



Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente hace público la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2020:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (**Anexo I**).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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

Atentamente,

Dña. Laura Fernández García

Secretaria no miembro del Consejo de Administración

Madrid, 29 de octubre de 2020

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio
de 2020 elaborados conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión
Europea, junto con el Informe de Revisión
Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Asimismo, llamamos la atención sobre el contenido de las Nota 2.11, 4 y 10 de las notas explicativas adjuntas, en la que se describen los efectos actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones del periodo, las principales actuaciones llevadas a cabo por los Administradores de la Sociedad Dominante y la Dirección del Grupo con objeto de mitigar los impactos futuros, así como el escenario de incertidumbre sobre el que se han realizado las valoraciones de los activos del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
26 de octubre de 2020

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio
de 2020 elaborados conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión
Europea



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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Otros activos intangibles		476	292	Capital suscrito	Nota 5	132.270	132.270
Inmovilizado material		805	903	Prima de emisión		408.703	408.703
Inversiones inmobiliarias		2.900.770	2.897.748	Reservas		703.018	566.925
Inversiones financieras no corrientes -		8.032	8.326	Acciones y participaciones de la sociedad dominante	Nota 5.2	(7.031)	(7.027)
Derechos de cobro, Acuerdo de concesión		1.251	1.381	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Nota 5.3	(195.025)	(165.671)
Derivados		-	3	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		2.004	106.692
Otros activos financieros		6.781	6.942	Otras aportaciones de accionistas		(204)	2.004
Activos por impuesto diferido		10.455	10.543	Ajustes por cambios de valor		1.029.050	(363)
Total activo no corriente		2.920.538	2.917.812	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		1.043.533	1.043.533
				Socios externos		582	-
				Total patrimonio neto		1.029.632	1.043.533
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes -			
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 6	1.834.539	1.819.661
				Otros pasivos no corrientes		1.817.772	1.802.073
				Pasivos por impuesto diferido		16.767	17.588
				Total pasivo no corriente		105.228	105.488
						1.939.767	1.925.149
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				Provisiones		1.384	2.228
Otros activos financieros corrientes				Pasivos financieros corrientes -		6.326	6.546
Periodificaciones a corto plazo				Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 6	5.863	6.247
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				Otros pasivos corrientes		463	299
				Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 9.2	-	81
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	Nota 7	11.684	13.744
				Proveedores		7.403	11.696
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		3.836	1.290
				Otros acreedores		445	758
				Periodificaciones a corto plazo		65	51
Total activo corriente		68.321	73.520	Total pasivo corriente		19.480	22.650
TOTAL ACTIVO		2.988.859	2.991.332	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.988.859	2.991.332

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2020.

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

**CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2020**

(Miles de euros)

	Notas	30/06/2020	30/06/2019
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 8.1	44.031	44.078
Otros ingresos de explotación		210	138
Gastos de personal	Nota 8.2	(4.055)	(3.513)
Otros gastos de explotación	Nota 8.3	(12.754)	(11.296)
Dotación a la amortización		(269)	(377)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 4	(10.858)	72.334
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		16.307	101.364
Ingreso financiero		-	9
Gasto financiero	Nota 6	(30.463)	(29.993)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 6	(162)	(161)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(14.318)	71.219
Impuesto sobre Sociedades		172	158
RESULTADO DEL EJERCICIO		(14.146)	71.377
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(14.685)	71.377
Atribuible a socios externos		539	-
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):	Nota 5.5	(0,1110)	0,5396
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):		(0,1110)	0,5396

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**
(Miles de euros)

	30/06/2020	30/06/2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)	(14.146)	71.377
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	(3)	(296)
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(3)	(296)
Transferencias a la cuenta de resultados		
Por cobertura de flujos de efectivo	162	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)	162	-
RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)	(13.987)	71.081
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(14.526)	71.081
Atribuible a socios externos	539	-

