega	24-78	64 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID 51658,51659,51660,51662,51664,51666,51668,51670,51672,51677,51679,51681,51682,51684,51726,51728,51730,51735,51736,51749,51750,51752,51753,51761,51773,51824,51826,51828,51830,51832,51834,51836,51844,51846,51847,51914,51915,51917,51919,51921,51923,51925,51929,51931,51933,51935,51939,51942,51947,51949,51952,51955,51956,51957,51958,51961,51962,51963,51970,51971,51972,51973,51975,51976.
20	TORRELAGUNA	Madrid	Madrid	CL Torrelaguna	65,67	84 Fincas Registrales RP Nº36 MADRID 34082,34084,34086,34088,34090,34092,34094,34096,34098,34100,34102,34104,34106,34110,34112,34116,34118,34120,34122,34124,34126,34130,34132,34134,34138,34140,34142,34144,34146,34148,34152,34156,34158,34162,34164,34166,34172,34174,34176,34180,34182,33970,33974,33976,33978,33980,33982,33984,33988,33990,33996,33998,34000,34002,34004,34006,34008,34010,34012,34016,34022,34026,34028,34030,34032,34036,34038,34040,34042,34044,34048,34050,34052,34056,34058,34062,34064,34066,34068,34070,34072,34074,18184,18186.
21	TOMÁS LÓPEZ	Madrid	Madrid	CL Tomás López	10-12	119 Fincas Registrales RP Nº23 MADRID 16509,16537,16543,16621,16625,16627,16629,16651,16653,16661,16663,16665,16667,16697,16701,16707,16411,16413,16415,16709,16717,16719,16721,16725,16727,16729,16731,16739,16749,16759,16761,16767,16781,16783,16785,16787,16789,16791,16799,16801,16803,16807,16811,16815,16819,16833,16835,16839,16845,16851,16853,16855,16545,16569,16571,16573,16577,16585,16589,16591,16593,16595,16597,16599,16601,16603,16605,16607,16609,16611,16711,16713,16715,16859,16865,16867,16869,16871,16873,16879,16887,16889,16891,16893,16905,16909,16911,16913,16915,16917,16923,16925,16929,16933,16935,16937,16955,16957,16963,16973,16977,16985,16991,16993,16995,16999,17001,17003,17007,17009,17011,17013,17015,17017,17019,17023,17025,17027,17031.
22	LA MASÓ	Madrid	Madrid	CL La Masó	1	13 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID 99495,99498,99500,99501,99502,99504,99507,99508,99510,99511,99513,99514,99525.
23	COSTA BRAVA	Madrid	Madrid	CL Costa Brava	14B	8 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID 10492,10525,10529,10530,10532,10534,10536,10472
24	MORALZARZAL	Madrid	Madrid	CL Moralzazal	80	15 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID 7460,7463,7464,7465,7466,7470,7471,7472,7474,7475,7476,7483,7491,7496,7497.
25	EL MOLINO	Madrid	Madrid	CL Andrés de Urdaneta	10	64 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID 55235,55237,55239,55241,55243,55245,55247,55249,55251,55253,55255,55257,55259,55261,55263,55265,55267,55269,55271,55273,55275,55277,55279,55281,55283,55285,55287,55289,55291,55293,55295,55297,55301,55303,55305,55307,55309,55311,55313,55315,55327,55329,55331,55333,55335,55337,55339,55341,55343,55345,55347,55349,55387,55389,55393,55395,55397,55399,55401,55403,55461,55463,55465,55467.
26	PINAR DE BERGAMÍN	Madrid	Madrid	CL Rafael Bergamín	5	64 Fincas Registrales RP Nº33 MADRID 7457,7487,7493,7497,7499,7535,7541,7547,6633,6663,6677,6683,6687,6705,6739,6745
27	ÓNICE	Madrid	Madrid	CL Ónice	5	1 Finca Registral RP Nº3 MADRID 63855
28	MÉNDEZ ÁLVARO	Madrid	Madrid	CL Méndez Álvaro	34	1 Finca Registral RP Nº3 MADRID 56593

29	MANZANA CASTELLANA	Madrid	Madrid	CL Doctor Fleming	37,39,41,43,45	313 Fincas Registrales RP Nº7 MADRID 11973,11974,11985,11986,11987,11988,11993,11994,11995,11996,11997,13648,13649,13650,13651,13652,13653,13654,13655,13656,13657,13658,13659,13660,13661,13662,13663,13664,13665,13666,13667,13668,13669,13670,13671,13672,13673,13674,13675,13676,13677,13678,13679,13680,13681,13682,13685,13686,13687,13688,13689,13690,13691,13692,13693,13694,13695,13696,13697,13698,13699,13700,13701,13703,13704,13705,13706,13707,13708,13709,13710,13711,13712,13713,13714,13715,13716,13717,13718,13719,13720,13721,13722,13723,13724,13725,13726,13727,13728,13729,13730,13731,13732,13733,13734,13735,13736,13737,13738,13739,13740,13827,13828,13829,13830,13831,13832,13833,13834,13835,13836,13837,13838,13839,13840,13841,13842,13843,13844,13845,13846,13847,13848,13849,13850,13851,13852,13853,13854,13855,13856,13857,13858,13859,13860,13861,13862,13863,13957,13958,13959,13960,13961,13962,13963,13964,13965,13966,13967,13968,13969,13970,13971,13972,13973,13974,13975,13976,13977,13978,13979,13980,13981,13982,13983,13984,13985,13986,13987,13988,13989,13990,13991,13992,13993,13994,13995,13996,13997,13998,13999,14000,14001,14002,14003,14517,14518,14519,14520,14521,14522,14523,14524,14525,14526,14527,14528,14529,14530,14531,14532,14533,14534,14535,14536,14537,14538,14539,14540,14541,14542,14543,14544,14545,14546,14547,14548,14549,14550,14551,14552,14553,14554,14555,14556,14557,14558,14559,14561,14562,14563,14564,14565,14566,14567,14568,14569,14570,14571,14572,14573,14574,14575,14576,14577,14578,14579,14580,14581,14582,14583,14584,14585,14586,14587,14588,14589,14590,14591,14592,14593,14594,14595,14596,14597,14598,14599,14600,14601,14602,14603,14605,14606,14607,14608,14609,14610,14611,14612,14613,14614,14615,14616,14617,14618,14619,14620,14621,14622,14623,14624,14625,14626,14627,14628,14629,14630,14631,14632,14633,14634,14635,14636,14637,14638,14639,14640,14641,14642,14643,14644,14645,14646.
		Madrid	Madrid	CL Félix Boix	4,6,8	
		Madrid	Madrid	CL Carlos Maurrás	7	
30	MARÍA MOLINER	Leganés	Madrid	CL María Moliner	14	111 Fincas Registrales RP Nº1 LEGANES 19582,19583,19584,19585,19588,19590,19598,19599,19600,19606,19607,19608,19622,19623,19624,19625,19626,19627,19628,19629,19630,19631,19632,19633,19634,19635,19636,19637,19638,19639,19640,19641,19642,19643,19644,19645,19646,19647,19648,19649,19650,19651,19652,19653,19654,19655,19656,19657,19658,19659,19660,19661,19662,19663,19664,19665,19666,19667,19668,19669,19670,19671,19672,19673,19674,19675,19676,19677,19678,19679,19680,19681,19682,19683,19684,19685,19686,19687,19688,19689,19690,19691,19692,19693,19694,19695,19696,19697,19698,19699,19700,19701,19702,19703,19704,19705,19706,19707,19708,19709,19710,19711,19712,19713,19714,19715,19716,19717,19718,19719,19720.
31	EL PINAR II	Las Rozas	Madrid	CL Valle Del Roncal	16	137 Fincas Registrales RP Nº1 LAS ROZAS 50289,50290,50291,50298,50299,50300,50301,50302,50303,50304,50305,50309,50310,50311,50312,50315,50316,50317,50318,50319,50320,50321,50322,50324,50325,50326,50327,50330,50331,50332,50335,50337,50338,50339,50340,50341,50343,50344,50347,50348,50349,50351,50352,50353,50354,50358,50360,50361,50362,50364,50367,50368,50369,50370,50371,50373,50377,50379,50380,50381,50382,50383,50384,50385,50386,50387,50388,50389,50390,50391,50394,50395,50396,50397,50398,50400,50401,50405,50409,50410,50412,50416,50418,50419,50420,50421,50422,50423,50425,50427,50428,50429,50430,50432,50433,50434,50438,50439,50440,50441,50442,50444,50445,50446,50447,50448,50449,50450,50451,50452,50453,50454,50455,50456,50457,50458,50459,50460,50462,50463,50464,50466,50467,50469,50471,50474,50477,50478,50479,50480,50481,50482,50483,50484,50485,50486,50487.

32	GOLFO DE SALÓNICA	Madrid	Madrid	CL Golfo de Salónica	63	68 Fincas Registrales RP Nº26 MADRID 28318,28319,28320,28321,28322,28323,28325,28326,28327,28329,28330,28332,28333,28334,28335,28336,28338,28339,28340,28342,28343,28344,28345,28346,28347,28348,28349,28350,28351,28352,28353,28354,28355,28356,28357,28358,28359,28360,28361,28362,28363,28364,28365,28366,28367,28368,28369,28370,28371,28372,28373,28374,28375,28376,28377,28378,28379,28380,28381,28382,28383,28384,28385,28386,28388,28390,28391,28392.
33	ALCALÁ	Madrid	Madrid	CL Alcalá	690	221 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,571,572,573,62120,62121,62122,62123,62124,62125,62126,62127,62128,62129,62130,62131,62132,62133,62134,62135,62136,62138,62139,62140,62141,62142,62143,62144,62145,62146,62147,62148,62149,62150,62151,62152,62153,62154,62155,62156,62157,62158,62159,62160,62161,62162,62163,62164,62165,62166,62167,62168,62169,62170,62171,62172,62173,62175,62176,62177,62178,62179,62180,62182,62183,62184,62185,62186,62187,62188,62189,62190,62191,62192,62193,62194,62195,62196,62271,62272,62273,62274,62275,62276,62277,62278,62279,62280,62281,62282,62283,62284,62285,62286,62287,62288,62289,62290,62291,62292,62293,62294,62295,62296,62297,62298,62299,62300,62301,62302,62303,62304,62305,62306,62307,62308,62309,62310,62311,62312,62313,62314,62315,62316,62317,62318,62319,62320,62321,62322,62323,62324,62325,62326,62327,62328,62329,62330,62331,62332,62333,62334,62335,62336,62337,62338,62339,62340,62341,62342,62343,62344.
34	JOSÉ ANTONIO ZAPATA	Madrid	Madrid	CL Jose Antonio Zapata	2-16	87 Fincas Registrales RP Nº13 MADRID 56153,56154,56155,56156,56157,56158,56152,56159,56160,56161,56162,56163,56164,56165,56166,56167,56168,56169,56170,56171,56172,56175,56176,56177,56178,56179,56180,56181,56182,56183,56184,56185,56186,56187,56188,56191,56192,56193,56194,56195,56196,56197,56198,56199,56200,56201,56202,56203,56204,56206,56207,56208,56209,56210,56211,56212,56213,56214,56215,56216,56217,56218,56219,56220,56221,56222,56226,56227,56231,56232,56235,56236,56240,56243,56246,56257,56262,56265,56268,56269,56271,56272,56275,56281,56286,56285,56289.
35	JOAQUÍN RUIZ JIMÉNEZ	Torrelodones	Madrid	PS Joaquín Ruiz Jiménez	24	168 Fincas Registrales RP Nº1 TORRELODONES 11926,11934,11935,11938,11939,11942,11943,11946,11948,11949,11950,11951,11952,11953,11954,11955,11956,11957,11958,11959,11961,11962,11963,11964,11965,11966,11967,11968,11970,11984,11986,11987,11990,11991,11994,11995,11998,11999,12000,12001,12002,12003,12004,12005,12006,12007,12008,12009,12010,12011,12012,12013,12014,12015,12016,12017,12021,12022,12025,12026,12029,12030,12031,12032,12033,12034,12035,12036,12038,12039,12040,12041,12042,12043,12044,12045,12046,12047,12048,12049,12050,12064,12067,12070,12071,12083,12091,12094,12095,12096,12099,12100,12103,12106,12107,12108,12109,12110,12111,12112,12113,12118,12119,12120,12121,12123,12124,12125,12128,12129,12130,12131,12136,12137,12140,12141,12144,12145,12153,12163,12164,12165,12166,12167,12168,12169,12170,12171,12172,12173,12174,12175,12177,12178,12179,12180,12181,12182,12183,12184,12186,12200,12201,12202,12203,12204,12205,12206,12207,12208,12209,12210,12211,12212,12213,12214,12215,12216,12217,12218,12219,12222,12223,12226,12227,12230,12231,12233.
36	MONTAÑAS ROCOSAS	Aranjuez	Madrid	CL Montañas Rocosas	S/N	58 Fincas Registrales RP Nº1 ARANJUEZ 39258,39259,39260,39261,39262,39263,39264,39265,39266,39267,39268,39269,39270,39271,39272,39273,39274,39275,39276,39277,39278,39279,39281,39282,39283,39284,39285,39286,39287,39288,39289,39290,39291,39292,39293,39295,39296,39297,39298,39300,39301,39302,39303,39304,39305,39306,39307,39308,39309,39310,39311,39312,39314,39315,39316,39317,39318,39319.
		Aranjuez	Madrid	CL Iguazú	S/N	

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

41	PUNTEDEY	Madrid	Madrid	CL Puente de Y	5	158 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID 34964,34966,34968,34970,34972,34974,34976,34978,34980,34982,34984,34986,34988,34990,34992,34994,34996,34998,35000,35002,35004,35006,35008,35010,35012,35014,35016,35018,35020,35022,35024,35026,35028,35030,35032,35034,35036,35038,35040,35046,35054,35070,35078,35086,35100,35102,35570,35572,35574,35576,35578,35580,35582,35584,35586,35588,35590,35592,35594,35596,35598,35600,35602,35604,35606,35608,35610,35612,35614,35616,35618,35620,35622,35624,35626,35628,35630,35632,35634,35786,35788,35790,35792,35794,35796,35798,35800,35802,35804,35842,35844,35846,35848,35852,35854,35856,35932,35934,35936,35938,35940,35942,35944,35946,35948,36030,36032,36034,36036,36038,36040,36042,36044,36046,36048,36050,36052,36054,36056,36058,36060,36062,36066,36068,36070,36072,36116,36118,36120,36122,36124,36134,36214,36222,36224,36226,36228,36230,36232,36276,36278,36280,36282,36286,36288,36290,36292,36294,36296,36298,36300,36302,36304,36306,36308,36310,36316,36318.
42	JULIÁN CAMARILLO	Madrid	Madrid	CL Julián Camarillo	44	71 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID 70775,70776,70778,70779,70780,70781,70782,70785,70788,70789,70790,70791,70871,70872,70873,70874,70876,70880,70882,70883,70886,70887,70888,70889,70890,70891,70892,70896,70898,70997,71000,71003,71004,71005,71006,71010,71011,71015,71022,71025,71026,71027,71028,71029,71030,71031,71032,71033,71034,71035,71036,71037,71038,71039,71040,71041,71042,71043,71044,71045,71046.
43	PASEO DE LA ESTACIÓN	Valdemoro	Madrid	CL Valdesanchuela	2	40 Fincas Registrales RP Nº1 VALDEMORO 50067,50068,50069,50072,50078,50079,50080,50082,50087,50088,50089,50090,50092,50095,50097,50098,50099,50101,50102,50104,50105,50106,50108,50109,50110,50112,50113,50114,50115,50116,50118,50120,50121,50122,50123,50126,50128,50129,50132,50171
44	CALCIO	Madrid	Madrid	CL Calcio	2	117 Fincas Registrales RP Nº45 MADRID 29314,29315,29316,29317,29318,29319,29320,29321,29322,29323,29324,29325,29326,29327,29328,29329,29330,29331,29332,29333,29334,29335,29336,29337,29338,29339,29340,29341,29342,29343,29344,29345,29346,29347,29348,29349,29350,29351,29352,29353,29354,29355,29356,29357,29358,29359,29360,29361,29362,29363,29364,29365,29366,29367,29368,29369,29370,29371,29372,29373,29374,29375,29376,29377,29378,29379,29380,29381,29382,29383,29384,29385,29386,29387,29388,29389,29390,29391,29392,29393,29394,29395,29396,29397,29398,29399,29400,29401,29402,29403,29404,29405,29406,29407,29408,29409,29410,29411,29412,29413,29414,29415,29416,29417,29418,29419,29420,29421,29422,29423,29424,29425,29426,29427,29428,29429,29430.
45	FUENTE DEL SAZ	Madrid	Madrid	CL Fuente del Saz	6	16 Fincas Registrales RP Nº14 MADRID 12158,12160,12162,12164,12166,12168,12170,12172,12174,12176,12178,12180,12182,12184,12186,12188.
46	CÓRDOBA	Madrid	Madrid	AV Córdoba	25-27	1 Finca Registral RP Nº41 MADRID 17385
47	ALCORCÓN II	Alcorcón	Madrid	CL Estocolmo	21-35	180 Fincas Registrales RP Nº2 ALCORCON 42229,42231,42233,42235,42237,42239,42241,42243,42245,42247,42249,42251,42253,42255,42257,42259,42261,42263,42265,42267,42269,42271,42273,42275,42277,42279,42281,42283,42285,42287,42289,42291,42293,42295,42297,42299,42301,42303,42305,42307,42309,42311,42313,42315,42317,42319,42321,42323,42325,42327,42329,42331,42333,42335,42337,42339,42341,42343,42345,42347,42349,42351,42353,42355,42357,42359,42361,42363,42365,42367,42369,42371,42373,42375,42377,42379,42381,42383,42385,42387,42389,42391,42393,42395,42397,42399,42401,42403,42405,42407,42409,42411,42413,42415,42417,42419,42421,42423,42425,42427,42429,42431,42433,42435,42437,42439,42441,42443,42445,42447,42449,42451,42453,42455,42457,42459,42461,42463,42465,42467,42469,42471,42473,42475,42477,42479,42481,42483,42485,42487,42489,42491,42493,42495,42497,42499,42501,42503,42505,42507,42509,42511,42513,

