



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 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**”), por medio de la presente publica la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad, informe de gestión e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes, informe de gestión consolidado e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity, actualizado.

Se hace constar que, si bien todos los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales individuales y consolidadas el pasado 28 de abril de 2021, las mismas sólo han sido firmadas por la secretaria no consejera del Consejo de Administración, Laura Fernández García, al no poder estar presentes en dicha reunión del Consejo de Administración como consecuencia de la pandemia del COVID-19.

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.

Atentamente,

**Dña. Laura Fernández García**

**Secretaria no miembro del Consejo de Administración**

Madrid, 29 de abril de 2021

# **Testa Residencial SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2020 e Informe de Gestión, junto  
con el Informe de Auditoría  
Independiente

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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

### Descripción

La Sociedad gestiona, directamente e indirectamente a través de su participación en empresas del Grupo y asociadas, una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2020, las concesiones, las inversiones inmobiliarias y la participación en empresas del Grupo y asociadas dedicadas igualmente a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 90, 2.213 y 145 millones de euros, respectivamente.

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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



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

### Descripción

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

## Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

### Descripción

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por los Administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial. En este sentido hemos:

- verificado los requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, así como la distribución de dividendos en forma y en plazo de la Sociedad y de sus sociedades participadas
- revisado la documentación relativa al cumplimiento de los requisitos de inversión y a la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio.

Por último, hemos revisado que las notas 1, 18 y 22 de la memoria del ejercicio 2020 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

---

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre el contenido de las notas 2.10, 6 y 22 de las cuentas anuales adjuntas, en la que se describen los efectos actualmente conocidos, que la situación de crisis de la COVID-19 ha tenido en las operaciones del ejercicio, las principales actuaciones llevadas a cabo por los Administradores de la Sociedad con objeto de mitigar los impactos futuros. En base a este escenario de incertidumbre el experto contratado por la Sociedad, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios, ha incluido una “incertidumbre sustancial en la valoración” siguiendo los Estándares Globales de valoración RICS como consecuencia de la pandemia generada por la COVID-19. Por consiguiente, debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y un mayor grado de atención. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

---

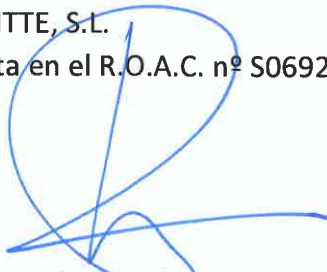
## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

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

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



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

28 de abril de 2021



## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

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

---

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

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

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

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

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

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



# **Testa Residencial SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2020 e  
informe de gestión

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	31.12.2020	31.12.2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado Intangible-			FONDOS PROPIOS-	Nota 13		
Concesiones	2.465.310	2.482.451	Capital escrutado		505.619	554.608
Aplicaciones informáticas	90.451	92.433	Prima de emisión		505.660	554.971
Inmovilizado material	-	292	Reservas-		132.270	132.270
Inversiones inmobiliarias-	156	278	Reserva legal		408.703	408.703
Terrenos	2.213.290	2.227.356	Reservas de fusión		214.046	214.046
Construcciones	1.207.285	1.211.670	Otras reservas		3.203	3.203
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	1.005.945	1.015.468	Acciones y participaciones en patrimonio propias		213.155	213.155
Instrumentos de patrimonio	144.883	144.823	Resultados de ejercicios anteriores		(7.029)	(7.027)
Inversiones financieras a largo plazo-	144.883	144.823	Otras aportaciones de accionistas		(195.025)	(165.671)
Derivados	6.551	6.775	Resultado del ejercicio (pérdida)		2.004	2.004
Otros activos financieros	6.551	6.772	Ajustes por cambios de valor		(49.309)	(29.354)
Activo por impuesto diferido	10.039	10.469			(41)	(86)
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
			Deudas a largo plazo-	Nota 14	1.946.062	1.923.080
			Deuda con entidades de crédito		1.786.468	1.782.286
			Otros pasivos financieros	Nota 15	1.771.232	1.745.272
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15	15.236	17.014
			Pasivos por impuesto diferido	Nota 20.2	55.881	55.881
				Nota 17	103.713	104.913
			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
			Provisiones a corto plazo	Nota 15	80.969	77.306
			Deuda a corto plazo-		1.344	2.229
			Deuda con entidades de crédito	Nota 14	15.894	6.092
			Otros pasivos financieros		15.894	6.062
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 20.2	56.058	55.268
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 16	7.673	13.729
			Proveedores		6.672	11.672
			Proveedores empresas del grupo y asociadas	Nota 20.2	827	-
			Acreedores varios		-	364
			Personal (Remuneraciones pendientes de pago)		-	404
			Otras deudas con Administraciones Publicas		174	1.289
			Periodificaciones a corto plazo	Nota 17	-	48
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.532.650</b>	<b>2.555.054</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.532.650</b>	<b>2.555.054</b>