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas y el Anexo I, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Acciones o participaciones de la sociedad dominante	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras Oportaciones de accionistas	Ajustes por cambios de valor	Patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante	Socios externos	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2018	132.270	408.703	350.024	(7.056)	(11.916)	63.105	2.004	(176)	936.958	-	936.958
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	71.377	-	(296)	71.081	-	71.081
Adquisición de acciones propias	-	-	(5)	30	-	-	-	-	25	-	25
Otros movimientos	-	-	(42)	-	-	-	-	-	(42)	-	(42)
Traspaso entre partidas de patrimonio neto	-	-	216.860	-	(153.755)	(63.105)	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2019	132.270	408.703	566.837	(7.026)	(165.671)	-	2.004	(472)	1.008.022	-	1.008.022
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
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	(14.685)	-	159	(14.526)	539	(13.987)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Otros movimientos	-	-	47	-	-	-	-	-	47	43	90
Traspaso entre partidas de patrimonio neto	-	-	136.046	-	(29.354)	(106.692)	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2020	132.270	408.703	703.018	(7.031)	(195.025)	(14.685)	2.004	(204)	1.029.050	582	1.029.632

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**
(Miles de euros)

	Notas	30/06/2020	30/06/2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		(3.464)	8.711
(Pérdidas)/ Beneficio del ejercicio antes de impuestos		(14.318)	71.219
Ajustes al resultado-		44.748	(39.741)
Amortización del inmovilizado		269	377
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	10.858	(72.334)
Correcciones valorativas por deterioro		150	466
Variación de provisiones de riesgos y gastos		-	277
Ingresos financieros		-	(9)
Gastos financieros		30.463	29.993
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 6	162	161
Otros ingresos y gastos		2.847	1.328
Cambios en el capital corriente-		(8.723)	(3.500)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.019)	1.087
Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.923)	(2.711)
Otros activos y pasivos		(1.780)	(1.876)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(25.172)	(19.267)
Pagos de intereses		(25.172)	(19.939)
Cobros por intereses		-	9
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		-	23
Otros cobros (pagos)		-	640
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(13.493)	(4.983)
Pagos por inversiones-		(14.235)	(4.983)
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(13.880)	(4.963)
Inmovilizaciones materiales		(98)	(20)
Activos intangibles		(257)	-
Cobros por desinversiones-		742	-
Activos financieros		742	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		10.101	121
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(4)	(17)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(4)	(17)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		10.105	138
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 6	10.022	-
Emisión de otras deudas		164	138
Devolución de deudas con entidades vinculadas		(81)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(6.856)	3.849
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		71.283	96.892
Efectivo o equivalentes al final del periodo		64.427	100.741

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Testa Residencial Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020

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., 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.

Desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2020 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 6,35 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2020, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se cumplen todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

2.1 Marco normativo

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 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 el 31 de diciembre de 2019.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2020.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio o accionista único con fecha 30 de junio de 2020.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 26 de octubre de 2020, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2020 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2020.

2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2020 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2019 se presentan solo a efectos comparativos.

2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2020

Durante el primer semestre de 2020 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación Obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de los 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
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras en rentas	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de enero de 2020 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

2.2.3 Normas no vigentes en el ejercicio 2020

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2020, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación Obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023 (2)

(2) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2023 (Borrador de modificación de 3 de junio de 2020).

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 2021 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo.

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2020.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
6. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Cambios de estimación

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2020 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

2.6 Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

2.7 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

2.8 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

2.10 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, se ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

2.11 Impacto en los estados financieros COVID-19

La aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global 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. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

En este sentido, aunque el impacto sobre la actividad del Grupo no ha sido significativo, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la citada situación de crisis por COVID-19 ha supuesto un hecho significativo que requiere conforme a la normativa contable, la presentación de desgloses de impactos de forma independiente.

A continuación, se presentan conforme a la NIC 34 (15-15c), los principales impactos relacionados con el COVID-19 así como las actuaciones llevadas a cabo por el Grupo con objeto de mitigar su impacto.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante consideran que la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19 y sus efectos en las actividades del Grupo afectan principalmente a los siguientes aspectos:

- Las estimaciones del Grupo y, en su caso, la medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Véase Nota 4).

- Riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez (Véase Nota 10).

Los impactos anteriores no incluyen la totalidad de los mismos, si bien en opinión de los Administradores y de la Dirección, el resto de impactos no incluidos en este detalle no se estiman significativos para la actividad del Grupo.

Los Administradores continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones del Grupo y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del COVID-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Otros efectos

El Grupo, desde el inicio de la pandemia ocasionada por el COVID-19 ha puesto en marcha distintas iniciativas en sus activos que se han categorizado en los principales ejes vertebradores de las recomendaciones de las autoridades competentes (i) medidas de distanciamiento social, (ii) medidas de higienización y limpieza, así como (iii) medidas organizativas, y tienen como objetivo minimizar el riesgo de contagio por COVID-19, preservando la seguridad y salud de las personas que acceden a los edificios, tomando en consideración la evolución de la expansión del virus y las últimas disposiciones adoptadas por las diferentes Administraciones, así como las distintas recomendaciones y órdenes ministeriales del Ministerio de Sanidad y del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. En cualquier caso, dado que la situación actual de pandemia es muy dinámica, las medidas adoptadas se irán adecuando en cada momento, según sea necesario, en respuesta a las circunstancias de rápida evolución relacionadas con COVID-19 y las recomendaciones de las autoridades competentes.

Derivado de lo anterior, el Grupo ha adquirido guantes, mascarillas, geles higienizados, pantallas de protección y otras medidas para zonas sensibles (escaleras, ascensores y servicios). Estas medidas no han tenido impacto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Los Administradores del Grupo mantienen 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.

2.12 Información financiera por segmentos

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

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

3. Cambios en el perímetro de consolidación y otras variaciones

Durante el ejercicio 2019 y los seis primeros meses del ejercicio 2020 se ha producido la siguiente variación en el perímetro de consolidación del Grupo:

Testa Home, S.L.

Con fecha 5 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante ("Testa") procedió junto con Fidere Residencial S.L.U. ("Fidere"), a la constitución e inscripción en el Registro Mercantil de la sociedad Testa Home, S.L. ("Testa Home"), formado por un capital social de 3.010 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Posteriormente, con fecha 10 de enero de 2020, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, junto con Fidere aportaron a esta nueva sociedad sus respectivos negocios de gestión de activos residenciales (no se transfirieron sus activos inmobiliarios). Como contraprestación Testa Home llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 2.255 participaciones de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 999 euros por participación emitida, alcanzando la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2020, un porcentaje de participación del 58,12% sobre el capital social de Testa Home.

En base a lo anterior, Testa Home gestiona activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente al Grupo Testa Residencial. Dicha restructuración tuvo como 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.

La ampliación de capital por aportación no dineraria de una rama de actividad supone una sucesión de empresa a efectos laborales, en los términos recogidos en el artículo 44 del estatuto de los trabajadores. Consecuentemente, los empleados de Testa y Fidere han sido transferidos a Testa Home, quien es el nuevo titular de las relaciones laborales y de Seguridad Social de los mismos.

4. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 ha sido el siguiente:

Al 30 de junio de 2020

	Miles de Euros			
	31-12-2019	Adiciones	Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias	30-06-2020
Inmuebles para arrendamiento	2.897.748	13.880	(10.858)	2.900.770
Inversiones inmobiliarias	2.897.748	13.880	(10.858)	2.900.770

Al 31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros				
	31-12-2018	Impacto NIIF 16	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

Inmuebles para arrendamiento

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo han realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 13.880 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del resultado negativo registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada en el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 10.858 miles de euros (un resultado positivo de 72.334 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019).

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2020, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 30 de junio del 2020, no mantiene compromisos de compra en firme significativos de inversiones inmobiliarias.

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

A 30 de junio de 2020 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 6) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2020 el Grupo explotaba en este epígrafe 978.058 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 50.458 metros cuadrados de superficie bruta comercial.