		Alcorcón	Madrid	CL Bratislava	1-3	42515,42517,42519,42521,42523,42525,42527,42529,42531,42533,42535,42537,42539,42541,42543,42545,42547,42549,42551,42553,42555,42557,42559,42561,42563,42565,42567,42569,42571,42573,42575,42577,42579,42581,42583,42585,42587.
48	CASTROVIEJO	Madrid	Madrid	CL Doctor Castroviejo	65	1 Finca Registral RP Nº32 MADRID 79292
49	GALILEO	Madrid	Madrid	CL Galileo	104	38 Fincas Registrales RP Nº5 MADRID 91095,91113,91115,91117,91123,91237,91239,91273,91275,91301,91311,91313,91319,91323,91325,91339,91341,91343,91349,91351,91353,91359,91363,91365,91383,91385,91387,91389,91391,91397,91409,91415,91417,91419,91443,91463,91465,91477.
50	FRANCISCO REMIRO	Madrid	Madrid	CL Francisco Remiro	1-7	140 Fincas Registrales RP Nº22 MADRID 94934,94935,94936,94937,94938,94939,94940,94941,94942,94943,94944,94945,94960,94961,94962,94963,94964,94965,94966,94967,94968,94969,94970,94971,94972,94973,94974,94994,94995,94996,94997,94998,94999,95000,95001,95002,95003,95004,95005,95006,95007,95008,95009,95010,95011,95012,95013,95034,95035,95036,95037,95038,95039,95040,95041,95042,95043,95044,95045,95046,95047,95048,95049,95050,95051,95052,95053,94946,94947,94948,94949,94950,94951,94952,94953,94954,94955,94956,94957,94958,94959,94975,94976,94977,94978,94979,94980,94981,94982,94983,94984,94985,94986,94987,94988,94989,94990,94991,94992,94993,95014,95015,95016,95017,95018,95019,95020,95021,95022,95023,95024,95025,95026,95027,95028,95029,95030,95031,95032,95033,95054,95055,95056,95057,95058,95059,95060,95061,95062,95063,95064,95065,95066,95067,95068,95069,95070,95071,95072,95073.
51	STA. MARÍA MAGDALENA	Madrid	Madrid	CL Santa María Magdalena	20	14 Fincas Registrales RP Nº29 MADRID 6476,6479,6480,6481,6482,6483,6485,6486,6490,6491,6493,10799,10800,10804.
52	MERCEDES FORMICA	Las Rozas	Madrid	CL Mercedes Formica	1	99 Fincas Registrales RP Nº1 LAS ROZAS 57083,57095,57131,57158,57351,57353,57361,57376,57392,57393,57401,59404,59409,59410,59417,59419,59420,59421,59422,59423,59424,59425,59426,59427,59428,59429,59430,59431,59432,59433,59434,59437,59441,59442,59443,59444,59445,59446,59449,59450,59452,59454,59457,59458,59459,59462,59464,59465,59466,59469,59470,59473,59474,59476,59477,59480,59481,59484,59485,59488,59489,59492,59493,59494,59495,59496,59497,57076,59353,59357,59358,59359,59360,59361,59362,59363,59364,59365,59366,59367,59368,59369,59370,59371,59373,59374,59375,59376,59377,59379,59380,59381,59382,59383,59384,59385,59386,59389,59400.
53	RONDA DE SEGOVIA	Madrid	Madrid	CL Ronda de Segovia	61	34 Fincas Registrales RP Nº4 MADRID 63073,63075,63077,63079,63087,63089,63093,63095,63101,63103,63119,63121,63123,63133,63135,63141,63155,63179,63195,63199,63205,63211,63213,63215,63219,63221,63231,63237,63241,63243,63253,63255,63257,63261.
54	JOSÉ M. PERIDIS	Getafe	Madrid	CL José María Peridis	3	52 Fincas Registrales RP Nº3 GETAFE 32794,32807,32808,32812,32813,32821,32826,32827,32829,32830,32833,32834,32838,32839,32840,32841,32843,32844,32845,32846,32847,32849,32852,32855,32857,32859,32861,32862,32863,32865,32866,32867,32868,32870,32871,32878,32880,32886,32888,32889,32890,32891,32892,32903,32909,32913,32914,32923,32929,32930,32934,32959.
55	MARÍA BARRIENTOS	Málaga	Málaga	CL María Barrientos	6	88 Fincas Registrales RP Nº8 MALAGA 57140,57142,57144,57146,57148,57150,57152,57154,57156,57158,57160,57162,57164,57166,57168,57170,57172,57174,57176,57178,57180,57182,57184,57186,57188,57190,57192,57194,57212,57214,57216,57218,57220,57222,57224,57226,57228,57230,57232,57234,57236,57238,57240,57242,57244,57246,57248,57254,57256,57260,57262,57264,57268,57270,57272,57274,57276,57278,57280,57282,57286,57288,57290,57292,57294,57296,57298,57300,57306,57308,57310,57312,57314,57316,57318,57320,57324,57326,57328,57332,57334,57336,57338,57340,57342,57344,57346,57350.

56	MÁRMOLES	Málaga	Málaga	CL Armengual de la Mota	32A Bloq 2	46 Fincas Registrales RP Nº13 MÁLAGA 13076,13078,13082,13090,13096,13102,13104,13106,13110,13114,13116,13118,13120,13122,13124,13126,13138,13140,13142,13144,13152,13158,13340,13358,13360,13362,13364,13366,13368,13370,13372,13388,13390,13392,13394,13398,13400,13418,13420,13422,13426,13428,13432,13434,13616,13618.
57	POZOS DULCES	Málaga	Málaga	CL Pozos Dulces	8	19 Fincas Registrales RP Nº9 MÁLAGA 50403,50405,50407,50409,50411,50413,50415,50417,50419,50421,50423,50427,50429,50431,50433,50435,50443,50445,50447.
58	CESÁREO ALIERTA	Zaragoza	Zaragoza	CL Cesáreo Alierta	23-25	308 Fincas Registrales RP Nº6 ZARAGOZA 15743,15745,15747,15749,15751,15753,15755,15757,15761,15763,15765,15767,15771,15773,15775,15777,15779,15783,15785,15787,15789,15791,15793,15795,15797,15799,15801,15803,15805,15807,15809,15811,15817,15819,15821,15823,15825,15827,15829,15831,15833,15835,15837,15839,15843,15845,15847,15849,15851,15853,15855,15857,15859,15861,15863,15865,15867,15869,15871,15873,15875,15877,15885,15887,15889,15891,15895,15897,15899,15901,15903,15905,15907,15909,15911,15913,15917,15923,15927,15931,15933,15937,15941,15943,15945,15947,15949,15951,15957,15959,15961,15965,15967,15969,15971,15973,15975,15977,15979,15981,15983,15985,15989,15991,15993,15995,15997,16003,16005,16013,16015,16017,16019,16021,16023,16025,16027,16029,16031,16033,16035,16037,16039,16041,16043,16047,16049,16055,16057,16061,16063,16065,16067,16069,16071,16073,16075,16077,16081,16083,16085,16087,16089,16115,16117,16119,16121,16123,16125,16127,16129,16131,16133,16135,16137,16141,16143,16145,16147,16149,16151,16153,16155,16157,16159,16161,16163,16165,16167,16169,16173,16175,16179,16181,16183,16185,16187,16189,16193,16195,16197,16199,16201,16203,16205,16209,16211,16213,16215,16217,16219,16221,16223,16225,16227,16229,16231,16233,16235,16237,16239,16241,16243,16245,16251,16253,16255,16257,16259,16261,16263,16265,16267,16269,16271,16273,16275,16277,16289,16291,16293,16295,16299,16301,16303,16305,16307,16309,16311,16313,16315,16323,16325,16329,16331,16337,16339,16341,16343,16345,16347,16355,16357,16359,16361,16363,16365,16367,16369,16375,16377,16379,16381,16383,16385,16387,16389,16393,16395,16397,16399,16403,16405,16407,16409,16411,16413,16415,16417,16419,16423,16425,16431,16433,16435,16437,16439,16441,16445,16449,16455,16457,16459,16461,16465,16469,16473,16475,16479,16481,16483,16485,16487,16491,16495,16499,16503,16505,16507,16511,16513,16515,16521,16523,16525,16527,16531,16533.
59	MONTE CERRAU	Oviedo	Asturias	CL Monte Cerrau	25-29	148 Fincas Registrales RP Nº5 OVIEDO 14154,14157,14159,14164,14166,14169,14176,14177,14191,14197,14198,14200,14201,14209,14210,14212,14217,14220,14221,14223,14225,14226,14259,14273,14276,14277,14283,14284,14285,14354,14355,14356,14357,14358,14360,14364,14366,14367,14368,14369,14370,14371,14373,14374,14375,14377,14378,14379,14380,14381,14388,14391,14393,14394,14397,14401,14402,14406,14407,14408,14410,14411,14412,14413,14414,14415,14416,14417,14418,14419,14421,14422,14423,14428,14429,14431,14432,14433,14434,14435,14436,14437,14439,14440,14441,14442,14443,14444,14445,14446,14447,14448,14449,14450,14451,14452,14453,14454,14455,14456,14458,14461,14462,14466,14467,14470,14471,14472,14473,14474,14475,14477,14479,14486,14491,14494,14495,14498,14499,14500,14501,14503,14504,14505,14506,14508,14509,14511,14512,14513,14514,14515,14516,14517,14518,14520,14521,14522,14525,14526,14527,14528,14529,14530,14532,14533,14534,14535.
		Oviedo	Asturias	CL Asturcón	18-20-22	

60	WISEU	Oviedo	Asturias	CL Viseu	30-42	198 Fincas Registrales RP Nº1 OVIEDO 59578,59580,59586,59588,59594,59596,59598,59600,59602,59604,59606,59608,59610,59612,59614,59616,59618,59620,59622,59624,59626,59628,59630,59632,59634,59636,59638,59640,59642,59644,59646,59648,59650,59652,59654,59656,59658,59660,59662,59664,59666,59668,59670,59672,59674,59676,59678,59680,59682,59684,59686,59688,59690,59692,59694,59696,59698,59700,59702,59704,59706,59708,59710,59712,59714,59716,59718,59720,59722,59724,59726,59728,59730,59732,59734,59736,59738,59740,59742,59744,59746,59748,59750,59752,59754,59756,59758,59760,59762,59764,59766,59768,59770,59772,59774,59776,59778,59780,59782,59784,59786,59788,59790,59792,59794,59796,59798,59800,59802,59804,59806,59808,59810,59812,59814,59816,59818,59820,59822,59824,59826,59828,59830,59832,59834,59836,59838,59840,59842,59844,59846,59848,59850,59852,59854,59856,59858,59860,59862,59864,59866,59868,59870,59872,59874,59876,59878,59880,59882,59884,59886,59888,59890,59892,59894,59896,59898,59900,59902,59904,59906,59908,59910,59912,59914,59916,59918,59920,59922,59924,59926,59928,59930,59932,59934,59936,59938,59940,59942,59944,59946,59948,59950,59952,59954,59956,59958,59960,59962,59964,59966,59968,59970,59972,59974,59976,59978,59980,59982,59984,59986,59988,59990,59992,59994,59996,59998,60000,60002,60004,60006,60008,60010,60012,60014,60016,60018,60020,60022,60024,60026,60028,60030.
61	SIERO	Oviedo	Asturias	CL Siero	5	16 Fincas Registrales RP Nº4 OVIEDO 22248,22249,22250,22251,22252,22253,22254,22255,22256,22257,22258,22259,22260,22261,22262,22263.
62	NOREÑA	Oviedo	Asturias	CL Noreña	17	46 Fincas Registrales RP Nº4 OVIEDO 22528,22529,22530,22531,22532,22533,22534,22535,22536,22537,22538,22539,22540,22541,22542,22543,22544,22545,22546,22547,22548,22549,22550,22551,22552,22553,22554,22555,22556,22557,22558,22559,22560,22561,22562,22563,22564,22565,22566,22567,22568,22569,22570,22571,22572,22573.
		Oviedo	Asturias	CL Noreña	15	
63	FLORIDA	Oviedo	Asturias	CL Pravia	11,13	71 Fincas Registrales RP Nº22 OVIEDO 44647,44649,44659,44661,44725,44729,44731,44741,44745,44817,44819,44823,44825,44827,44829,44831,44833,44835,44837,44839,44841,44843,44845,44847,44849,44853,44855,44863,44865,44867,44869,44871,44873,44877,44881,44883,44957,44959,44961,44963,44965,44969,44971,44973,44975,44979,44981,44985,45019,45021,45023,45025,45027,45029,45031,45033,45035,45037,45039,45041,45043,45045,45211,45213,45215,45217,45219,45221,45229,45231,45235.
		Oviedo	Asturias	CL Valdés	6	
64	SALVADOR DALÍ	Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	CL Juan Gris	37--51	230 Fincas Registrales RP Nº11 PALMA DE MALLORCA 53693,53694,53695,53697,53698,53699,53700,53701,53702,53703,53704,53705,53706,53707,53708,53711,53712,53713,53714,53715,53716,53717,53718,53719,53720,53721,53722,53723,53724,53725,53726,53727,53728,53729,53732,53734,53736,53738,53739,53740,53741,53742,53744,53745,53746,53747,53748,53749,53750,,3751,53752,53753,53754,53757,53759,53760,53761,53762,53763,53764,53765,53766,53767,53768,53769,53771,53772,53775,53776,53777,53778,53779,53780,53781,53782,53783,53786,53787,53788,53789,53790,53791,53792,53793,53794,53795,53796,53797,53798,53799,53800,53808,53810,53811,53812,53813,53814,53815,53816,53818,53819,53820,53821,53822,53823,53824,53825,53826,53829,53831,53832,53833,53834,53835,53836,53837,53838,53839,53840,53841,53842,53843,53844,53845,53846,53847,53848,53849,53851,61298,61300,61301,61302,61303,61304,61305,61306,61307,61310,61314,61315,61316,61317,61318,61319,61320,61321,61322,61324,61325,61326,61327,61328,61329,61330,61331,61334,61335,61336,61337,61338,61339,61340,61341,61342,61343,61344,61345,61346,61347,61348,61349,61350,61351,61352,61354,61355,61356,61357,61358,61359,61360,61361,61362,61363,61364,61365,61366,61367,61368,61369,61371,61372,61373,61374,61375,61376,61377,61378,61379,61380,61381,61382,61383,61384,61385,61386,61387,61388,61389,61392,61393,61394,61395,61396,61398,61399,61400,61401,61402,61403,61404,61405,61406,61407,61408,61413,61414,61415,61416,61417.
		Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	CL Juan Gris	65-77	