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

**TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2020**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>Notas 19.1</b>	<b>77.444</b>	<b>83.905</b>
Ventas		77.444	83.905
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>216</b>	<b>212</b>
<b>Gastos de personal:</b>	<b>Nota 19.2</b>	<b>(324)</b>	<b>(7.549)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(324)	(6.913)
Seguros sociales		-	(636)
<b>Otros gastos de explotación:</b>	<b>Nota 19.3</b>	<b>(32.563)</b>	<b>(23.889)</b>
Servicios exteriores		(24.202)	(13.746)
Otros tributos		(7.788)	(9.228)
Perdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales	<b>Nota 11</b>	(573)	(915)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 4.2, 5 y 6</b>	<b>(28.366)</b>	<b>(26.468)</b>
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado:</b>		<b>(8.005)</b>	<b>3.684</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Notas 5 y 6</b>	(10.022)	3.684
Resultados por enajenaciones y otros	<b>Nota 6</b>	2.017	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>8.402</b>	<b>29.895</b>
<b>Ingresos financieros:</b>	<b>Nota 19.4</b>	<b>1.601</b>	<b>1.475</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		-	9
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas	<b>Notas 9 y 20.1</b>	1.601	1.466
<b>Gastos financieros:</b>	<b>Nota 19.4</b>	<b>(59.726)</b>	<b>(60.749)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	<b>Nota 20.1</b>	(1.475)	(2.478)
Por deudas con terceros	<b>Nota 14</b>	(58.236)	(58.137)
Otros gastos financieros		(15)	(134)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>Nota 14</b>	<b>(326)</b>	<b>(325)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(58.451)</b>	<b>(59.599)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(50.049)</b>	<b>(29.704)</b>
Impuesto sobre Beneficios	<b>Nota 17.2</b>	740	350
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(49.309)</b>	<b>(29.354)</b>

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

## TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(49.309)</b>	<b>(29.354)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo		(4)	(512)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(4)</b>	<b>(512)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 14	326	325
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>326</b>	<b>325</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(48.987)</b>	<b>(29.541)</b>

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2020.

**TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva legal	Reservas de fusión	Otras Reservas	Acciones o participaciones de la Sociedad Dominante	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Oportaciones de accionistas	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Total
<b>SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2019</b>	132.270	408.703	3.203	(2.312)	213.114	(7.056)	(11.916)	2.004	(153.755)	(176)	584.079
Total Ingresos Y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.354)	(187)	(29.541)
Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	(153.755)	-	153.755	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	41	29	-	-	-	-	70
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	132.270	408.703	3.203	(2.312)	213.155	(7.027)	(165.671)	2.004	(29.354)	(363)	554.608
Total Ingresos Y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(49.309)	322	(48.987)
Aplicación del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	(29.354)	-	29.354	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	132.270	408.703	3.203	(2.312)	213.155	(7.029)	(195.025)	2.004	(49.309)	(41)	505.619