Al 30 de junio de 2020, el grado de ocupación de toda la cartera residencial del Grupo asciende aproximadamente al 82% (88% al 30 de junio de 2019).

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 41.054 miles de euros (43.868 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019) (véase Nota 8.1) y los gastos netos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 8.857 miles de euros (9.341 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019).

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 las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2020, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.900.770 miles de euros (2.897.748 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando al 30 de junio de 2020 y 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.

La pandemia derivada del COVID-19, ha impactado en los mercados financieros mundiales. La actividad de mercado inmobiliario se está viendo afectada en muchos sectores, por lo que informes de terceros expertos independientes otorgan un menor peso a la evidencia de mercado anterior como referencia para

establecer sus opiniones de valor. Por tanto, las valoraciones realizadas al 30 de junio de 2020 por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., se emiten sobre la base de "Incertidumbre sustancial en la valoración" de acuerdo a VPS 3 y VPGA 10 del libro Rojo de RICS Global Standards, al entender que no es posible evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación e indicando, por lo tanto, que debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y una mayor precaución que las normalmente atribuidas a las mismas.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y los posibles efectos que podría tener una prolongación de la situación sanitaria actual, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios devengados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones al 30 de junio de 2020 y 2019 son como siguen:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Por servicios de valoración	60	82
	60	82

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

Al 30 de junio de 2020

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	2.900.770	-	-	2.900.770
<i>Viviendas</i>				
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.900.770	-	-	2.900.770

Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Al 30 de junio de 2020, el detalle de la superficie bruta es el siguiente:

30 de junio 2020	Metros Cuadrados							
	Superficie Bruta Alquilable							
	Com. Madrid	Cataluña	País Vasco	Islas Baleares	Galicia	Com. Valenciana	Resto España	Total
Inversiones Inmobiliarias	478.795	49.380	47.321	61.969	41.407	59.129	240.057	978.058
% Peso	48,95%	5,05%	4,84%	6,34%	4,23%	6,05%	24,54%	

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

Hipótesis utilizadas en la valoración

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

Al 30 de junio de 2020

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	4,81%	3,74%	12,85
Cataluña	4,86%	3,97%	12,03
Galicia	5,78%	4,46%	6,17
Pais Vasco	5,00%	3,50%	15,85
Resto de comunidades	5,48%	4,35%	7,06

Al 30 de junio de 2019

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	4,90%	3,76%	12,28
Cataluña	4,97%	4,07%	12,54
Galicia	5,85%	4,34%	5,93
Resto de comunidades	5,45%	4,14%	8,02

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

	Miles de Euros					
	30-06-2020					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(59.126)	(101.211)	(227.850)	(59.126)	(101.211)	(227.850)
Disminución de la tasa de rentabilidad	60.538	107.132	251.654	60.538	107.132	251.654

	Miles de Euros					
	31-12-2019					
	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

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

	Miles de Euros					
	30-06-2020					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	29.447	146.929	292.218	29.447	146.929	292.218
Disminución de las rentas	(29.470)	(147.892)	(294.172)	(29.470)	(147.892)	(294.172)

	Miles de Euros					
	31-12-2019					
	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)	(142.260)	(288.517)	(27.864)	(142.260)	(288.517)

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

	Miles de euros			
	30-06-2020			
	Activo		Resultado Neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(120.894)	(227.164)	(120.894)	(227.164)
Disminución de la Exit Yield	137.770	297.932	137.770	297.932

	Miles de euros			
	31-12-2019			
	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

5. Patrimonio neto y fondos propios

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

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., 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 30 de junio de 2020 el capital social de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. asciende a 132.270 miles de euros y está representado por 132.270.202 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	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%

Desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización medio y cierre al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros	
	2020	2019
Precio medio	6,38	6,40
Precio de cierre	6,35	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.

Otras aportaciones de accionistas

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y en el ejercicio 2019 no se han producido aportaciones de accionistas.