65	RAMÓN MONCADA	Santa Ponça	Palma de Mallorca	CL Ramón Montcada	35	114 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA 63570,63571,63572,63573,63574,63575,63576,63577,63578,63579,63580,63581,63582,63583,63584,63585,63586,63587,63588,63589,63590,63591,63592,63593,63594,63595,63596,63597,63598,63599,63600,63601,63602,63603,63604,63605,63606,63607,63608,63609,63610,63611,63612,63613,63614,63615,63616,63617,63618,63619,63620,63621,63622,63623,63624,63625,63626,63627,63628,63629,63630,63631,63632,63633,63634,63635,63636,63637,63638,63639,63640,63641,63642,63643,63644,63645,63646,63647,63648,63649,63650,63651,63652,63653,63654,63655,63656,63657,63658,63659,63660,63661,63662,63663,63664,63665,63666,63667,63668,63669,63670,63671,63672,63673,63674,63675,63676,63677,63678,63679,63680,63681,63682,63683.
66	VALLGORNERA	Sant Jordi	Palma de Mallorca Palma de Mallorca	CL Vallgornera CL Castellix	7	38 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA 91900,91901,91902,91903,91909,91910,91916,91917,91918,91919,91920,91921,91922,91923,91924,91925,91926,91927,91928,91929,91930,91931,92044,92045,92046,92047,92048,92049,92050,92051,92052,92053,92054,92055,92056,92057,92058,92059.
67	JARDINES DE TARA	Las Palmas de GC Las Palmas de GC	Las Palmas de GC Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz CL Horno de Cal	12 6	126 Fincas Registrales RP Nº5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 88129,88131,88133,88135,88137,88139,88141,88143,88145,88147,88149,88151,88153,88155,88157,88163,88165,88167,88169,88171,88173,88175,88177,88179,88181,88183,88187,88189,88197,88199,88201,88203,88205,88209,88211,88213,88215,88217,88221,88229,88231,88233,88235,88237,88239,88241,88243,88245,88247,88249,88251,88253,88255,88257,88265,88271,88273,88275,88277,88279,88281,88283,88285,88287,88289,88291,88293,88295,88297,88299,88301,88303,88305,88307,88309,88311,88313,88315,88317,88319,88321,88327,88329,88333,88335,88349,88351,88353,88355,88357,88359,88361,88363,88365,88367,88369,88371,88373,88375,88377,88379,88381,88385,88387,88389,88391,88393,88395,88397,88399,88401,88403,88405,88407,88409,88411,88413,88415,88417,88419,88421,88425,88427,88429,88431,88439.
68	VILLA DEL PINO	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz	20	38 Fincas Registrales RP Nº5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 54238,54240,54242,54244,54246,54248,54250,54252,54254,54256,54258,54260,54262,54264,54266,54268,54270,54272,54278,54280,54282,54284,54286,54288,54290,54292,54294,54296,54298,54300,54302,54304,54306,54308,54310,54312,54316,54318.
69	TAMARACEITE	Las Palmas de GC Las Palmas de GC Las Palmas de GC Las Palmas de GC	Las Palmas de GC Las Palmas de GC Las Palmas de GC Las Palmas de GC	CL Isabel Macario Brito Soprano CL Juan Pulido Rodriguez CL General Gutierrez Mellado CL Lucy Cabrera Suarez CL Pintor Pepe Damaso	1-9 2,4,5,7 23-36 1,3,6,8 28,30,32	581 Fincas Registrales RP Nº2 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 36249,36250,36251,36252,36253,36254,36255,36256,36257,36258,36259,36260,36261,36262,36263,36264,36265,36266,36267,36268,36269,36270,36271,36272,36273,36274,36275,36276,36277,36278,36279,36280,36281,36282,36283,36284,36285,36286,36287,36288,36289,36290,36291,36292,36293,36294,36295,36296,36297,36298,36299,36300,36301,36302,36303,36304,36305,36306,36307,36308,36309,36310,36311,36312,36313,36314,36315,36316,36317,36318,36319,36320,36321,36322,36323,36324,36325,36326,36327,36328,36329,36330,36331,36332,36333,36334,36335,36336,36337,36338,36339,36340,36341,36342,36343,36344,36345,36346,36347,36348,36349,36350,36351,36352,36353,36354,36355,36356,36357,36358,36359,36360,36361,36362,36363,36364,36365,36366,36367,36368,36369,36370,36371,36372,36373,36374,36375,36376,36377,36378,36379,36380,36381,36382,36383,36384,36571,36572,36573,36574,36575,36576,36577,36578,36579,36580,36581,36582,36583,36584,36585,36586,36587,36588,36589,36590,36591,36592,36593,36594,36595,36596,36597,36598,36599,36600,36601,36602,36603,36604,36605,36606,36607,36608,36609,36610,36611,36612,36613,36614,36615,36616,36617,36618,36619,36620,36621,36622,36623,36624,36625,36626,36627,36628,36629,36630,36631,36632,36633,36634,36635,36636,36637,36638,36639,36640,36641,36642,36643,36644,36645,36646,36647,36648,36649,36650,36651,36652,36653,36654,36655,36656,36657,36658,36659,36660,36661,36662,36663,36664,36665,36666,36667,36668,36669,36670,36671,36672,36673,36674,36675,36676,36677,36678,36679,36680,36681,36682,36683,36684,36685,36686,36687,36688,36689,36690,36691,36692,36693,36694,36695,36696,36697,36698,36699,36700,36701,36702,36703,36704,36705,36706,36707,36708,36709,36710,36711,36712,36713,36714,36715,36716,36717,36718,36719,36720,

		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL San Gabriel	9,11	36721,36722,36723,36724,36725,36726,36727,36728,36729,36730,36731,36732,36733,36734,36735,36736,36737,36738,36739,36740,36741,36742,36743,36744,36745,36746,36747,36748,36749,36750,36751,36752,36753,36754,36755,36756,36757,36758,36759,36760,36761,36762,36763,36764,36765,36766,36767,36822,36823,36824,36825,36826,36827,36828,36829,36830,36831,36832,36833,36834,36835,36836,36837,36838,36839,36840,36841,36842,36843,36844,36845,36846,36847,36848,36849,36850,36851,36852,36853,36854,36855,36856,36857,36858,36859,36860,36861,36862,36863,36864,36865,36866,36867,36868,36869,36870,36871,36872,36873,36874,36875,36876,36877,36878,36879,36880,36881,36882,36883,36884,36885,36886,36887,36888,36889,36890,36891,36892,36893,36894,36895,36896,36897,36898,36899,36900,36901,36902,36903,36904,36905,36906,36907,36908,36909,36910,36911,36912,36913,36914,36915,36916,36917,36918,36919,36920,36921,36922,36923,36924,36925,36926,36927,36928,36929,36930,36931,36932,36933,36934,36935,36936,36937,36938,36939,36940,36941,36942,36943,36944,36945,36946,36947,36948,36949,36950,36951,36952,36953,36954,36955,36956,36957,36958,36959,36960,36961,36962,36963,36964,36965,36966,36967,36968,36969,36970,36971,36972,36973,36974,36975,36976,36977,36978,36979,36980,36981,36982,36983,36984,36985,36986,36987,36988,36989,36990,36991,36992,36993,36994,36995,36996,36997,36998,36999,37000,37001,37002,37003,37004,37005,37006,37007,37008,37009,37010,37011,37012,37013,37014,37015,37016,37017,37018,37019,37020,37021,37022,37023,37024,37025,37026,37027,37028,37029,37030,37031,37032,37033,37034,37035,37036,37037,37038,37039,37040,37041,37042,37043,37044,37045,37046,37047,37048,37049,37050,37051,37052,37053,37054,37055,37056,37057,37058,37059,37060,37061,37062,37063,37064,37065,37066,37067,37068,37069.
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Isabel Macario Brito Soprano	1-9	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Juan Pulido Rodríguez	2,4,5,7	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL General Gutierrez Mellado	23-36	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Lucy Cabrera Suarez	1,3,6,8	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Pintor Pepe Damaso	28,30,32	
		Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL San Gabriel	9,11	
70	BENQUERENCIA	Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 1	114 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA 47426,47427,47428,47429,47430,47431,47432,47433,47434,47435,47436,47437,47438,47439,47440,47441,47442,47443,47444,47445,47446,47447,47448,47449,47450,47451,47452,47453,47454,47455,47456,47457,47458,47459,47460,47461,47462,47463,47464,47465,47466,47467,47468,47469,47470,47471,47472,47473,47474,47475,47476,47477,47478,47479,47480,47481,47482,47483,47484,47485,47486,47487,47488,47489,47490,47491,47492,47493,47494,47495,47496,47497,47498,47499,47500,47501,47502,47503,47504,47505,47506,47507,47508,47509,47510,47511,47512,47513,47514,47515,47516,47517,47518,47519,47520,47521,47522,47523,47524,47525,47526,47527,47528,47529,47530,47531.
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 2	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 3	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 4	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 5	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 6	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 7	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 8	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 9	
		Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 10	



71	SESEÑA SOROLLA	Seseña	Toledo	CL Sorolla	7	317 Fincas Registrales RP Nº1 ILLESCAS 20915,20916,20917,20918,20919,20920,20921,20922,20923,20924,20925,20926,20927,20928,20929,20930,20931,20932,20933,20934,20935,20936,20937,20938,20939,20940,20941,20942,20943,20944,20945,20946,20947,20948,20949,20950,20951,20952,20953,20954,20955,20956,20957,20958,20959,20960,20961,20962,20963,20964,20965,20966,20967,20968,20969,20970,20971,20972,20973,20974,20975,20976,20977,20978,20979,20980,20981,20982,20983,20984,20985,20986,20987,20988,20989,20990,20991,20992,20993,20994,20995,20996,20997,20998,20999,21000,21001,21002,21003,21004,21005,21006,21007,21008,21009,21010,21011,21012,21013,21014,21015,21016,21017,21018,21019,21020,21021,21022,21023,21024,21025,21026,21027,21028,21029,21030,21031,21032,21033,21034,21035,21036,21037,21038,21039,21040,21041,21042,21043,21044,21045,21046,21047,21048,21049,21050,21051,21052,21053,21054,21055,21056,21057,21058,21059,21060,21061,21062,21063,21064,21065,21066,21067,21068,21069,21070,21071,21072,21073,21074,21075,21076,21077,21078,21079,21080,21081,21082,21083,21084,21085,21086,21087,21088,21089,21090,21091,21092,21093,21094,21095,21096,21097,21098,21099,21100,21101,21102,21103,21104,21105,21106,21107,21108,21109,21110,21111,21112,21113,21114,21115,21116,21117,21118,21119,21120,21121,21122,21123,21124,21125,21126,21127,21128,21129,21130,21131,21132,21133,21134,21135,21136,21137,21138,21139,21140,21141,21142,21143,21144,21145,21146,21147,21148,21149,21150,21151,21152,21153,21154,21155,21156,21157,21158,21159,21160,21161,21162,21163,21164,21165,21166,21167,21168,21169,21170,21171,21172,21173,21174,21175,21176,21177,21178,21179,21180,21181,21182,21183,21184,21185,21186,21187,21188,21189,21190,21191,21192,21193,21194,21195,21196,21197,21198,21199,21200,21201,21202,21203,21204,21205,21206,21207,21208,21209,21210,21211,21212,21213,21214,21215,21216,21217,21218,21219,21220,21221,21222,21223,21224,21225,21226,21227,21228,21229,21230,21231.
72	SESEÑA REMBRANDT	Seseña	Toledo	CL Rembrandt	4	303 Fincas Registrales RP Nº1 ILLESCAS 19339,19340,19341,19342,19343,19344,19345,19347,19350,19351,19352,19353,19354,19355,19356,19357,19358,19359,19360,19361,19362,19363,19364,19365,19366,19368,19369,19370,19371,19372,19373,19374,19377,19378,19380,19381,19382,19383,19384,19385,19386,19387,19388,19389,19390,19391,19392,19393,19394,19395,19396,19397,19398,19401,19402,19411,19433,19434,19437,19439,19445,19453,19456,19458,19459,19471,19481,19482,19490,19494,19180,19181,19182,19183,19184,19185,19186,19188,19189,19191,19192,19195,19196,19197,19198,19199,19200,19201,19202,19203,19204,19206,19209,19210,19211,19212,19213,19214,19215,19216,19217,19218,19219,19220,19221,19222,19224,19225,19226,19227,19228,19229,19230,19231,19232,19233,19234,19235,19236,19237,19238,19239,19240,19241,19242,19243,19247,19251,19255,19259,19264,19274,19282,19286,19297,19304,19306,19308,19323,19330,19335,19604,19605,19606,19607,19608,19609,19612,19613,19615,19616,19617,19618,19619,19620,19621,19622,19623,19624,19625,19627,19628,19630,19631,19632,19633,19634,19635,19636,19637,19638,19639,19640,19641,19642,19645,19646,19647,19648,19649,19650,19651,19652,19653,19654,19655,19656,19657,19658,19659,19660,19661,19662,19663,19664,19665,19666,19667,19674,19675,19683,19698,19702,19703,19710,19711,19723,19728,19732,19736,19747,19748,19759,14764,14766,14767,14770,14771,14772,14773,14783,14790,14791,14799,14802,14803,14804,14805,14807,14808,14809,14810,14814,14817,14821,14822,14823,14824,14831,14832,14833,14834,14835,14836,14838,14841,14842,14843,14845,14846,14847,14848,14849,14851,14853,14854,14855,14856,14857,14858,14859,14860,14865,14866,14869,14870,14871,14872,14873,14875,14876,14877,14878,14879,14881,14882,14886,14892,14893,14894,14895,14896,14897,14928,14935,14937,14938,15100,15202,15215,15239,15248,15249,15250,15251,15252,15254,15327,15330,15333,15356,15359,15365.
		Seseña	Toledo	CL Rembrandt	4	
		Seseña	Toledo	CL Rembrandt	6	
		Seseña	Toledo	CL Rembrandt	8	

		Seseña	Toledo	CL Doménico Veneciano /Leona. Da Vinci	3	
73	BALLESTER	Valladolid	Valladolid	PL Torrente Ballester	1	80 Fincas Registrales RP Nº1 VALLADOLID 27039,27041,27043,27045,27047,27049,27051,27053,27055,27057,27059,27061,27063,27065,27067,27069,27071,27073,27075,27077,27079,27081,27083,27085,27087,27089,27091,27093,27095,27097,27099,27101,27103,27105,27107,27109,27111,27113,27319,27321,27323,27325,27327,27329,27331,27333,27335,27337,27339,27341,27343,27345,27347,27349,27351,27353,27355,27357,27359,27361,27363,27365,27367,27369,27371,27373,27375,27377,27379,27381,27383,27385,27387,27389,27391,27393,27395,27397,27399,27401.
74	MIÑO	Laguna De Duero	Valladolid	CL Miño	18-26	1 Finca Registral RP Nº7 VALLADOLID 14014
75	TAJO	Laguna De Duero	Valladolid	CL Tajo	2-12	210 Fincas Registrales RP Nº7 VALLADOLID 18616,18618,18620,18622,18624,18626,18628,18630,18632,18634,18636,18638,18640,18642,18644,18646,18648,18650,18652,18654,18656,18658,18660,18662,18664,18666,18668,18670,18672,18674,18676,18678,18680,18682,18684,18686,18688,18690,18692,18694,18696,18698,18700,18702,18704,18706,18708,18710,18712,18714,18716,18718,18720,18722,18724,18726,18728,18730,18732,18734,18736,18738,18740,18742,18744,18746,18748,18750,18752,18754,18756,18758,18760,18762,18764,18766,18768,18770,18772,18774,18776,18778,18780,18782,18784,18786,18788,18790,18792,18794,18796,18798,18800,18802,18804,18806,18808,18810,18812,18814,18816,18818,18820,18822,18824,18826,18828,18830,18832,18834,18836,18838,18840,18842,18844,18846,18848,18850,18852,18854,18856,18858,18860,18862,18864,18866,18868,18870,18872,18874,18876,18878,18880,18882,18884,18886,18888,18890,18892,18894,18896,18898,18900,18902,18904,18906,18908,18910,18912,18914,18916,18918,18920,18922,18924,18926,18928,18930,18932,18934,18936,18938,18940,18942,18944,18946,18948,18950,18952,18954,18956,18958,18960,18962,18964,18966,18968,18970,18972,18974,18976,18978,18980,18982,18984,18986,18988,18990,18992,18994,18996,18998,19000,19002,19004,19006,19008,19010,19012,19014,19016,19018,19020,19022,19024,19026,19028,19030,19032,19034.
76	MIESES	Valladolid	Valladolid	CL Mieses	34	22 Fincas Registrales RP Nº4 VALLADOLID 46927,46947,46951,46953,46957,46959,46961,46963,46965,46967,47001,47041,47043,47045,47047,47063,47067,47069,47071,47073,47075,47103.
77	LA HABANA	Valladolid	Valladolid	CL Ciudad de la Habana	13, 15	70 Fincas Registrales RP Nº1 VALLADOLID 51700,51702,51710,51714,51722,51728,51734,51742,51744,51748,51758,51762,51766,51768,51772,51784,51786,51788,51792,51794,51804,51810,51812,51814,51820,51832,51842,51844,51846,51848,51854,51860,51866,51868,51888,51908,51912,51918,51920,51924,51926,51936,51938,51942,51948,51950,51968,51970,51972,51976,51978,51980,51982,51986,51992,51994,51996,52000,52002,52014,52020,52022,52024,52028,52032,52058,52062,52066,52070,52072.
78	ARROYO ENCOMIENDA	Arroyo de la Encomienda	Valladolid	CL Torres Quevedo	5	74 Fincas Registrales RP Nº3 VALLADOLID 8955,8957,8959,8961,8963,8965,8967,8969,8971,8973,8975,8977,8979,8981,8983,8985,8987,8989,8991,8993,8995,8997,8999,9001,9003,9005,9007,9009,9013,9015,9017,9019,9021,9023,9025,9027,9029,9031,9033,9035,9037,9039,9041,9043,9045,9047,9049,9051,9053,9055,9105,9107,9109,9111,9113,9115,9117,9119,9121,9123,9125,9127,9129,9131,9133,9135,9137,9139,9141,9143,9145,9147,9149,9151.
		Arroyo de la Encomienda	Valladolid	CL Severo Ochoa	13,17	