5.2 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2020	31-12-2019
Reserva legal	3.203	3.203
Otras Reservas	241.578	241.531
Reservas en sociedades consolidadas	458.237	322.191
Total reservas	703.018	566.925

Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2020, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2020	31-12-2019
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	2.377	2.244
Valdgrand 6, S.A.U.	1.523	1.523
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	454.334	318.424
Testa Home, S.L.	3	-
	458.237	322.191

5.3 Acciones propias

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.031 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2019 y los seis primeros meses del ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2019	538.967	7.056
Adiciones	768	5
Retiros	(500)	(34)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	539.235	7.027
Adiciones	664	4
Saldo al 30 de junio de 2020	539.899	7.031

5.4 Gestión del capital

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

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

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

	Miles de Euros	
	30-06-2020	31-12-2019
Total endeudamiento financiero bancario	1.861.826	1.852.188
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(64.427)	(71.283)
Deuda neta	1.797.399	1.780.905
Patrimonio neto	1.029.632	1.043.533
Total capital	2.827.031	2.824.442
Ratio de endeudamiento	63,58%	63,05%

5.5 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/(pérdidas) por acción básicas es como sigue:

	30-06-2020	30-06-2019
Beneficio (pérdidas) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(14.685)	71.377
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	132.270	132.270
Ganancias/(pérdidas) por acción básicas (euros)	(0,1110)	0,5396

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

	Número de Acciones	
	30-06-2020	30-06-2019
Acciones ordinarias al inicio del período	132.270	132.270
Ampliaciones de capital	-	-
Efecto promedio de las acciones en circulación	-	-
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	132.270	132.270

Diluido

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

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

6. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

6.1 Deudas con entidades financieras

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2020	31-12-2019
No corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Préstamo sindicado	1.855.963	1.845.941
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(38.191)	(43.868)
Total préstamo sindicado	1.817.772	1.802.073
Total no corriente	1.817.772	1.802.073
Corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado</i>		
Intereses de deudas	5.863	6.247
Total coste amortizado	5.863	6.247
Total corriente	5.863	6.247

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

6.2 Préstamos

El detalle de préstamos al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2020

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30-06-2020		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	1.942.850	(38.191)	1.855.963	-	5.863
	1.942.850	(38.191)	1.855.963	-	5.863

Al 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

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 Valgrand 6, 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, 365.015, 86.385 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 dispuso 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.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2020, el Grupo ha dispuesto un importe de 7.256, 774 y 1.992 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Al 30 de junio de 2020 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	15.164	62.895	1% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	8.326	1.618	6.708	1% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	21.450	4.166	17.284	5% + EURIBOR
	1.942.850	1.855.963	86.887	

De acuerdo con la NIIF 9, en el ejercicio 2019 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. Durante los primeros seis meses del ejercicio 2020 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un ingreso financiero de 231 miles de euros, registrados dentro del epígrafe "Gasto financiero" de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

El préstamo sindicado anterior tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios (véase Nota 4).

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 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 30 de junio de 2020, el Grupo incumple los dos ratios de Debt Yield 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 30 de junio de 2020, el importe registrado en la cuenta "Cash Trap account" asciende a 40.836 miles de euros, registrada dentro del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 han ascendido a 5.863 miles de euros.

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 30 de junio de 2020, 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 del Grupo al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2020	-	-
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
2024	1.855.963	1.855.963
	1.855.963	1.855.963

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

El Grupo no tiene endeudamiento al 30 de junio de 2020 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero de los seis primeros meses del ejercicio 2020 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 24.788 miles de euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 adjunta.