79	CAN MATES III	San Cugat	Barcelona	CL Josep Irla	125,135	1 Finca Registral RP Nº2 SANT CUGAT DEL VALLES 58185
80	CAN MATES IV	San Cugat	Barcelona	CL Antoni Solanell	14,16	1 Finca Registral RP Nº2 SANT CUGAT DEL VALLES 48690
81	ANNA TUGÁS	Badalona	Barcelona	CL Anna Tugas	8	31 Fincas Registrales RP Nº3 BADALONA 6678,6680,6684,6686,6688,6690,6694,6696,6698,6710,6732,6736,6738,6742,6744,6746,6750,6752,6754,6756,6758,6760,6762,6764,6766,6768,6770,6772,6774,6776,6808.
		Badalona	Barcelona	CL Anna Tugas	22	
82	EUROPA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	PL de Europa	1-3	33 Fincas Registrales RP Nº7 HOSPITALET DEL LLOBREGAT 2743,2745,2746,2747,2748,2749,2750,2751,2752,2753,2754,2755,2756,2757,2758,2761,2763,2764,2765,2766,2767,2768,2769,2770,2771,2772,2773,2774,2775,2776,2779,2781,2782.
83	BORRELL	San Cugat	Barcelona	CL Borrell	42-46-48	65 Fincas Registrales RP Nº1 SANT CUGAT DEL VALLES 52433,52435,52437,52439,52441,52443,52445,52447,52463,52465,52467,52469,52471,52473,52475,52477,52479,52481,52483,52485,52487,52489,52491,52493,52495,52497,52499,52501,52503,52505,52507,52509,52511,52513,52515,52517,52519,52521,52523,52525,52527,52529,52531,52533,52535,52537,52539,52541,52543,52545,52547,52549,52551,52553,52555,52557,52559,52561,52563,52565,52567,52569,52571,52573,52575,52577,52579,52581,52583,52585,52587,52589,52591,52593,52595,52597,52599,52601,52603,52605,52607,52609,52611,52613,52615,52617,52619,52621,52623,52625,52627,52629,52631,52633,52635,52637,52639,52641,52643,52645,52647,52649,52651,52653,52655,52657,52659,52661,52663,52665,52667,52669,52671,52673,52675,52677,52679,52681,52683,52685,52687,52689,52691,52693,52695,52697,52699,52701,52703,52705,52707,52709,52711,52713,52715,52717,52719,52721,52723,52725,52727,52729,52731,52733,52735,52737,52739,52741,52743,52745,52747,52749,52751,52753,52755,52757,52759,52761,52763,52765,52767,52769,52771,52773,52775,52777,52779,52781,52783,52785,52787,52789,52791,52793,52795,52797,52799,52801,52803,52805,52807,52809,52811.
84	APRESTADORA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	CL Aprestadora	61-65	12 Fincas Registrales RP Nº7 HOSPITALET DEL LLOBREGAT 18954,18959,18960,18961,18962,18969,18971,18973,18974,18975,18976,18977.
85	TRINXANT	Barcelona	Barcelona	CL Trinxant	128	12 Fincas Registrales RP Nº5 BARCELONA 123584,123587,123588,123589,123590,123591,123592,123594,123596,123599,123603,123607.
86	BAC DE RODA	Barcelona	Barcelona	CL Bac de Roda	170	12 Fincas Registrales RP Nº30 BARCELONA 19333,19337,19343,19345,19347,19349,19351,19361,19363,19367,19369,19379.
87	MÉRIDA	Barcelona	Barcelona	CL Mérida	9	24 Fincas Registrales RP Nº20 BARCELONA 7207,7209,7211,7213,7215,7217,7219,7221,7223,7225,7227,7229,7231,7233,7235,7237,7239,7241,7243,7245,7247,7249,7251,6983.
88	DIAGONAL	Barcelona	Barcelona	AV Diagonal	84-86	147 Fincas Registrales RP Nº30 BARCELONA 22515,22517,22519,22521,22523,22525,22527,22529,22531,22533,22535,22537,22539,22541,22543,22545,22547,22549,22551,22553,22555,22557,22559,22561,22563,22565,22567,22569,22571,22573,22575,22577,22579,22581,22583,22585,22587,22589,22591,22593,22595,22597,22599,22601,22603,22605,22607,22609,22611,22613,22615,22617,22619,22621,22623,22625,22627,22629,22631,22633,22635,22637,22639,22641,22643,22645,22647,22649,22651,22653,22655,22657,22659,22661,22663,22665,22667,22669,22671,22673,22675,22677,22679,22681,22683,22685,22687,22689,22691,22693,22695,22697,22699,22701,22703,22705,22707,22709,22711,22713,22715,22717,22719,22721,22723,22725,22727,22729,22731,22733,22735,22737,22739,22741,22743,22745,22747,22749,22751,22753,22755,22757,22759,22761,22763,22765,22767,22769,22771,22773,22775,22777,22779,22781,22783,22785,22787,22789,22791,22793,22795,22797,22799,22801,22803,22805,22807,22809,22811.
89	SEPÚLVEDA	Barcelona	Barcelona	CL Sepúlveda	38	164 Fincas Registrales RP Nº18 BARCELONA 24966,24968,24970,24972,24974,24976,24978,24980,24982,24984,24986,24988,24990,24992,24994,24996,24998,25000,25002,25004,25006,25008,25010,25012,25014,25016,25018,25020,25022,25024,25026,25028,25030,25032,25034,25036,25038,25040,25042,25044,25046,25048,25050,25052,25054,25056,25058,25060,25062,25064,25066,25068,25070,25072,25074,25076,25078,25080,25082,25084,25086,25088,25090,25092,25094,25096,25098,25100,25102,25104,25106,25108,25110,25112,25114,25116,25118,25120,25122,25124,25126,25128,25130,25132,25134,25136,25138,25140,25142,25144,25146,25148,25150,25152,25154,25156,25158,25160,25162,25164,25166,25168,25170,25172,25174,25176,25178,25180,25182,25184,25186,25188,25190,25192,25194,25196,25198,25200,25202,25204,25206,25208,25210,25212,25214,25216,25218,25220,25222,25224,25226,25228,25230,25232,25234,25236,25238,25240,25242,25244,25246,25248,25250,25252,25254,25256,25258,25260,25262,25264,25266,25268,25270,25272,25274,25276,25278,25280,25282,25284,25286,25288,25290,25292,25294,25296.



90	ALBERT PORQUERAS	Lérida	Lérida Lérida	CL Albert Porqueras CL Onze de Setembre	1-3-5	72 Fincas Registrales RP Nº3 LERIDA 29609,30751,30752,30753,30754,30755,30756,30757,30758,30759,30760,30761,30762,30763,30764,30765,30766,30767,30768,30769,30770,30771,30772,30773,30774,30775,30776,30777,30778,30779,30780,30781,30782,30783,30784,30785,30786,30787,30788,30789,30790,30791,30792,30793,30794,30795,30796,30797,30798,30799,30800,30801,30802,30803,30804,30805,30806,30807,30808,30809,30810,30811,30812,30813,30814,30815,30816,30817,30818,30819,30820,31603.
91	TERRAZAS GRAN VÍA	Alicante	Alicante	CL Doctor Jiménez Díaz	7	264 Fincas Registrales RP Nº3 ALICANTE 75011,75013,75015,75017,75019,75021,75023,75025,75027,75029,75031,75033,75035,75037,75039,75041,75043,75045,75047,75049,75051,75053,75055,75057,75059,75061,75063,75065,75067,75069,75071,75073,75075,75077,75079,75081,75083,75085,75087,75089,75091,75093,75095,75097,75099,75101,75103,75105,75107,75109,75111,75113,75115,75117,75119,75139,75141,75143,75145,75147,75149,75151,75153,75155,75157,75159,75161,75163,75181,75183,75185,75187,75189,75191,75193,75195,75197,75199,75201,75203,75205,75207,75209,75211,75213,75215,75217,75219,75221,75223,75225,75227,75229,75231,75233,75235,75237,75239,75241,75243,75245,75247,75249,75251,75253,75255,75257,75259,75261,75263,75265,75267,75269,75271,75273,75275,75277,75279,75281,75283,75285,75287,75289,75309,75311,75313,75315,75317,75319,75321,75323,75325,75327,75329,75331,75333,75335,75337,75351,75353,75355,75357,75359,75361,75363,75365,75367,75369,75371,75373,75375,75377,75379,75381,75383,75385,75387,75389,75391,75393,75395,75397,75399,75401,75403,75405,75407,75409,75411,75413,75415,75417,75419,75421,75423,75425,75427,75429,75431,75433,75435,75437,75439,75441,75443,75445,75447,75449,75451,75453,75455,75457,75459,75461,75463,75465,75467,75469,75471,75473,75475,75477,75479,75481,75483,75485,75487,75489,75491,75493,75495,75497,75499,75501,75503,75505,75507,75509,75511,75513,75515,75517,75519,75521,75523,75525,75527,75529,75531,75533,75535,75537,75539,75541,75543,75545,75547,75549,75551,75553,75555,75557,75559,75561,75563,75565,75567,75569,75571,75573,75575,75577,75579,75581,75583,75585,75587,75589,75591,75593,75595,75597,75599,75601.
92	HOYO 14	San Juan	Alicante	CL Britania	17	60 Fincas Registrales RP Nº4 ALICANTE 32875,32877,32879,32881,32883,32885,32887,32889,32891,32893,32895,32897,32899,32901,32903,32905,32907,32909,32911,32913,32915,32917,32919,32921,32923,32925,32927,32929,32931,32933,32935,32937,32939,32941,32943,32945,32947,32949,32951,32953,32955,32957,32959,32961,32963,32965,32967,32969,32971,32973,32975,32977,32979,32981,32983,32985,32987,32989,32991,32993.
93	BENICALAP	Valencia Valencia	Valencia Valencia	CL Salvador Cerveró CL Encarna Albarracín	17 5	369 Fincas Registrales RP Nº10 VALENCIA 64769,64770,64871,64872,64878,64873,64768,64874,64879,64888,64889,64898,64897,64892,64893,64894,64895,64896,64891,64880,64890,64881,64882,64883,64884,64885,64886,64887,64918,64908,64909,64910,64911,64912,64913,64914,64915,64900,64904,64916,64899,64901,64902,64903,64917,64905,64906,64907,64919,64937,64938,64930,64931,64932,64933,64936,64935,64934,64928,64920,64929,64921,64922,64923,64924,64925,64926,64927,64939,64948,64944,64945,64946,64949,64940,64941,64942,64943,64952,64950,64951,64947,64953,64962,64963,64964,64965,64966,64954,64955,64956,64957,64958,64959,64960,64961,64987,64976,64977,64978,64979,64980,64981,64982,64983,64984,64985,64991,64986,64968,64988,64989,64990,64969,64967,64992,64970,64971,64972,64973,64974,64975,64805,64806,64807,64808,64993,64994,64995,64996,64997,64998,64999,65000,65001,65002,65003,65004,65005,65006,65007,65008,65009,65010,65011,65012,65013,65014,65015,65016,65017,65018,65019,65020,65021,65022,65023,65024,65025,65026,65027,65028,65029,65037,65044,65045,65127,65128,65030,65031,65129,65130,65034,65035,64809,64810,64811,64812,64813,64814,64815,64816,

		Valencia	Valencia	CL Carlos Climent González	9,11	64817,64818,64819,64820,64821,64822,64823,64824,64825,64826,64827,64828,64829,64830,64831,64832,64834,64835,64836,65046,65047,65048,65049,65050,65051,65052,65053,65054,65055,65056,65057,65058,65059,65060,65061,65062,65063,65064,65065,65066,65067,65068,65069,65070,65071,65072,65073,65074,65075,65076,65077,65078,65079,65080,65081,65082,65083,65084,65085,65086,64837,64838,64839,64840,64841,64842,64843,64844,64845,64846,64847,65131,65138,65139,65140,65038,64848,64849,64850,64851,65087,65088,65039,65040,65041,64767,64875,64876,64877,64775,64777,64776,64774,64780,64771,64772,64773,64778,64779,64781,64782,64783,64784,64785,64786,64787,64788,64789,64801,64793,64802,64792,64791,64790,64803,64800,64799,64798,64797,64796,64795,64794,65089,65090,65091,65092,65093,65094,65095,65096,65097,65098,65099,65100,65101,65102,65103,65104,65105,65106,65107,65108,65109,65110,65111,65112,65113,65114,65115,65116,65117,65118,65119,65120,65121,65122,64852,64853,64854,64855,64856,64857,64858,64859,64860,64861,64862,64863,64864,65132,64865,64866,64867,64868,64869,64870,65133,65134,65042,65043,65123,65124,65125,65126,65135,65136,65137.
		Valencia	Valencia	CL María Fernando D'Ocon	2,4,6	
		Valencia	Valencia	CL Manuel Meliá Fuster	10,12,14	
94	CORTES VALENCIANAS	Valencia	Valencia	CL Cortes Valencianas	35	73 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA 32553,32554,32678,32679,32984,32993,32994,32995,33009,33027,33028,33037,33040,33042,33043,33056,33057,33058,33059,33060,33078,33079,33080,33081,33096,33097,33098,33099,33100,33101,33102,33109,33111,33113,33122,33130,33131,33132,33133,33134,33135,33144,33145,33148,33150,33156,33158,33164,33165,33166,33171,33172,33173,33179,33180,33186,33192,33194,33233,33280,33305,33306,33307,33308,33312,33313,33314,33320,33321,33353,33360,33986,33996.
		Valencia	Valencia	CL La Safor	12	
95	MAESTRO RODRIGO	Valencia	Valencia	AV Maestro Rodrigo	107	160 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA 43588,43589,43593,43594,43595,43596,43597,43598,43599,43600,43601,43602,43603,43604,43605,43606,43607,43612,43613,43614,43615,43616,43617,43618,43619,43621,43621,43622,43623,43624,43625,43626,43627,43628,43629,43632,43637,43638,43639,43640,43641,43642,43643,43644,43645,43646,43647,43653,43654,43655,43656,43657,43658,43659,43660,43661,43662,43663,43664,43665,43666,43667,43668,43669,43670,43671,43672,43688,43689,43690,43894,43895,43896,43897,43898,43899,43915,43916,43917,43918,43919,43920,43921,43922,43923,43942,43943,43944,43945,43946,43947,43970,43971,43972,43973,43974,43975,43976,43977,43978,43979,43980,43981,43982,44025,44026,44384,44385,44386,44387,44389,44390,44392,44393,44394,44395,44396,44397,44399,44400,44401,44402,44403,44404,44405,44406,44407,44408,44409,44411,44412,44413,44414,44415,44416,44417,44418,44419,44420,44421,44422,44423,44424,44425,44427,44428,44429,44430,44431,44432,44433,44434,44436,44437,44438,44440,44441,44442,44443,44444.
96	CAMPANAR	Valencia	Valencia	AV Campanar	120	10 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA 28863,28864,28867,28869,28872,28874,28875,28876,28877,28878.
97	JOSÉ ECHEGARAY	A Coruña	A Coruña	CL José EcheGARAY	1,3,5 y 7	60 Fincas Registrales RP Nº6 A CORUÑA 10574,10576,10580,10582,10586,10590,10642,10652,10656,10662,10676,10680,10682,10684,10690,10692,10694,10696,10698,10700,10712,10716,10718,10720,10722,10726,10728,10730,10732,10736,10818,10822,10824,10828,10852,10860,10866,10874,10876,10878,10880,10882,10892,10948,10950,10982,10988,10994,10996,10998,11000,11002,11008,11010,11012,11106,11110,11114,11124,11128.

98	RAMÓN Y CAJAL	A Coruña	A Coruña	CL Novoa Santos	14	27 Fincas Registrales RP Nº1 A CORUÑA 94494,94496,94498,94502,94504,94506,94508,94510,94512,94516,94518,94520,94522,94524,94526,94528,94530,94532,94534,94538,94540,94542,94544,94546,94548,94550,94552.
		A Coruña	A Coruña	CL Ramón y Cajal	7	
99	MONTEVIDEO	A Coruña	A Coruña	CL Brasil	26-28	1 Finca Registral RP Nº1 A CORUÑA 95125
100	OTERO PEDRAIO	A Coruña	A Coruña	CL Otero Pedraio	15	19 Fincas Registrales RP Nº5 A CORUÑA 33723,33724,33726,33727,33728,33729,33731,33732,33733,33734,33735,33736,33738,33747,33748,33751,33753,33786,33802.
101	RUA GARDA	A Coruña	A Coruña	CL Rua Garda	7-12,16-17	76 Fincas Registrales RP NARON 51799,51800,51801,51805,51810,52020,52021,52022,52023,52024,52025,52030,52037,52039,52040,52044,52045,52047,52048,52050,52053,52054,52055,52056,52058,52059,52060,52061,52062,52064,52065,52066,52068,52069,52072,52073,52076,52077,52080,52089,52091,52094,52095,52098,52099,52100,52103,52106,52110,52112,52114,52115,52131,52134,52138,52140,52142,52331,52332,52334,52341,52342,52343,52346,52348,52349,52364,52365,52366,56612,56613,56614,56615,56623,56624,56625.
102	GONZÁLEZ GARCÉS	Culleredo (A Coruña)	A Coruña	CL Miguel González Garcés	57-75	4 Fincas Registrales RP Nº3 A CORUÑA 27622,27623,27624,27655.
103	RÍO MANDEO	Barcala (Cambre)	A Coruña	CL Río Mandeo	1	
104	SAN ANDRÉS	A Coruña	A Coruña	CL San Andrés	18	16 Fincas Registrales RP Nº1 A CORUÑA 92388,92390,92392,92394,92396,92398,92400,92402,92404,92406,92408,92410,92412,92414,92416,92418.
		A Coruña	A Coruña	CL Orzán	37	
105	MONTEPEDROSO	Orense	Orense	CL Montepedroso	1	135 Fincas Registrales RP Nº1 A OURENSE 78955,78956,78957,78958,78959,78960,78961,78962,78963,78964,78965,78966,78967,78968,78969,78970,78971,78972,78973,78974,78975,78976,78977,78978,78979,78980,78981,78984,78985,78986,78987,78988,78989,78990,78992,78993,78994,78995,78996,78997,78998,78999,79000,79003,79004,79005,79006,79007,79008,79009,79010,79011,79012,79013,79014,79015,79016,79017,79018,79019,79020,79024,79025,79026,79027,79028,79029,79030,79031,79032,79033,79034,79035,79036,79037,79038,79039,79040,79041,79042,79043,79044,79045,79046,79047,79048,79049,79050,79051,79052,79053,79054,79055,79056,79058,79060,79061,79062,79063,79064,79065,79066,79067,79068,79069,79070,79071,79072,79073,79074,79075,79076,79077,79078,79079,79080,79081,79082,79083,79084,79085,79086,79087,79088,79089,79090,79091,79092,79093,79094,79095,79096,79097,79098,79099.
		Orense	Orense	CL Chano Piñeiro	1	
106	CHANO PIÑEIRO	Orense	Orense	CL Chano Piñeiro	1	
107	HISPANIDAD	Vigo	Pontevedra	CL Hispanidad	96	50 Fincas Registrales RP Nº5 VIGO 79029,79030,79031,79032,79033,79034,79037,79038,79039,79040,79041,79042,79043,79044,79045,79048,79049,79050,79051,79052,79053,79054,79055,79056,79059,79060,79061,79062,79063,79064,79065,79066,79067,79070,79071,79072,79073,79074,79075,79076,79077,79078,79081,79082,79084,79085,79086,79088,79089,79090.
		Vigo	Pontevedra	CL Pintor Comeiro	20	
108	MARCELO CELAYETA	Pamplona	Navarra	AV Marcelo Celayeta	119-131	70 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 25843,25853,25845,25855,25847,25857,25849,25859,25851,25861,25863,25873,25865,25875,25867,25877,25869,25879,25871,25881,25883,25893,25885,25895,25887,25897,25889,25899,25891,25901,25903,25913,25905,25915,25907,25917,25909,25919,25911,25921,25923,25933,25925,25935,25927,25937,25929,25939,25931,25941,25943,25953,25945,25955,25947,25957,25949,25959,25951,25961,25963,25973,25965,25975,25967,25977,25969,25979,25971,25981.

109	E. NORTE	Pamplona	Navarra	CL Remiro De Gofí / Av Pamplona	42	124 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 9399,9401,9403,9405,9407,9409,9411,9413,9415,9417,9419,9421,9423,9425,9427,9429,9431,9433,9435,9437,9439,9441,9443,9445,9447,9449,9451,9453,9455,9457,9459,9461,9463,9465,9467,9469,9471,9473,9475,9477,9479,9481,9483,9485,9487,9489,9491,9493,9495,9497,9499,9501,9503,9505,9507,9509,9513,9515,9517,9519,9521,9523,9525,9527,9529,9531,9533,9535,9537,9539,9541,9543,9545,9547,9549,9551,9553,9555,9557,9559,9561,9563,9565,9567,9569,9571,9573,9575,9577,9579,9581,9583,9585,9587,9589,9591,9593,9595,9597,9599,9601,9603,9605,9607,9609,9611,9613,9615,9617,9619,9621,9623,9625,9627,9629,9631,9633,9635,9637,9639,9641,9643,9645,9647,
110	SANDUCELAY	Pamplona	Navarra	CL Sanducelay/ Sta. Vicenta	2,4,6,8,38	89 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 24877,24879,24881,24883,24885,24887,24889,24891,24893,24895,24897,24899,24901,24903,24905,24907,24909,24911,24913,24915,24917,24919,24921,24923,24925,24927,24929,24931,24933,24935,24937,24939,24941,24943,24945,24947,24949,24951,24953,24955,24957,24959,24961,24963,24965,24967,24969,24971,24973,24975,24977,24979,24981,24983,24985,24987,24989,24991,24993,24995,24997,24999,25001,25003,25005,25007,25009,25011,25013,25015,25017,25019,25021,25023,25025,25027,25029,25031,25033,25035,25037,25039,25041,25043,25045,25047,25049,25051,25053,
111	LA ROCHAPEA	Pamplona	Navarra	TR Ártica / Garde	4,6	36 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 28464,28456,28466,28458,28468,28460,28470,28462,28488,28480,28472,28490,28482,28474,28492,28484,28476,28494,28486,28478,28504,28496,28506,28510,28498,28508,28500,28502,28520,28512,28522,28514,28524,28516,28526,28518,
112	SANDÚA	Pamplona	Navarra	PS Sandúa	56-60	34 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 30367,30365,30355,30353,30351,30349,30347,30379,30391,30375,30405,30407,30409,30411,30401,30403,30357,30393,30363,30361,30359,30413,30399,30397,30395,30369,30381,30371,30383,30373,30385,30387,30389,30377,
113	SANTA LUCÍA	Pamplona	Navarra	PS de Santa Lucía	100-102	97 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA 38188,38186,38192,38190,38210,38212,38214,38216,38234,38236,38238,38240,38258,38260,38262,38264,38196,38194,38200,38198,38218,38220,38222,38224,38242,38244,38246,38248,38266,38268,38270,38272,38204,38202,38208,38206,38226,38228,38230,38232,38250,38252,38254,38256,38274,38276,38278,38280,38058,38060,38062,38064,38066,38068,38070,38072,38074,38076,38078,38080,38082,38084,38086,38088,38090,38092,38094,38096,38124,38126,38128,38130,38132,38134,38136,38138,38140,38142,38144,38146,38148,38150,38152,38154,38156,38158,38160,38162,38164,38166,38168,38170,38172,38174,38176,38180,38182.

114	BENTA BERRI CONCESIÓN	San Sebastián	Guipúzcoa	CL Resurrección Mª de Azcue	1-3-5-7	<p>554 Fincas Registrales RP Nº2 SAN SEBASTIAN</p> <p>14941,14943,14945,14947,14949,14951,14953,14955,14957,14959,14961,14963,14965,14967,14969,15007,15009,15011,15013,15015,15017,15019,15021,15023,15025,15027,15029,15031,15033,15035,15037,15039,15041,15043,15045,15047,15049,15051,15053,15055,15057,15059,15061,15063,15065,15067,15069,15071,15073,15075,15077,15079,15081,15083,15085,15087,15089,15091,15093,15095,15097,15099,15101,15103,15105,15107,15109,15111,15113,15115,15117,15119,15121,15123,15125,15127,15129,15131,15133,15135,15137,15139,15141,15143,15145,15147,15149,15151,15153,15155,15157,15159,15161,15163,15165,15167,15169,15171,15173,15175,15177,15179,15181,15183,15185,15187,15189,15191,15193,15195,15197,15199,15201,15203,15205,15207,15209,15211,15213,15215,15217,15219,15221,15223,15225,15227,15229,15231,15233,15235,15237,15239,15241,15243,15245,15247,15249,15251,15253,15255,15257,15259,15261,15263,15265,15267,15269,15271,15273,15275,15277,15279,15281,15283,15285,15287,15289,15291,15293,15295,15297,15299,15301,15303,15305,15307,15309,15311,15313,15315,15317,15319,15321,15323,15325,15327,15329,15331,15333,15335,15337,15339,15341,15343,15345,15347,15349,15351,15353,15355,15357,15359,15361,15363,15365,15403,15405,15407,15409,15443,15533,15535,15543,15545,15547,15549,15551,15553,15555,15557,15561,15609,15611,15613,15615,15617,15619,15621,15623,15625,15627,15629,15631,15633,15635,15637,15639,15641,15643,15645,15647,15649,15651,15653,15655,15657,15659,15661,15663,15665,15667,15729,15731,15733,15735,15737,15739,15741,15743,15745,15747,15749,15751,15753,15755,15757,15759,15761,15763,15765,15767,15769,15771,15773,15775,15777,15779,15781,15783,15785,15787,15789,15791,15793,15795,15797,15799,15801,15803,15805,15807,15809,15811,15813,15815,15817,15819,15821,15823,15825,15827,15829,15831,15833,15835,15837,15839,15841,15843,15845,15847,15849,15851,15853,15855,15857,15859,15861,15863,15865,15867,15869,15871,15873,15875,15877,15879,15881,15883,15885,15887,15889,15891,15893,15895,15897,15899,15901,15903,15905,15907,15909,15911,15913,15915,15917,15919,15921,15923,15925,15927,15929,15931,15933,15935,15937,15939,15941,15943,15945,15947,15949,15951,15953,15955,15957,15959,15961,15963,15965,15967,15969,15971,15973,15975,15977,15979,15981,15983,16081,16085,16087,16089,16091,16151,16153,16155,16157,16159,16161,16163,16165,16167,16169,16171,16173,16175,16177,16179,16181,16183,16185,16187,16189,16191,16193,16195,16197,16199,16201,16203,16205,16207,16209,16211,16213,16215,16217,16219,16221,16223,16225,16227,16229,16231,16233,16235,16237,16239,16241,16243,16245,16247,16249,16251,16253,16255,16257,16259,16261,16263,16265,16267,16269,16271,16273,16275,16277,16279,16281,16283,16285,16287,16289,16291,16293,16295,16297,16299,16301,16303,16305,16307,16309,16311,16313,16315,16317,16319,16321,16323,16325,16327,16329,16331,16333,16335,16337,16339,16341,16343,16345,16347,16349,16351,16353,16355,16357,16359,16361,16363,16365,16367,16369,16371,16373,16375,16377,16379,16381,16383,16385,16387,16389,16391,16393,16395,16397,16399,16401,16403,16405,16407,16409,16411,16413,16415,16417,16419,16421,16423,16425,16427,16429,16431,16433,16435,16437,16439,16441,16443,16445,16447,16449,16451,16453,16455,16457,16459,16461,16463,16465,16467,16469,16471,16473,16475,16477,16479,16481,16483,16485,16487,16489,16491,16493,16495,16497,16499,16501,16503,16505,16507,16509.</p>
129	JOSEFA FERNÁNDEZ	Madrid	Madrid	CL Josefa Fernández Buterga	19,21,23	<p>95 Fincas Registrales RP Nº4 MADRID</p> <p>68127, 68129, 68131, 68133, 68135, 68137, 68139, 68141, 68147, 68149, 68151, 68153, 68155, 68157, 68161, 68163, 68165, 68167, 68169, 68173, 68175, 68177, 68181, 68183, 68187, 68189, 68191, 68195, 68199, 68201, 68205, 68209, 68211, 68213, 68215, 68217, 68219, 68223, 68229, 68233, 68235, 68237, 68239, 68241, 68243, 68245, 68247, 68251, 68253, 68257, 68261, 68263, 68265, 68267, 68269, 68271, 68273, 68275, 68277, 68279, 68281, 68283, 68285, 68291, 68293, 68295, 68297, 68299, 68305, 68307, 68309, 68311, 68315, 68317, 68325, 68327, 68329, 68333, 68337, 68341, 68343, 68347, 68351, 68353, 68355, 68357, 68359, 68361, 68363, 68365, 68371, 68375, 68379, 68381, 68383, 68385, 68387.</p>

130	PASEO DIRECCIÓN	Madrid	Madrid	PS Dirección	338	29 Fincas Registrales RP Nº18 MADRID 26245, 26246, 26247, 26249, 26252, 26254, 26257, 26258, 26260, 26261, 26263, 26265, 26266, 26268, 26269, 26271, 26272, 26275, 26277, 26278, 26283, 26284, 26286, 26287, 26291, 26292, 26295, 26296, 26298.
131	EDMUNDO MERIC	Pinto	Madrid	CL Edmundo Meric	4	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 21383
132	NAVALUENGA	Majadahonda	Madrid	TR Navaluenga	1	33 Fincas Registrales RP Nº1 MAJADAHONDA 11434/3, 11434/4, 11434/5, 11434/6, 11434/7, 11434/8, 11434/9, 11434/10, 11434/11, 11434/12, 11434/13, 11434/17, 11434/19, 11434/20, 11434/22, 11434/24, 11434/25, 11434/26, 11434/27, 11434/28, 3696, 3698, 3699, 3701, 3702, 3703, 3705, 3709, 3711, 3713, 3714, 3715, 3717.
133	LA RIOJA	Villanueva de la Cañada	Madrid	AV La Rioja	49,51,53	139 Fincas Registrales RP Nº2 NAVALCARNERO 14379, 14380, 14381, 14382, 14383, 14384, 14385, 14386, 14387, 14389, 14390, 14391, 14392, 14393, 14394, 14395, 14396, 14397, 14398, 14399, 14400, 14401, 14402, 14403, 14404, 14405, 14406, 14407, 14409, 14410, 14411, 14412, 14413, 14414, 14415, 14416, 14418, 14419, 14420, 14421, 14422, 14423, 14424, 14425, 14426, 14428, 14429, 14430, 14431, 14432, 14433, 14434, 14435, 14436, 14437, 14438, 14440, 14441, 14442, 14443, 14444, 14445, 14446, 14447, 14448, 14449, 14450, 14451, 14452, 14453, 14454, 14455, 14456, 14457, 14458, 14461, 14462, 14463, 14465, 14466, 14467, 14468, 14469, 14470, 14471, 14472, 14473, 14475, 14476, 14477, 14478, 14479, 14480, 14481, 14482, 14483, 14484, 14485, 14486, 14488, 14489, 14490, 14492, 14493, 14494, 14495, 14496, 14497, 14498, 14499, 14500, 14501, 14502, 14503, 14504, 14505, 14506, 14507, 14508, 14509, 14510, 14511, 14512, 14513, 14514, 14515, 14517, 14518, 14520, 14521, 16341, 16342, 16343, 16344, 16345, 16346, 16347, 16348.
134	SATURNO	Málaga	Málaga	PJ Saturno	1	118 Fincas Registrales RP Nº6 MALAGA 21903/B, 21905/B, 21907/B, 21913/B, 21919/B, 21921/B, 21923/B, 21931/B, 21933/B, 21937/B, 21945/B, 21947/B, 21953/B, 21959/B, 21961/B, 21963/B, 21965/B, 21967/B, 21969/B, 21975/B, 21977/B, 21979/B, 21983/B, 21987/B, 21989/B, 21991/B, 21993/B, 21995/B, 21997/B, 21999/B, 22001/B, 22003/B, 22005/B, 22007/B, 22009/B, 22011/B, 22015/B, 22017/B, 22019/B, 22023/B, 22025/B, 22027/B, 21723/B, 21725/B, 21727/B, 21729/B, 21731/B, 21733/B, 21735/B, 21737/B, 21739/B, 21741/B, 21743/B, 21745/B, 21747/B, 21749/B, 21753/B, 21755/B, 21757/B, 21759/B, 21761/B, 21763/B, 21765/B, 21767/B, 21769/B, 21773/B, 21775/B, 21777/B, 21779/B, 21781/B, 21783/B, 21787/B, 21789/B, 21791/B, 21793/B, 21795/B, 21797/B, 21799/B, 21805/B, 21807/B, 21809/B, 21813/B, 21815/B, 21817/B, 21819/B, 21821/B, 21825/B, 21829/B, 21831/B, 21833/B, 21835/B, 21839/B, 21841/B, 21843/B, 21845/B, 21847/B, 21851/B, 21853/B, 21855/B, 21857/B, 21861/B, 21863/B, 21865/B, 21867/B, 21869/B, 21871/B, 21873/B, 21877/B, 21879/B, 21881/B, 21893/B, 21895/B, 22673/B, 21911/B, 21925/B, 21943/B, 21951/B, 21955/B
135	HUERTA	Málaga	Málaga	CL Huerta	7	38 Fincas Registrales RP Nº9 MALAGA 1/54195, 1/54197, 1/54199, 1/54201, 1/54203, 1/54205, 1/54207, 1/54209, 1/54211, 1/54213, 1/54215, 1/54217, 1/54219, 1/54221, 1/54223, 1/54225, 1/54227, 1/54229, 1/54231, 1/54233, 1/54235, 1/54237, 1/54239, 1/54241, 1/54243, 1/54245, 1/54247, 1/54249, 1/54251, 1/54253, 1/54257, 1/54259, 1/54261, 1/54263, 1/54265, 1/54267, 1/54271, 1/54273
136	ROSARIO	Málaga	Málaga	CL Rosario	4	25 Fincas Registrales RP Nº9 MALAGA 57192, 57194, 57196, 57198, 57202, 57204, 57206, 57208, 57210, 57212, 57214, 57216, 57218, 57220, 57226, 57230, 57232, 57236, 57238, 57242, 57246, 57248, 57252, 57254, 57256.
137	SAN QUINTÍN	Málaga	Málaga	CL San Quintín	52	10 Fincas Registrales RP Nº6 MALAGA 19835/B, 19837/B, 19839/B, 19841/B, 19843/B, 19845/B, 19847/B, 19849/B, 19851/B, 19853/B