Al 30 de junio de 2020 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante los primeros seis meses del ejercicio 2020, el Grupo ha imputado 5.906 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2020 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

6.3 Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros):

Al 30 de junio de 2020

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	0,12	0,12	162
			1.942.850	0,12	0,12	162

Al 31 de diciembre de 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

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

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

Al 30 de junio de 2020, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 0,12 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 30 de junio de 2020, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 204 miles de euros (363 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos y en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada 162 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. La Sociedad incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar

tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por la Sociedad ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

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

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

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

Al 30 de junio de 2020 el efecto en el pasivo y en la cuenta de resultados resumida consolidada antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de Euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de Impuestos
Aumento tasa de riesgo de crédito en 0,5%	46	46	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 0,5%	-	-	-

7. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre del ejercicio 2019 es como sigue:

	Miles de euros	
	30-06-2020	31-12-2019
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	7.403	11.686
Acreedores varios	175	364
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	270	404
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.836	1.290
	11.684	13.744

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

8. Ingresos y gastos

8.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	41.054	44.076
Ingresos por prestación de servicios	2.977	2
Total importe neto de la cifra de negocios	44.031	44.078

Dentro del epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" se encuentran registrados aquellos ingresos correspondientes con los servicios prestados a diferentes sociedades del Grupo en España por los contratos de gestión de sus carteras de activos residenciales (véase Nota 9.1).

a. Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	24.302	59,20%
País Vasco	2.083	5,07%
Cataluña	2.457	5,98%
C. Valenciana	1.672	4,07%
Baleares	2.081	5,07%
Canarias	1.478	3,60%
Galicia	1.356	3,30%
Castilla La Mancha	1.149	2,80%
Navarra	1.397	3,40%
Resto	3.078	7,50%
	41.054	

8.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 2019, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	3.274	2.509
Indemnizaciones	1	678
Otras cargas sociales e impuestos	780	326
Total gastos de personal	4.055	3.513

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ha sido de 119 (62 durante el mismo periodo del ejercicio 2019).

8.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	8.911	9.341
Gastos generales – Overhead:	3.687	1.464
Servicios Profesionales	1.825	1.031
Alquiler de Oficinas	74	12
Tributos	793	317
Otros	995	104
Gastos generales – No Overhead:	-	25
Otros	-	25
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	150	466
Otros	6	-
Total	12.754	11.296

9. Operaciones y saldos con partes vinculadas

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

9.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de Euros
	Ingresos por prestación de servicios (Véase Nota 8.1)
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	797
Sofila Investments 2018, S.L.U.	201
Mosela Properties 2017, S.L.U.	18
Fidere Vivienda, S.L.U.	412
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	205
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	137
Fidere Comunidad, S.L.U.	78
Fidere IP 5, S.L.U.	125
Fidere IP 3, S.L.U.	162
Fidere Vivienda 2, S.L.	181
Fidere IP 2, S.L.U.	118
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	155
Fidere IP, S.L.U.	58
Fidere IP 4, S.L.U.	15
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	95
Fidere IP 6, S.L.U.	32
Fidere Screen, S.L.	166
Fidere Pysma, S.L.	22
	2.977

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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

9.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

	Miles de Euros
	Deudores comerciales y otras cuenta por cobrar
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	545
	545

31 de diciembre de 2019

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

9.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros							Retribución Personas Físicas que representan al Grupo (2)
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros (1)	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	
Consejo de Administración	50	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	252	-	-	-	115	-	-	-

(1) Incluye el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Altos Directivos por daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 115 miles euros.

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

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por 4 varones (al 31 de diciembre de 2019 estaba formado por 4 varones).

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

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 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.

10. 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.

Normalmente, el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito y cuenta con 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. Sin embargo, con motivo del impacto en las operaciones que ha tenido la crisis del COVID-19 descrita en la Nota 2.11, se ha producido un ligero incremento de las cuentas por cobrar registradas en el primer semestre del ejercicio.

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.

Implicaciones contables del COVID-19 en el cálculo de la pérdida esperada de las cuentas a cobrar

Una de las implicaciones consideradas por el Grupo a consecuencia del COVID-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado, que podría sufrir un incremento, dependiendo de su situación laboral y el grado de severidad que el COVID-19 tenga sobre la misma.