138	MÉDICO FRANCISCO	Almeria	Almeria	AV Médico Francisco Pérez Company	17	361 Fincas Registrales RP Nº5 ALMERIA 13471, 13473, 13475, 13477, 13479, 13481, 13485, 13487, 13489, 13491, 13493, 13495, 13497, 13499, 13501, 13503, 13505, 13507, 13511, 13513, 13515/BIS, 13517, 13519, 13521, 13523, 13527, 13529, 13531, 13533, 13535, 13537, 13539, 13541, 13543, 13545, 13547, 13549, 13551, 13553, 13555, 13557, 13559, 13561, 13563, 13565, 13567, 13569, 13573, 13575, 13577, 13579, 13581, 13583, 13585, 13587, 13591, 13593, 13595, 13597, 13599, 13601, 13603/BIS, 13605, 13607, 13609, 13611, 13613, 13615, 13617, 13619, 13621, 13623, 13625, 13627, 13629/BIS, 13631, 13633, 13635, 13641, 13643, 13645, 13647, 13649, 13651, 13653, 13655, 13661, 13667, 13669, 13671, 13675, 13683, 13685, 13687, 13689, 13691, 13693, 13695, 13697, 13699, 13701, 13703, 13707, 13709, 13711, 13713, 13715, 13717, 13719, 13723, 13725, 13727, 13729, 13731, 13733, 13735/BIS, 13737, 13741, 13743, 13745, 13747, 13749/BIS, 13751, 13753/BIS, 13755, 13757, 13759, 13761, 13763, 13765, 13767, 13769, 13771, 13773, 13775, 13777, 13781, 13783, 13785, 13787, 13789, 13791, 13793, 13795, 13797, 13799, 13801, 13803, 13805, 13807, 13809, 13811, 13813, 13815, 13817, 13819, 13821, 13823, 13825, 13827, 13829, 13831, 13833, 13835, 13837, 13839, 13843, 13845, 13847, 13849, 13851, 13853, 13855, 13857, 13859, 13861, 13863, 13865, 13867, 13869, 13871, 13873, 13875, 13877, 13879, 13881, 13883, 13885, 13887, 13889, 13893, 13895, 13899, 13901, 13903, 13905, 13907, 13909, 13911, 13913, 13915, 13917, 13919, 13921, 13923, 13925, 13927, 13929, 13931, 13933, 13935, 13937, 13939, 13941, 13943, 13945, 13947, 13949, 13951, 13953, 13955, 13959, 13961, 13963, 13965, 13967, 13969, 13971, 13973, 13975, 13977, 13979, 13983, 13985, 13987, 13989, 13991, 13993, 13995, 13997, 13999, 14001, 14003, 14005, 14007, 14009, 14011, 14013, 14015, 14017, 14019, 14021, 14025, 14027, 14031, 14033, 14035, 14037, 14039, 14041, 14043, 14047, 14049, 14051, 14053, 14055, 14057, 14059, 14061, 14063, 14065, 14067, 14069, 14071, 14073, 14075, 14077, 14079, 14081, 14083, 14085, 14087, 14089, 14091, 14093, 14095/BIS, 14097, 14101, 14103, 14105, 14107, 14109, 14113, 14119, 14121, 14123, 14125, 14127, 14131, 14133, 14135, 14137, 14139, 14141, 14143, 14145, 14147, 14151, 14153, 14155, 14157, 14161, 14163, 14165, 14167, 14169, 14171, 14173/BIS, 14175, 14177, 14179, 14181, 14183, 14185, 14187, 14189, 14191, 14193, 14195, 14199, 14201, 14203, 14205, 14207, 14209, 14211, 14213, 14215, 14217, 14219, 14221, 14223, 14225, 14229, 14231, 14233, 14235, 14237, 14241, 14243, 14245, 14247, 14251, 14253, 14255, 14257, 14261, 14263, 14265.
139	CASTILLO DE CUMBRES	Sevilla	Sevilla	CL Castillo de Cumbres Mayores	6	77 Fincas Registrales RP Nº8 SEVILLA 49887, 49889, 49891, 49893, 49895, 49897, 49899, 49901, 49903, 49905, 49907, 49909, 49911, 49913, 49915, 49917, 49919, 49921, 49923, 49925, 49927, 49929, 49931, 49933, 49937, 49939, 49941, 49943, 49945, 49947, 49949, 49953, 49955, 49957, 49961, 49963, 49965, 49967, 49969, 49971, 49973, 49975, 50045, 50047, 50049, 50051, 50053, 50057, 50063, 50065, 50067, 50069, 50071, 50073, 50075, 50077, 50079, 50081, 50083, 50087, 50089, 50091, 50093, 50095, 50097, 50099, 50101, 50103, 50105, 50107, 50111, 50113, 50115, 50117, 50119, 50121, 50123.
140	SAN JORGE	Sevilla	Sevilla	CL San Jorge	19	1 Finca Registral RP Nº10 SEVILLA 284
141	PREDICADORES	Zaragoza	Zaragoza	CL Predicadores	64	1 Finca Registral RP Nº2 ZARAGOZA 1476
142	SAN PABLO	Zaragoza	Zaragoza	CL San Pablo	117	8 Finca Registral RP Nº2 ZARAGOZA 57794, 57796, 57798, 57800, 57802, 57804, 57806, 57808.
143	PROSPERIDAD	Gijón	Asturias	CL Prosperidad/ TR Camino Viejo del Musel	13,35,57 / 141	61 Finca Registral RP Nº3 GIJON 2691, 2693, 2697, 2699, 2701, 2707, 2709, 2711, 2713, 2717, 2719, 2725, 2727, 2731, 2733, 2737, 2747, 2755, 2757, 2759, 2761, 2763, 2765, 2767, 2769, 2777, 2783, 2789, 2791, 2809, 2811, 2813, 2815, 2817, 2819, 2821, 2825, 2827, 2829, 2833, 2835, 2839, 2841, 2843, 2845, 2847, 2849, 2855, 2861, 2863, 2865, 2867, 2871, 2877, 2883, 2885, 2887, 2895, 2897, 2901, 2903.
144	CONCEJO DE SALAS	Gijón	Asturias	CL Concejo de Salas/ AV Cerilleru	1,3,6 / 6	58 Finca Registral RP Nº3 GIJON 2415, 2417, 2421, 2423, 2425, 2427, 2429, 2431, 2433, 2435, 2439, 2441, 2443, 2451, 2455, 2457, 2459, 2463, 2465, 2477, 2483, 2501, 2503, 2505, 2507, 2511, 2513, 2517, 2519, 2521, 2523, 2525, 2537, 2543, 2553, 2565, 2577, 2583, 2585, 2587, 2589, 2593,

						2595, 2597, 2599, 2601, 2603, 2605, 2613, 2615, 2617, 2619, 2621, 2627, 2631, 2637, 2639, 2641.
145	ÁLAVA	Gijón	Asturias	CL Álava	76, 80	18 Finca Registral RP Nº1 GIJON 48807, 48813, 48833, 48835, 48843, 48849, 48857, 48859, 48887, 48891, 48893, 48899, 48907, 48911, 48917, 48923, 48937, 48953.
146	PALOU DE REGUER	Mallorca Mallorca Mallorca Mallorca	Mallorca	CL Palou de Reguer CL Sant Lluç CL Sant Mateu CL Sant Pau	4 3, 7, 9 8, 10, 12, 12A 4, 6	41 Finca Registral RP Nº7 MALLORCA 91479, 91481, 91482, 91483, 91484, 91488, 91500, 91501, 91502, 91507, 91508, 91516, 91517, 91518, 91522, 91523, 91529, 91530, 91536, 91537, 91542, 91543, 91547, 91552, 91559, 91560, 91561, 91562, 91563, 91564, 91565, 91566, 91567, 91570, 91571, 91572, 91575, 91576, 91577, 91578, 91581
147	SON SERRA	Mallorca Mallorca Mallorca	Mallorca	CL Son Serra Parera CL Ramón Nadal CL Juli Ramis CL Pintor Joan Fuster	4,6,8,10 6,8,10 1,3,10 1,3,10	398 Finca Registral RP Nº2 MALLORCA 70897, 70898, 70899, 70900, 70901, 70902, 70903, 70904, 70905, 70907, 70908, 70910, 70911, 70912, 70906, 70723, 70724, 70725, 70726, 70727, 70728, 70729, 70730, 70731, 70732, 70733, 70734, 70735, 70736, 70737, 70929, 70930, 70931, 70932, 70933, 70934, 70935, 70936, 70937, 70938, 70939, 70940, 70941, 70943, 70944, 70942, 70913, 70914, 70915, 70916, 70917, 70918, 70919, 70920, 70921, 70922, 70923, 70924, 70926, 70927, 70928, 70925, 70892, 70895, 70894, 70866, 70884, 70885, 70886, 70883, 70887, 70882, 70873, 70865, 70867, 70868, 70870, 70871, 70860, 70861, 70874, 70862, 70856, 70857, 70858, 70859, 70864, 70778, 70833, 70835, 70839, 70836, 70758, 70849, 70850, 70843, 70755, 70838, 70754, 70837, 70759, 70848, 70757, 70842, 70756, 70841, 70840, 70762, 70845, 70846, 70847, 70825, 70826, 70760, 70761, 70766, 70767, 70830, 70772, 70773, 70774, 70763, 70827, 70828, 70775, 70764, 70777, 70770, 70834, 70829, 70776, 70771, 70768, 70769, 70820, 70821, 70818, 70788, 70819, 70787, 70792, 70785, 70789, 70779, 70791, 70784, 70790, 70780, 70824, 70781, 70795, 70782, 70823, 70822, 70783, 70794, 70786, 70793, 70810, 70853, 70797, 70807, 70815, 70799, 70832, 70803, 70855, 70813, 70812, 70802, 70811, 70805, 70852, 70806, 70808, 70796, 70816, 70800, 70851, 70804, 70854, 70801, 70809, 70817, 70814, 70890, 70872, 70863, 70955, 70960, 70945, 70946, 70947, 70948, 70949, 70950, 70951, 70952, 70953, 70954, 70956, 70957, 70958, 70959, 70740, 70741, 70742, 70743, 70744, 70745, 70749, 70752, 70753, 70750, 70629, 70676, 70640, 70649, 70650, 70651, 70635, 70634, 70632, 70633, 70631, 70636, 70638, 70658, 70656, 70652, 70628, 70660, 70675, 70659, 70666, 70661, 70662, 70670, 70672, 70667, 70668, 70671, 70673, 70674, 70665, 70579, 70645, 70654, 70648, 70647, 70646, 70644, 70655, 70642, 70507, 70523, 70525, 70526, 70528, 70625, 70547, 70553, 70554, 70555, 70548, 70552, 70590, 70591, 70565, 70568, 70546, 70544, 70556, 70559, 70560, 70545, 70567, 70566, 70589, 70588, 70561, 70562, 70587, 70551, 70586, 70549, 70550, 70533, 70538, 70597, 70540, 70601, 70536, 70542, 70534, 70531, 70532, 70541, 70543, 70594, 70537, 70524, 70527, 70518, 70529, 70530, 70517, 70508, 70511, 70522, 70521, 70606, 70514, 70512, 70626, 70519, 70520, 70513, 70605, 70604, 70515, 70603, 70516, 70510, 70612, 70623, 70609, 70622, 70614, 70509, 70615, 70621, 70620, 70617, 70613, 70616, 70608, 70611, 70624, 70574, 70584, 70573, 70580, 70578, 70569, 70582, 70581, 70575, 70564, 70576, 70593, 70677, 70678, 70679, 70680, 70681, 70682, 70683, 70684, 70685, 70686, 70687, 70688, 70689, 70690, 70798, 70692, 70695, 70696, 70697, 70698, 70699, 70700, 70701, 70703, 70704, 70891, 70879, 70881, 70876, 70896, 70875, 70707, 70708, 70709, 70711, 70712, 70713, 70714, 70715, 70716, 70718, 70719, 70720, 70721, 70722, 70717

148	HUMASQUE	Mallorca	Mallorca	CL Adolf Vázquez Humasque	3,5,9	165 Finca Registral RP Nº6 MALLORCA 50595, 50596, 50597, 50598, 50601, 50602, 50605, 50609, 50610, 50611, 50614, 50616, 50618, 50619, 50620, 50621, 50622, 50623, 50624, 50625, 50627, 50630, 50631, 50633, 50634, 50635, 50636, 50639, 50640, 50643, 50648, 50649, 50653, 50658, 50659, 50661, 50663, 50664, 50665, 50666, 50670, 50672, 50676, 50677, 50678, 50679, 50680, 50681, 50682, 50683, 50684, 50685, 50686, 50688, 50689, 50691, 50701, 50702, 50705, 50708, 50709, 50710, 50712, 50714, 50717, 50718, 50720, 50721, 50724, 50725, 50726, 50728, 50729, 50732, 50733, 50734, 50737, 50738, 50742, 50743, 50744, 50745, 50746, 50750, 50752, 50755, 50756, 50757, 50759, 50761, 50762, 50763, 50764, 50765, 50766, 50767, 50768, 50770, 50771, 50772, 50773, 50775, 50776, 50777, 50778, 50779, 50781, 50782, 50783, 50784, 50785, 50786, 50787, 50794, 50795, 50802, 50803, 50805, 50807, 50808, 50809, 50810, 50811, 50812, 50813, 50815, 50816, 50817, 50824, 50825, 50826, 50827, 50828, 50829, 50832, 50833, 50835, 50836, 50842, 50843, 50844, 50846, 50850, 50851, 50853, 50854, 50856, 50858, 50859, 50862, 50863, 50869, 50870, 50871, 50872, 50873, 50874, 50876, 50877, 50878, 50879, 50880, 50882, 50884.
149	INSTITUT	Manacor Manacor	Mallorca	RO del Institut RO del Institut	42-50 42-50	23 Finca Registral RP Nº1 MANACOR 71836, 71848, 71852, 71858, 71862, 71864, 71866, 71868, 71872, 71874, 71876, 71878, 71880, 71882, 71886, 71890, 71892, 71894, 71896, 71906, 71908, 71910, 71912.
150	LA MAR	Capdepera Capdepera	Mallorca	CL de la Mar CL de Sa Taulera	128 17	23 Finca Registral RP Nº2 MANACOR 21431, 21432, 21433, 21434, 21435, 21436, 21437, 21438, 21439, 21440, 21441, 21442, 21443, 21444, 21445, 21446, 21447, 21448, 21449, 21450, 21451, 21452, 21453.
151	PÉREZ GALDÓS	Inca Inca Inca	Mallorca	CL de Pérez Galdós CL de la Balanguera AV Tren	98,100 4,10,12 91	28 Finca Registral RP Nº1 INCA 30205, 30209, 30210, 30211, 30212, 30216, 30224, 30226, 30227, 30228, 30230, 30231, 30243, 30245, 30247, 30251, 30252, 30253, 30254, 30255, 30258, 30260, 30261, 30263, 30264, 30265, 30266, 32948.
152	COMUNES CAN FIOI	Muro Muro	Mallorca	CL Albufera CL Comunes de Can Fiol	24 46,48	21 Finca Registral RP Nº1 INCA 15837, 15838, 15839, 15842, 15843, 15844, 15845, 15846, 15849, 15850, 15851, 15852, 15853, 15856, 15857, 15858, 15859, 15861, 15862, 16298, 16299.
153	SERVENTIA	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Serventia	105	1 Finca Registral RP Nº5 LAS PALMAS 34732
154	GALANA	Valladolid	Valladolid	CL Galana	54	78 Finca Registral RP Nº6 VALLADOLID 62257, 62259, 62261, 62263, 62265, 62267, 62269, 62271, 62273, 62275, 62277, 62279, 62281, 62283, 62285, 62287, 62289, 62291, 62293, 62295, 62297, 62299, 62303, 62305, 62307, 62309, 62311, 62313, 62315, 62317, 62319, 62301, 62321, 62323, 62325, 62327, 62329, 62331, 62333, 62335, 62337, 62339, 62341, 62343, 62345, 62347, 62349, 62351, 62353, 62355, 62357, 62359, 62361, 62363, 62365, 62367, 62369, 62371, 62373, 62375, 62377, 62379, 62381, 62383, 62385, 62387, 62389, 62391, 62393, 62395, 62397, 62399, 62401, 62403, 62405, 62407, 62409, 62411.
155	DOCTOR SÁNCHEZ	Valladolid	Valladolid	CL Doctor Sánchez Villares	6,8	1 Finca Registral RP Nº1 VALLADOLID 56908
156	PEDRO DE LA GASCA	Valladolid	Valladolid	CL Pedro de la Gasca	13	47 Finca Registral RP Nº6 VALLADOLID 66827, 66829, 66831, 66833, 66835, 66837, 66839, 66841, 66843, 66845, 66847, 66849, 66851, 66853, 66855, 66857, 66859, 66861, 66863, 66865, 66867, 66869, 66871, 66873, 66875, 66877, 66879, 66881, 66883, 66885, 66887, 66889, 66891, 66893, 66895, 66897, 66899, 66901, 66903, 66905, 66907, 66909, 66911, 66913, 66915, 66917, 66919.
157	SANT JAUME	Granollers	Barcelona	CL Sant Jaume	84	411 Finca Registral RP Nº1 GRANOLLERS 46676, 46680, 46682, 46685, 46686, 46687, 46688, 46689, 46690, 46692, 46691, 46693, 46694, 46695, 46700, 46699, 46701, 46702, 46703, 46704, 46705, 46706, 46708, 46707, 46709, 46710, 46712, 46711, 46713, 46714, 46716, 46718, 46715, 46721, 46722, 46724, 46725, 46726, 46723, 49220, 49228, 49219, 49222, 49223, 49221, 49224, 49225, 49226, 49227, 47323, 47139, 47319, 47324, 47136, 47137, 47134, 47135, 47138, 47326, 47359, 47353, 47352, 47354, 47367, 47360, 47301, 47302, 47303, 47299, 47300, 47362, 47297, 47298, 46921, 46942, 46935, 46987, 46983, 46982, 46981, 46984, 46985, 46986, 47043, 47060, 47042, 47061, 47207, 47210, 47211, 47208, 47209, 47204, 47221, 47219, 46753,

		Granollers	Barcelona	CL Príncep de Viana	21,25-31	46754, 46743, 46745, 46747, 46749, 46734, 46739, 46729, 46728, 46731, 46730, 46733, 46732, 46809, 46812, 46806, 46810, 46805, 46811, 46813, 46815, 46821, 46826, 49217, 46979, 46980, 49230, 49233, 47044, 47046, 47045, 47109, 47337, 47131, 47336, 47334, 47273, 47374, 47296, 47304, 47376, 47371, 47373, 47372, 46791, 46793, 46794, 46792, 46796, 46795, 46797, 46799, 46798, 46800, 46801, 46781, 46782, 46784, 46783, 46785, 46786, 46788, 46787, 46789, 46790, 46771, 46772, 46774, 46773, 46776, 46775, 46778, 46777, 46779, 46780, 46758, 46759, 46762, 46760, 46763, 46766, 46764, 46765, 46768, 46770, 46769, 46851, 46836, 46832, 46834, 46835, 46831, 46829, 46830, 46833, 46838, 46837, 46839, 46842, 46848, 46847, 46843, 46841, 46845, 46840, 46844, 47077, 47085, 47087, 47033, 47082, 47075, 47029, 47034, 47118, 47062, 47063, 47099, 47122, 47014, 47015, 47017, 47018, 47036, 46988, 47020, 47005, 47004, 46992, 46993, 46997, 47002, 46989, 46995, 46998, 47000, 46994, 46996, 47016, 47019, 47198, 47250, 47248, 47289, 47242, 47252, 47247, 47279, 47238, 47240, 47245, 47287, 47288, 47278, 47286, 47246, 47243, 47253, 47233, 47195, 47281, 47165, 47164, 47280, 47254, 47262, 47191, 47224, 47218, 47232, 47235, 47167, 47173, 47185, 47212, 47214, 47200, 47187, 47188, 47182, 47184, 47179, 47172, 47189, 47174, 47146, 47152, 47153, 47158, 47159, 47143, 47171, 46976, 46977, 46973, 46974, 46975, 46978, 47035, 47079, 47116, 47086, 47030, 47032, 47120, 47076, 47053, 47119, 47097, 47115, 47117, 47093, 47100, 47095, 47041, 47084, 47121, 47123, 47038, 47089, 47037, 47039, 47024, 47025, 47054, 47055, 47027, 47090, 47026, 47307, 47310, 47128, 47321, 47333, 47129, 47130, 47313, 47306, 47196, 47194, 47192, 47244, 47148, 47234, 47251, 47237, 47193, 47239, 47190, 47277, 47229, 47230, 47261, 47256, 47227, 47228, 47257, 47255, 47216, 47223, 47231, 47169, 47170, 47175, 47213, 47225, 47283, 47284, 47215, 47282, 47166, 47222, 47181, 47226, 47285, 47142, 47176, 47147, 47151, 47154, 47149, 47150, 47155, 47156, 47186, 47183, 47168, 47177, 47157, 47375, 47356, 47340, 47342, 47293, 47346, 47341, 47343, 47366, 47355, 47361, 47357, 47290, 47291, 47292, 47294, 47295, 47350, 47349, 47347, 47197, 47263, 47199, 47201, 47217.
		Granollers	Barcelona	CL Joan Pere Fontanella	4,6AB,8 AB	
		Granollers	Barcelona	CL Princesa	29-35	
		Granollers	Barcelona	CL Sant Jaume	84	
158	PUIG I CADA FALCH	Sabadell	Barcelona	CL Puig I Cadafalch	23	55 Finca Registral RP Nº6 SABADELL 6066, 6072, 6172, 6174, 6176, 6178, 6180, 6182, 6184, 6186, 6040, 6042, 6048, 6050, 6052, 6054, 6056, 6062, 6070, 6074, 6076, 6078, 6088, 6090, 6092, 6094, 6096, 6098, 6102, 6106, 6108, 6110, 6114, 6116, 6118, 6120, 6122, 6124, 6126, 6130, 6132, 6136, 6138, 6140, 6142, 6144, 6146, 6152, 6156, 6160, 6162, 6164, 6166, 6168, 6170
		Sabadell	Barcelona	CL Girona	5	
		Sabadell	Barcelona	CL Puig I Cadafalch	23	
159	CTRA.BARCELONA	Sabadell	Barcelona	CR Barcelona	85-87	43 Finca Registral RP Nº2 SABADELL 64357, 64359, 64361, 64367, 64369, 64375, 64381, 64383, 64385, 64387, 64391, 64393, 64395, 64397, 64399, 64401, 64403, 64405, 64407, 64411, 64413, 64415, 64417, 64419, 64423, 64427, 64431, 64501, 64505, 64507, 64511, 64513, 64515, 64519, 64523, 64525, 64527, 64533, 64537, 64541, 64543, 64547, 64551.
160	ALEMANIA	Valencia	Valencia	CL Alemania	11	62 Finca Registral RP Nº1 VALENCIA 68574, 68576, 68577, 68578, 68579, 68580, 68581, 68582, 68583, 68585, 68586, 68587, 68588, 68589, 68590, 68591, 68592, 68593, 68594, 68595, 68596, 68597, 68599, 68600, 68601, 68602, 68603, 68604, 68605, 68606, 68607, 68608, 68610, 68611, 68612, 68613, 68615, 68616, 68617, 68618, 68619, 68620, 68626, 68627, 68629, 68632, 68634, 68635, 68637, 68638, 68639, 68640, 68642, 68643, 68644, 68645, 68646, 68647, 68648, 68649, 68650, 68651
161	SALVADOR GINER	Valencia	Valencia	CL Salvador Giner	11,13	11 Finca Registral RP Nº10 VALENCIA 5522, 5524, 5526, 5527, 5529, 5536, 5538, 5542, 5545, 5549, 5547
162	AGUILÓ	Valencia	Valencia	CL Juan de Aguiló	27	14 Finca Registral RP Nº16 VALENCIA 9078, 9079, 9080, 9081, 9083, 9084, 9086, 9087, 9093, 9094, 9095, 9096, 9100, 9102.

163	CUENCA	Aldaia	Valencia	CL Cuenca/CL Mestre Serrano	21 / 51	97 Finca Registral RP Nº1 ALDAIA 26558, 26562, 26564, 26578, 26584, 26592, 26594, 26600, 26614, 26630, 26638, 26640, 26646, 26648, 26650, 26652, 26664, 26684, 26686, 26702, 26708, 26712, 26714, 26716, 26718, 26724, 26730, 26732, 26736, 26746, 26752, 26758, 26760, 26762, 26764, 26768, 26774, 26784, 26786, 26798, 26802, 26804, 26806, 26808, 26816, 26830, 26844, 26848, 26856, 26874, 26880, 26882, 26884, 26886, 26888, 26892, 26896, 26898, 26904, 26936, 26938, 26940, 26942, 26944, 26956, 26968, 26972, 26978, 26980, 26982, 26984, 26986, 27002, 27006, 27008, 27022, 27028, 27034, 27036, 27042, 27046, 27048, 27050, 27054, 27058, 27060, 27062, 26560, 26634, 26636, 26654, 26656, 26670, 26674, 26946, 26948, 26960.
164	8 DE MARZO	Mislata	Valencia	PJ Primero de Mayo	1	164 Finca Registral RP Nº13 VALENCIA 31115, 31116, 31137, 31138, 31135, 31136, 31129, 31131, 31133, 31130, 31132, 31134, 31158, 31127, 31117, 31163, 31143, 31121, 31123, 31113, 31118, 31128, 31105, 31107, 31109, 31114, 31122, 31124, 31126, 31106, 31108, 31110, 31112, 31156, 31141, 31146, 31152, 31170/39, 31170/40, 31170/41, 31170/42, 31170/43, 31170/44, 31170/45, 31170/46, 31170/47, 31170/48, 31170/49, 31170/51, 31170/52, 31170/53, 31170/54, 31170/55, 31170/56, 31170/57, 31170/58, 31170/59, 31170/84, 31170/85, 31170/86, 31170/87, 31170/89, 31170/90, 31170/91, 31170/92, 31170/93, 31170/94, 31170/61, 31170/62, 31170/63, 31170/64, 31170/65, 31170/66, 31170/67, 31170/69, 31170/70, 31170/71, 31170/72, 31170/73, 31170/74, 31170/75, 31170/76, 31170/77, 31170/78, 31170/79, 31170/80, 31170/81, 31170/82, 31170/83, 31170/68, 31170/95, 31170/96, 31170/97, 31170/98, 31170/99, 31170/100, 31170/101, 31170/103, 31170/105, 31170/106, 31170/107, 31170/108, 31170/109, 31170/110, 31170/111, 31170/112, 31170/113, 31170/114, 31170/115, 31170/116.
		Mislata	Valencia	PJ 8 de Marzo	2,4	
		Mislata	Valencia	CL Brac dels Horts	3	
165	MARÍA ROS	Burjasot	Valencia	AV María Ros/CL Reverendo José Garrido	7 / 1	30 Finca Registral RP Nº1 BURJASOT 45935, 45948, 45952, 45953, 45963, 45965, 45966, 45971, 45972, 45973, 45977, 45981, 45982, 45985, 45989, 46019, 46020, 46023, 46025, 46030, 46039, 45996, 45999, 46002, 46006, 46008, 46009, 46010, 46014, 45961
166	SAN AGUSTÍN	Paterna	Valencia	CL San Agustín	17	16 Finca Registral RP Nº2 PATERNA 82184, 82186, 82192, 82198, 82200, 82206, 82212, 82216, 82218, 82222, 82224, 82228, 82230, 82234, 82236, 82238.
167	ROSSELLO	Barcelona	Barcelona	CL. Rossello	415	45 Finca Registral RP Nº5 BARCELONA 124228, 124208, 124209, 124210, 124211, 124214, 124218, 124222, 124223, 124225, 124226, 124227, 124231, 124233, 124234, 124236, 124238, 124239, 124241, 124243/24, 124243/25, 124243/27, 124243/28, 124243/31, 124243/29, 124243/33, 124243/35, 124243/36, 124243/38, 124243/39, 124243/42, 124243/43, 124243/40, 124243/32, 124243/52, 124243/46, 124243/47, 124243/48, 124243/49, 124243/51, 124243/53, 124243/54, 124243/55, 124243/56, 124243/58.
168	OCHANDATEGUI	Pamplona	Navarra	CL. Santos Ochandategui	50 - 59	7 Finca Registral RP Nº1 PAMPLONA 34962, 34964, 34966, 34968, 34970, 34972, 34996.
169	LEONOR DE AQUITANIA	Pamplona	Navarra	CL. Leonor de Aquitania	18	33 Finca Registral RP Nº3 PAMPLONA 5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096, 5097, 5098, 5099, 5100, 5101, 5102, 5103, 5104, 5105, 5106, 5107, 5108, 5109, 5110, 5111, 5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121
170	SANTO DOMINGO	Pinto	Madrid	CL Santo Domingo de Silos	40	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 31681
171	ENRIQUE GRANADOS	Pinto	Madrid	CL Enrique Granados	14	47 Finca Registral RP Nº2 PINTO 38794, 38795, 38796, 38797, 38798, 38799, 38800, 38801, 38802, 38803, 38804, 38805, 38806, 38807, 38808, 38809, 38810, 38811, 38812, 38813, 38814, 38815, 38816, 38817, 38818, 38819, 38820, 38821, 38822, 38823, 38824, 38825, 38826, 38827, 38828, 38829, 38830, 38831, 38832, 38833, 38834, 38835, 38836, 38837, 38838, 38839, 38840
172	CONDES DE PINTO	Pinto	Madrid	CL Condes de Pinto	3	32 Finca Registral RP Nº2 PINTO 38761, 38762, 38763, 38764, 38765, 38766, 38767, 38768, 38769, 38770, 38771, 38772, 38773, 38774, 38775, 38776, 38777, 38778, 38779, 38780, 38781, 38782, 38783, 38784, 38785, 38786, 38787, 38788, 38789, 38790, 38791, 38792.

173	EDMUNDO MERIC 15	Pinto	Madrid	CL Edmundo Meric	15	1 Finca Registral RP N°2 PINTO 22342
174	COLONIAL	Pinto	Madrid	CL Colonial	2,4	1 Finca Registral RP N°2 PINTO 17651
175	LAS MONJAS	Pinto	Madrid	CL Colonial	6	1 Finca Registral RP N°2 PINTO 30266
176	SEVILLA	Pinto	Madrid	CL Sevilla	10	1 Finca Registral RP N°2 PINTO 20263
177	LAS LAGUNAS	Parla	Madrid	AV Las Lagunas	4	162 Finca Registral RP N°1 PARLA 15214, 15215, 15216, 15226, 15229, 15231, 15232, 15233, 15234, 15236, 15238, 15245, 15254, 15256, 15263, 15266, 15268, 15273, 15274, 15276, 15277, 15279, 15289, 15295, 15296, 15304, 15305, 15308, 15311, 15314, 15320, 15325, 15326, 15327, 15328, 15329, 15330, 15333, 15335, 15336, 15336, 15346, 15353, 15355, 15358, 15394, 15401, 15404, 15406, 15411, 15416, 15419, 15432, 15437, 15438, 15440, 15450, 15455, 15456, 15458, 15459, 15468, 15475, 15476, 15481, 15496, 15497, 15498, 15506, 15507, 15508, 15509, 15510, 15511, 15513, 15514, 15520, 15523, 15524, 15526, 15528, 15529, 15531, 15546, 15549, 15562, 15566, 15569, 15578, 15582, 15590, 15591, 15598, 15601, 15602, 15603, 15606, 15608, 15609, 15615, 15618, 15619, 15623, 15625, 15628, 15629, 15641, 15659, 15662, 15679, 15682, 15690, 15691, 15692, 15693, 15694, 15697, 15701, 15705, 15707, 15708, 15709, 15710, 15712, 15713, 15719, 15734, 15735, 15736, 15737, 15741, 15744, 15753, 15754, 15755, 15756, 15758, 15760, 15763, 15775, 15776, 15779, 15781, 15782, 15786, 15798, 15799, 15801, 15803, 15805, 15807, 15808, 15817, 15818, 15830, 15831, 15837, 15838, 15839, 15849, 15852
178	ARANJUEZ	Parla	Madrid	CL Aranjuez	7	153 Finca Registral RP N°1 PARLA 17503, 17507, 17508, 17509, 17510, 17515, 17516, 17517, 17518, 17519, 17520, 17524, 17525, 17527, 17531, 17532, 17533, 17545, 17547, 17548, 17550, 17551, 17552, 17553, 17554, 17557, 17558, 17564, 17565, 17572, 17574, 17577, 17578, 17579, 17586, 17587, 17590, 17592, 17602, 17608, 17609, 17610, 17612, 17613, 17614, 17615, 17623, 17624, 17625, 17627, 17628, 17631, 17634, 17638, 17650, 17656, 17661, 17662, 17663, 17670, 17671, 17701, 17703, 17708, 17710, 17711, 17715, 17729, 17732, 17736, 17739, 17746, 17748, 17749, 17767, 17769, 17770, 17790, 17794, 17795, 17800, 17803, 17806, 17810, 17812, 17813, 17814, 17818, 17819, 17825, 17832, 17833, 17836, 17837, 17838, 17839, 17840, 17841, 17842, 17845, 17846, 17847, 17848, 17849, 17850, 17862, 17864, 17865, 17867, 17868, 17869, 17870, 17871, 17873, 17881, 17943, 17947, 17953, 17956, 17959, 17972, 17963, 17965, 17966, 17967, 17971, 17978, 17985, 17986, 17989, 17990, 17991, 17792, 17993, 17994, 17995, 17998, 17999, 18000, 18001, 18002, 18003, 18015, 18017, 18018, 18020, 18021, 18022, 18023, 18024, 18026, 18034, 15817, 15818, 15830, 15831, 15837, 15838, 15839, 15849, 15852.
179	REJILLA	Móstoles	Madrid	CL Rejilla	9	65 Finca Registral RP N°1 MOSTOLES 33515, 33519, 33531, 33537, 33543, 33547, 33551, 33555, 33557, 33559, 33565, 33569, 33571, 33579, 33581, 33583, 33591, 33593, 33603, 33605, 33607, 33609, 33611, 33613, 33615, 33629, 33639, 33659, 33661, 33667, 33671, 33685, 33687, 33693, 33695, 33697, 33721, 33725, 33735, 33737, 33741, 33743, 33749, 33751, 33753, 33765, 33767, 33769, 33771, 33775, 33779, 33785, 33791, 33797, 33799, 33801, 33805, 33813, 33823, 33825, 33827, 33829, 33837, 33847, 33849.
180	REPÚBLICA DOMINICANA	Parla	Madrid	PS República Dominicana	9	255 Finca Registral RP N°2 PARLA 33370, 33371, 33372, 33373, 33374, 33375, 33376, 33377, 33378, 33379, 33380, 33381, 33382, 33383, 33384, 33385, 33386, 33387, 33388, 33389, 33390, 33391, 33392, 33393, 33394, 33395, 33396, 33397, 33398, 33399, 33400, 33401, 33402, 33403, 33404, 33405, 33406, 33407, 33408, 33409, 33410, 33411, 33412, 33413, 33414, 33415, 33416, 33417, 33418, 33419, 33420, 33421, 33422, 33423, 33424, 33425, 33426, 33427, 33428, 33429, 33430, 33431, 33432, 33433, 33434, 33435, 33436, 33437, 33438, 33439, 33440, 33441, 33442, 33443, 33444, 33445, 33446, 33447, 33448, 33449, 33450, 33451, 33452, 33453, 33454, 33455, 33456, 33457, 33458, 33459, 33460, 33461, 33462, 33463, 33464, 33465, 33466, 33467, 33468, 33469, 33470, 33471, 33472, 33473, 33474, 33475, 33476, 33477, 33478, 33479, 33480, 33481, 33482, 33483, 33484, 33485, 33486, 33488, 33489, 33490, 33491, 33492, 33493, 33494, 33495, 33496, 33497, 33498, 33499, 33500, 33501, 33502, 33503, 33504, 33505, 33506, 33507, 33508, 33509, 33510, 33511, 33512, 33513, 33514, 33515, 33516, 33517, 33518, 33519, 33521, 33523, 33524, 33525, 33526, 33527, 33528, 33529, 33530, 33531, 33532, 33533, 33534, 33535, 33536, 33537, 33538, 33539, 33540, 33541, 33542, 33543, 33544, 33545, 33546, 33547, 33548, 33549, 33550, 33551, 33552, 33553, 33554, 33555, 33556, 33557, 33558, 33559, 33560, 33561, 33562, 33563, 33564, 33565, 33566, 33567, 33568, 33569, 33570, 33571, 33572, 33573, 33574, 33575, 33576, 33577, 33578, 33579, 33580, 33581, 33582, 33583, 33584, 33585, 33586, 33587, 33588, 33589, 33590, 33591, 33592, 33593, 33594, 33595, 33596, 33597, 33598, 33599, 33600,