A la fecha, los Administradores han evaluado posibles impactos por este mismo, teniendo en consideración las características de los contratos del Grupo. Así, cabe destacar que la práctica habitual del Grupo es facturar mensualmente de forma anticipada, manteniéndose, adicionalmente, fianzas recibidas por los inquilinos como garantía adicional de pago. Al 30 de junio de 2020, el riesgo de fallido es muy reducido.

En base a lo anterior, el Grupo, sobre la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

No obstante lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Al 30 de junio de 2020

	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	-	-	-	6.781	6.781
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.676	-	-	-	3.676
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	64.427	-	-	-	64.427
Total	68.103	-	-	6.781	74.884

Al 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	6.942	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
Total	73.432	-	-	6.942	80.374

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 64.427 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Riesgo de liquidez y solvencia

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.

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido ha supuesto un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

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

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Al 30 de junio de 2020

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Mes	De 1 a 3 Meses	De 3 Meses a 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	5.863	-	1.855.963	1.861.826
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	463	-	-	16.767	17.230
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	7.848	-	-	-	7.848
	8.311	5.863	-	1.872.730	1.886.904

Al 31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Mes	De 1 a 3 Meses	De 3 Meses a 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	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

Al 30 de junio de 2020 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.797.399 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.855.963
Intereses devengados	5.863
Tesorería y equivalentes	(64.427)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.797.399

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación provocada por la crisis sanitaria, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2020, garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en los estados financieros intermedios resumidos consolidado al 30 de junio de 2020, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad,

sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían a 30 de junio de 2020.

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.

11. Hechos posteriores

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

Anexo I

Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2020

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	731	567	6.542	62.196	1.194	133.600	-	Integración Global	Deloitte; S.L.
Testa Home, S.L.	Prestación de servicios de gestión y operación de bienes inmuebles/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	58,12%	5	1.287	1.290	94	1.389	-	60	-	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	(289)	(305)	300	10.008	407	12.266	(1.048)	Integración Global	N/A

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 26 de octubre de 2020 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 3 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 octubre de 2020.



D. Diego San José (Presidente)

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 26 de octubre de 2020 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 octubre de 2020.



D. Miguel Oñate Rino (Vicepresidente)

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 26 de octubre de 2020 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 1 hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 octubre de 2020.



D. Jean-Christophe Dubois (Vocal)

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 26 de octubre de 2020 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 3 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 octubre de 2020.



D. Jean-François Bossy (Vocal)

ANEXO 1

BALANCE DE SITUACIÓN TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A (30.06.2020)