						33601, 33602, 33603, 33604, 33605, 33606, 33607, 33608, 33609, 33610, 33611, 33612, 33613, 33614, 33615, 33616, 33617, 33618, 33619, 33620, 33621, 33622, 33623, 33624, 33625, 33626
181	AVDA. PLANETAS	Parla	Madrid	CL Jaime I El Conquistador	143	276 Finca Registral RP N°2 PARLA 32573, 32574, 32575, 32576, 32577, 32578, 32579, 32580, 32581, 32582, 32583, 32584, 32585, 32586, 32587, 32588, 32589, 32590, 32591, 32592, 32593, 32594, 32595, 32596, 32597, 32598, 32599, 32600, 32601, 32602, 32603, 32604, 32605, 32606, 32607, 32608, 32609, 32610, 32611, 32612, 32613, 32614, 32615, 32616, 32617, 32618, 32619, 32620, 32621, 32622, 32623, 32624, 32625, 32626, 32627, 32628, 32629, 32630, 32631, 32632, 32633, 32634, 32635, 32636, 32637, 32638, 32639, 32640, 32641, 32642, 32643, 32644, 32645, 32646, 32647, 32648, 32649, 32650, 32651, 32652, 32653, 32654, 32655, 32656, 32657, 32658, 32659, 32660, 32661, 32662, 32663, 32664, 32665, 32666, 32667, 32668, 32669, 32670, 32671, 32672, 32673, 32674, 32675, 32676, 32677, 32678, 32679, 32680, 32681, 32682, 32683, 32684, 32685, 32686, 32687, 32688, 32689, 32691, 32692, 32693, 32694, 32695, 32696, 32697, 32698, 32699, 32700, 32701, 32702, 32703, 32704, 32705, 32706, 32707, 32708, 32709, 32710, 32711, 32712, 32713, 32714, 32715, 32716, 32717, 32718, 32719, 32720, 32721, 32722, 32723, 32724, 32725, 32726, 32727, 32728, 32729, 32730, 32731, 32732, 32733, 32734, 32735, 32736, 32737, 32738, 32739, 32740, 32741, 32742, 32743, 32744, 32745, 32751, 32752, 32753, 32754, 32755, 32756, 32757, 32758, 32759, 32760, 32761, 32762, 32763, 32764, 32765, 32766, 32767, 32768, 32769, 32770, 32771, 32772, 32773, 32774, 32775, 32776, 32777, 32778, 32779, 32780, 32781, 32782, 32783, 32784, 32785, 32786, 32787, 32788, 32789, 32790, 32791, 32792, 32793, 32794, 32795, 32796, 32797, 32798, 32799, 32800, 32801, 32802, 32803, 32804, 32805, 32806, 32807, 32808, 32809, 32810, 32811, 32812, 32813, 32814, 32815, 32816, 32817, 32818, 32819, 32820, 32821, 32822, 32823, 32824, 32825, 32826, 32827, 32828, 32829, 32830, 32831, 32832, 32833, 32834, 32835, 32836, 32837, 32838, 32839, 32840, 32841, 32842, 32843, 32844, 32845, 32846, 32847, 32848, 32849, 32850, 32851, 32852, 32853.
		Parla	Madrid	CL Jaime I El Conquistador	145	
		Parla	Madrid	AV de los planetas	2	
		Parla	Madrid	AV de los planetas	4	
182	SAN PASCUAL	Aranjuez	Madrid	CL San Pascual	82	10 Finca Registral RP N°1 ARANJUEZ 38437, 38438, 38439, 38440, 38441, 38444, 38448, 38451, 38454, 38455
		Aranjuez	Madrid	TR de Noblejas	4	



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Exposición sobre la evolución de los negocios y situación de la Sociedad

La Sociedad cerró el ejercicio de 2019 con una situación financiera positiva. De esta forma, el ejercicio 2019 se ha cerrado con unas pérdidas después de impuestos de 29.354 miles de euros.

Durante el periodo de tiempo que ha seguido al cierre del ejercicio económico 2019 no ha habido acontecimiento digno de mención especial.

La facturación del 2019 ha sido de 83.905 miles de euros, superior a la del 2018 (77.563 miles de euros) lo cual supone un aumento del 8%.

Gastos de personal

El coste de personal ha sido en el presente ejercicio de 7.549 miles de euros, frente a 8.500 miles de euros del año 2018. Lo que supone un decremento del 11% respecto al año anterior.

El numero medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 2019 ascendió a 60 de los cuales 63% son varones y 37% son mujeres.

Otros gastos de explotación

Estos gastos han ascendido a 23.889 miles de euros (134.499 miles de euros en el ejercicio 2018) lo cual representa una reducción del 82% con respecto al ejercicio anterior.

Evolución previsible de la Sociedad

La Sociedad se encuentra en un momento de consolidación de sus negocios lo que hace prever resultados positivos en los próximos años.

Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer están trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Sociedad dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Con fecha 10 de enero de 2019, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U. ("Fidere"), han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"), sociedad participada por Testa Residencial SOCIMI, S.A. (58,12%) y Fidere (41,88%). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Testa Residencial.

Dicha reestructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portafolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias

En el ejercicio 2019 la Sociedad no ha llevado a cabo actividades de Investigación y Desarrollo, ni ha efectuado adquisición alguna de acciones propias.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.027 miles de euros.

Riesgos medioambientales

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2019.

Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de los resultados correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(29.353.885,83)
	(29.353.885,83)

Período medio de pago a proveedores

La entrada en vigor de la Ley la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, establece la obligación para las sociedades mercantiles de publicar en la memoria de sus cuentas anuales e informe de gestión de forma expresa su período medio de pago a proveedores. En relación con esta obligación de información, a cierre del ejercicio 2019 el período medio de pago a proveedores para la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido de 13 días, siendo el plazo máximo legal para las sociedades españolas de 30 días.

Riesgos Financieros

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 por 70.739 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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene un importe no disponible de 41.951 miles de euros, como consecuencia del incumpliendo de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado.

Riesgo de liquidez

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

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

En relación con la deuda con su participada, los Administradores estiman que se renovará en el ejercicio 2019 por al menos un ejercicio.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.725.382 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.790.059
Intereses devengados	6.062
Tesorería y equivalentes	(70.739)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.725.382

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2019.

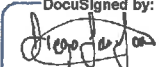
Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas 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 el Grupo no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.



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

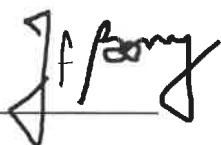
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 48 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.

DocuSigned by:

D30407B72DD74C4...

D. Diego San José de Santiago

Presidente del consejo de administración de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 98 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 98, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, la anterior y las dos siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.



D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Vocal del consejo de administración de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.


DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 28 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 28, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, las dos anteriores y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.



D. Jean-Christophe Dubois

Vocal del consejo de administración de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 98 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 98, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja y las tres anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.

DocuSigned by:

1282A998805D419...

D. Miguel Oñate Rino

Vocal del consejo de administración de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ORGANISATIONAL STRUCTURE AND INTERNAL CONTROL SYSTEM REPORT FOR THE YEAR 2019

- 1. CORPORATE GOVERNANCE STRUCTURE**
- 2. INTERNAL CONTROL SYSTEM**
- 3. DISCLOSURE OF PUBLIC INFORMATION**
- 4. INDEPENDENT EXPERTS WORKING FOR THE COMPANY**
- 5. SUBSEQUENT FACTS**

1. CORPORATE GOVERNANCE STRUCTURE

BOARD OF DIRECTORS

The administration of the Company is entrusted to a Board of Directors consisting of the following five (4) members:

- i. Mr. Diego San José (President, Propietary)
- ii. Mr. Miguel Oñate (Vice-President, Other External)
- iii. Mr. Jean Francois Bossy (Propietary)
- iv. Mr. Jean-Christophe Dubois (Propietary)

The Secretary Non-director is Ms. Laura Fernández (appointed at the meeting of the Board of Directors held on 27/02/2019).

The Board has the widest powers to manage the Company, and except for those matters exclusively within the purview of the shareholders at a general shareholders' meeting, is the highest decision-making body of the Company.

The Board of Directors is responsible for supervising the performance of its managers.

MANAGEMENT OF THE COMPANY

The Company is internally managed and has a fully-integrated and highly-scalable operating platform with significant resources and extensive experience that allows the Company to effectively and efficiently acquire, renovate, lease, maintain and manage its rental portfolio.

The Company's platform consists of more than 60 highly skilled full-time employees, making this dedicated team one of the largest of its type in Spain. The operating platform is mostly centralized in Madrid, where corporate headquarters and the majority of its properties are located.

The Company also operates property management offices in San Sebastián, Barcelona, Valladolid and Las Palmas de Gran Canaria, since it believes that the close proximity to and knowledge of such local markets by regional offices facilitate the management of the regional portfolios and support the generation of new business opportunities.

The Company's platform was structured to maximize its scalability and currently comprises three key areas:

- i. Asset Management;
- ii. Finance & IT;
- iii. Mergers and Acquisitions, Legal and Human Resources.

These three areas are fully coordinated to provide services along the most relevant parts of the value chain. In addition, the in-house platform is supported by outsourcing service providers, currently four of them, who carry out auxiliary third-party services (such as handyman services, electrician services, etc.). The Company also works with maintenance and repair service providers and with various leasing real estate agencies in the commercialization of its portfolio.

With the belief that its highly methodological approach supports the Company's ability to address different operating and strategic challenges, in an efficient and timely manner, Testa has standardized various key processes in its business operations to ensure a smooth and efficient workflow and facilitate the continuous interactions among the platform units.

Additional information on each of the Company's business areas is included below:

- i. **Asset management:** This is the largest business area in the platform and is made up of experienced professionals who are responsible for carrying out the full panoply of its active asset management initiatives.

Among its tasks, the asset management area is responsible for the commercialization of the portfolio (in close collaboration with external leasing real estate agencies) and the customer service functions. It is also responsible for the maintenance and modernization

of the Company's portfolio and the optimization of property operating expenses. The area includes commercial and technical teams, as well as professionals who are specialized in and dedicated to retail assets.

- ii. **Finance and IT:** The Finance team is primarily responsible for financial controlling functions, including the supervision of financial accounting, and treasury and budget control. It seeks to ensure that the Group has sufficient available liquidity to fund both its operations and its potential investment opportunities. In particular, it regularly monitors debt maturities, interest rate evolution, refinancing and hedging opportunities, and potential opportunities for the overall improvement of the Company's financing structure. It also monitors compliance with undertakings and covenants included in financing agreements. Moreover, the Finance team is responsible for rent collection and the management of outstanding rent.

The IT team is responsible for overseeing the IT infrastructure needed to support the Company's platform and the adequate provision of IT related services, which are externalized.

- iii. **Mergers and Acquisitions, Legal and Human Resources:**

The M&A area is primarily responsible for the identification of new investment opportunities and the smooth execution of the acquisitions. In particular, the M&A area is generally responsible for identifying properties that fit the Company's business strategy, carrying out a comprehensive business plan analysis on such assets, coordinating the due diligence process and negotiating acquisition terms. In analyzing potential acquisitions, the M&A area works in close coordination with Finance team, which prepares a detailed cost and financing plan for the relevant acquisition, and with Legal team, which carries out the legal due diligence and the negotiation of any agreement.”.

The Legal team is involved both in investment and in asset management decisions, it oversees matters related to corporate structure and corporate governance and defines the Company's policies, procedures and actions to ensure compliance with laws and regulations. It is also involved in the negotiation of agreements (including acquisition and lease agreements) and legal due diligence, which is typically undertaken with the support of external legal counsel. The Legal team is also responsible for the day-to-day supervision and monitoring of all legal matters related to the Company, such as legal proceedings and permits and licenses, either directly or through the supervision of external counsel.

The Human Resources team is responsible for workforce planning, hiring (recruiting and selection), training, orientation, conflict resolution, and payroll and benefits management. It seeks to develop, implement and nurture a culture built around the acquisition and development of industry leading talent.

2. INTERNAL CONTROL SYSTEM CONTROL ENVIRONMENT

The Board of Directors is responsible for maintaining and reviewing the effectiveness of risk management and the Company's internal control systems, and for determining the nature and extent of the significant risks that the Company is willing to take in order to achieve its strategic objectives. These procedures can only provide reasonable, but not absolute assurance, against material misstatement, errors, losses or fraud.

Led by the Board, the management designs procedures and implements control system both related to the risk management system (SGR) and the internal control over financial reporting systems (SCIIF).

The Company has the following tools in order to ensure that its control environment is adequate:

- i. Setting up of objectives and strategies approved by the Board;
- ii. Compliance Unit;
- iii. Code of Conduct;
- iv. Whistleblowing channel;
- v. Sanctions regime;
- vi. Training to employees and members of the Board;
- vii. Periodically compliance risk assessment;
- viii. Periodically planning and budgeting exercises;
- ix. Updated powers of attorney;
- x. Internal rules of the Board of Directors;
- xi. Anti-bribery policy, among other policies.

RISK ASSESSMENT

The Company is exposed to various risks inherent to the market in which it operates and to the activities it carries out, which may prevent the Company from achieving its objectives and executing its strategies in a successful manner.

The top management team of the Company has carried out business risk assessments. These business risks were clearly displayed to the participants, and subsequently assessed in regards to: the likelihood of occurrence of the risk and the potential consequence that the risk may have on the Company, considering the current strength of the controls defined for each risk.

Within the Company, the risk management structure, objectives, methodology and associated processes to identify, assess, control, monitor and report business risks have been documented in the *"SGR Policy and Manual"*.

Related to Financial Report internal control, the Company has implemented an internal control system,

whose main goal is to assure the accuracy of financial reports addressed to interest groups, shareholders and supervisors. To achieve this goal, key stakeholders and the SCIIF Internal Control Unit analyze the procedures, processes and phases undertaken in order to prepare financial reports, as well as defining controls and taking enhancement or remediation actions. The Audit Unit periodically reviews the effectiveness of the overall process.

The most relevant risks related to the lack of accuracy of financial information upon material criteria are the following:

- Revenue;
- Purchase;
- Close, consolidation, and reporting;
- Treasury and finance;
- Valuation of property portfolio;
- Special tax regime of Real Estate Investment Trust (REIT) or SOCIMI in Spain.

Within the Company, Financial Report internal control objectives, methodology and associated processes have been documented in the “*SCIIF Manual*”.

In any case, the risk management process provided by the Company is based on COSO Standards, a widely accepted internal control and risk management methodology.

3. DISCLOSURE OF PUBLIC INFORMATION

The information provided to the market is prepared by the Managers and reviewed and, when applicable, approved by the Board. Should it be necessary, the information will be made available to shareholders for its review and approval.

The information disclosed to the market includes, among others:

- i. The periodic reporting (be it on an annual or semi-annual basis) needed under the terms of the MAB’s regulations;
- ii. Investor-relevant information, among others, relevant facts;
- iii. Information on shareholders’ and directors’ significant stakes, under the terms of the MAB’s regulations and the current legislation; and
- iv. Any other information that may be necessary according to the Company’s progress or required by either the Company’s regulations or Bylaws.

INFORMATION TREATMENT AND CONTROL

The Company has the following tools in order to control the information it provides to the market:

- The Company, with the approval of the Board of Directors, will proceed to publish information considered to be relevant or of interest to the market through the proper information channels, listed below, once the information has been verified to coincide:
 - i. **The Mercado Alternativo Bursátil’s (MAB) website:**
(<https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/Home.aspx>).
In this website, the Company will publish the relevant facts when mandatory, as well as other information required by applicable legislation.
 - ii. **The Company’s Corporate Website:** Testa Residencial, SOCIMI, S.A.’s website is the following: <http://www.testaresidencial.com/>
Through this website, which will be permanently updated, the Company will disclose, in accordance with the transparency principle, not only the information that may be of interest to

shareholders and investors, but also the information that it sends to MAB or other official bodies and whose publishing is legally obligatory.

- iii. **The General Shareholders' Meeting:** Shareholders may exercise their information rights prior to and at the General Shareholders' Meeting in accordance with the Law and the Company's corporate governance rules.

4. INDEPENDENT EXPERTS WORKING FOR THE COMPANY

The Company has the following independent experts in the field of its competences:

- Audit of accounts:
The Company's yearly Financial Statements are audited by Deloitte, S.L.
- Nominated advisor: Renta
4 Corporate, S.A.
- Independent expert for property valuation:
Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.

5. SUBSEQUENT FACTS

On 10 January 2020, Testa Residencial SOCIMI, S.A. and Fidere Residencial, S.L.U. ("Fidere"), contributed their respective management businesses by transferring, inter alia, all their employees (no real estate assets were transferred) to a newly created company, Testa Home, S.L. ("Testa Home"), whose shareholders are Testa Residencial SOCIMI, S.A. (58.12%) and Fidere (41.88%). Since that date Testa Home has been managing multi-family residential assets throughout Spain through various management contracts, including the portfolio corresponding to the Testa Residencial Group.

The purpose of this restructuring is (i) to improve the efficiency of the management of the portfolios, optimising operating costs and profitability, and (ii) to contribute to providing a better service to its tenants.