Expresado en Miles de Euros

	30/06/2020	30/06/2019		30/06/2020	30/06/2019
ACTIVO	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL
ACTIVO NO CORRIENTE	2.480.711	2.480.791	PATRIMONIO NETO	535.373	573.165
<i>Inmovilizado intangible</i>	91.798	93.630	<i>Fondos propios</i>	535.577	573.636
Concesiones	98.210	98.086	Capital	132.270	132.270
Aplicaciones informáticas	629	435	Prima de emisión	408.703	408.703
Fondo de Comercio	-	-	Reservas	214.047	213.958
Amortización acumulada Inmovilizado intangible	(6.721)	(4.624)	Legal y estatutarias	3.203	3.203
Deterioro inmovilizado intangible	(320)	(266)	Otras reservas	210.844	210.756
			Reservas en sociedades consolidadas	-	-
<i>Inmovilizado material</i>	217	384	<i>Acciones y particip. patrimonio propios</i>	<i>(7.031)</i>	<i>(7.026)</i>
			<i>Resultado de ejercicios anteriores</i>	<i>(195.026)</i>	<i>(165.672)</i>
			<i>Otras aportaciones de socios</i>	<i>2.004</i>	<i>2.004</i>
			<i>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</i>	<i>(19.390)</i>	<i>(10.602)</i>
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	2.226.743	2.225.386	<i>Dividendo a cuenta</i>	-	-
Construcciones	2.322.029	2.295.158	<i>Ajustes por cambios de valor</i>	(204)	(472)
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	(74.792)	(48.680)	Operaciones de cobertura	(204)	(472)
Deterioro de valor de Inversiones Inmobiliarias	(20.494)	(21.092)	<i>Socios Externos</i>	-	-
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	151.539	150.914	PASIVO NO CORRIENTE	1.937.911	1.943.036
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	144.883	143.355	<i>Provisiones a largo plazo</i>	-	1.680
Derechos de cobro activos concesionales	24	762	<i>Deudas a largo plazo</i>	1.833.258	1.836.281
Derivados	0	58	Deuda con entidades de crédito	1.761.023	1.762.605
Fianzas y Depósitos	6.632	6.738	Derivados	-	-
			Otros pasivos financieros	72.235	73.676
<i>Activos por impuesto diferido</i>	10.414	10.478	<i>Pasivos por impuesto diferido</i>	104.653	105.074
ACTIVO CORRIENTE	67.959	101.237	PASIVO CORRIENTE	75.386	65.828
<i>Activos no corrientes mantenidos para la venta</i>	-	-	<i>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</i>	-	-
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	3.127	774	<i>Provisiones a corto plazo</i>	1.384	-
Cientes por ventas y prestación de servicios	5.546	2.256	<i>Deudas a corto plazo</i>	5.881	5.634
Empresas del grupo y asociadas deudoras	166	-	Deuda con entidades de crédito	5.690	5.634
Personal	-	-	Derivados	-	-
Activos por impuesto corriente	-	-	Otros pasivos financieros	191	-
Administraciones públicas deudoras	15	94			
Deudores varios	444	1.468	<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	56.519	53.986
Provisiones	(3.044)	(3.044)	<i>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	11.537	3.540
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	1.601	-	Proveedores/Acreeedores	6.686	2.884
Créditos a empresas del grupo	1.601	-	Proveedores empresas del grupo y asociadas	1.553	-
Créditos a terceros	-	-	Otras cuentas a pagar	-	-
Otros activos financieros	-	-	Personal	-	319
Derechos de cobro activos concesionales CP	-	-	Pasivos por impuesto corriente	-	220
<i>Periodificaciones</i>	148	150	Administraciones Públicas Acreeedoras	3.298	118
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	63.083	100.313	<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	65	2.668
TOTAL ACTIVO	2.548.671	2.582.028	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.548.671	2.582.028

CUENTA DE RESULTADOS TESTA RESIDENCIAL SOCIMI S.A (30.06.2020)

Expresado en Miles de Euros

	30/06/2020	30/06/2019
	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	40.989	44.178
Ingresos por rentas	1.374	44.176
Prestación de servicios	39.615	2
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-
Otros ingresos de explotación	209	138
Gastos de personal	(318)	(3.491)
Otros gastos de explotación	(15.859)	(12.704)
Gastos no recuperables de los inmuebles arrendados	(9.927)	(10.632)
Gastos Overhead	(5.776)	(1.636)
No Overhead	-	(25)
Gastos de la actividad de servicios	-	-
Pérdidas, deterioro y var.prov.operaciones comerciales	(147)	(467)
Otros gastos	(8)	56
Amortización del inmovilizado	(14.594)	(12.625)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-	-
Variación del Valor Razonable en inversiones inmobiliarias	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(921)	2.218
Deterioros y pérdidas	(921)	2.218
Resultados por enajenaciones y otras	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	9.506	17.714
Ingresos financieros	1.601	1.475
De participaciones en instrumentos de patrimonio	1.601	1.466
De créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-
De créditos a terceros	-	-
Otros ingresos financieros	-	9
Gastos financieros	(30.510)	(29.797)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(734)	(698)
Por deudas con terceros	(29.774)	(29.072)
Otros gastos financieros	(3)	(27)
Diferencias de cambio	-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(162)	(161)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Deterioros y pérdidas	-	-
Resultados por enajenaciones y otras	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(29.071)	(28.483)
Participación en el resultado de sociedades puestas en equivalencia	-	-
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(19.565)	(10.769)
Impuestos sobre beneficios	175	168
RESULTADO DEL EJERCICIO	(19.390)	(10.602)