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

## TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2020

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>(11.362)</b>	<b>7.267</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de Impuestos</b>		<b>(50.049)</b>	<b>(29.704)</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>95.388</b>	<b>83.133</b>
Amortización del inmovilizado	Notas 4.2, 6 y 7	28.894	26.468
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5 y 6	10.022	(3.684)
Variación de provisiones	Nota 19.3	573	915
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(2.545)	-
Ingresos financieros	Nota 19.4	(1.601)	(1.475)
Gastos financieros	Nota 19.4	59.726	60.749
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 19.4	326	325
Otros ingresos y gastos	Nota 7	(7)	(165)
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(6.554)</b>	<b>(2.046)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.258)	6
Otros activos corrientes		(47)	(88)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.759)	860
Otros pasivos corrientes		(933)	528
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.557)	(3.352)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(50.147)</b>	<b>(44.116)</b>
Pagos de intereses	Nota 14	(50.147)	(44.029)
Cobros de intereses		-	9
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios		-	(96)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(19.884)</b>	<b>(17.332)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(36.665)</b>	<b>(18.290)</b>
Empresas del Grupo y asociadas		(174)	(2)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(90)	(466)
Inmovilizado material		-	(80)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(36.401)	(17.742)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>16.781</b>	<b>958</b>
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	16.432	-
Otros activos financieros	Nota 7	349	958
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>24.274</b>	<b>(15.787)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(2)</b>	<b>70</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		7	70
Enajenación de acciones propias		(9)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>24.276</b>	<b>(15.857)</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 14	22.252	10.926
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		2.391	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 14	(337)	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	647
Devolución y amortización de otras deudas		(30)	(27.430)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(6.972)</b>	<b>(25.852)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		70.739	96.591
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		63.767	70.739

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020.



## Testa Residencial SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

#### 1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

El 22 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas solicitó la incorporación de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la “**Ley 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.

Con fechas 21 de diciembre de 2018 y 8 de abril de 2019, se materializó un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios de la Sociedad, que representaban más del 99% del capital social de la misma y la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group International Partners LLP para la compra de sus acciones en la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, Tropic Real Estate Holding, S.L. se convirtió en titular de 131.634.460 acciones de la Sociedad, representativas del 99,52% del capital social.

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

Desde 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil - MAB, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 6,35 euros por acción.

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

Todas las actividades se realizan únicamente en territorio español.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes (el "Grupo Testa") y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2020 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 28 de abril de 2021.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 del Grupo Testa y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos 2.945.641 de miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 969.290 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante ascienden, respectivamente, a 86.252 miles de euros y 74.609 miles de euros de pérdidas en 2020.

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

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha procedido a traspasar a su sociedad dependiente, Testa Home, S.L. su negocio de gestión de activos residenciales (no se han transferido sus activos inmobiliarios). En base a ello, la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 no tiene personal propio, teniendo firmado un contrato de gestión de sus activos inmobiliarios con Testa Home, S.L. Los impactos de dicho traspaso se describen en las presentes notas de la memoria adjunta.

### **1.1 Régimen SOCIMI**

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

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años

siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el Artículo 8 de dicha Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen

fiscal especial en los 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 cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2020, en opinión de los Administradores de la Sociedad se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

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

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

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

### ***2.2 Imagen fiel***

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2020 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2020.

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

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2020.

### **2.3 Principios contables aplicados**

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

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véanse Notas 4.1 y 4.3). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2020.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4.5).
3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 4.5, 4.6 y 4.7).
4. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.12).
5. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 22).
6. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.9).
7. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 22).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### **2.5 Agrupación de partidas**

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

### **2.6 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

### **2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.





## **2.8 Comparación de la información**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio 2019.

## **2.9 Fondo de maniobra negativo**

La Sociedad presenta el 31 de diciembre de 2020 un fondo de maniobra negativo por importe de 13.643 miles de euros, principalmente, como consecuencia de las deudas con sus sociedades participadas cuyo importe asciende a 56.058 miles de euros (véase Nota 20.2).

En este sentido, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento dada su condición de sociedad dominante sobre las empresas del Grupo con las que tiene contraídas dichas deudas, las cuales los Administradores estiman que se renovararán en el ejercicio 2021 por al menos un ejercicio.

## **2.10 Impacto en los estados financieros COVID-19**

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que, entre otros aspectos, han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y la Dirección del Grupo, del que es Sociedad Dominante, (la "Dirección") consideran que la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19 y sus efectos en las actividades de la Sociedad afectan, principalmente, a los siguientes aspectos:

- Las estimaciones de la Sociedad y, en su caso, al valor en libros de los activos y pasivos del balance.
- Riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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

### **Valoración de las inversiones inmobiliarias**

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 y se ha experimentado una reducción significativa en el volumen de transacciones, existiendo aún incertidumbre respecto a cuando se estabilizará el mercado, todo ello considerando los efectos que los rebrotes del COVID-19 están generando.



La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos al mismo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismos.

La metodología de las valoraciones no ha sido modificada respecto al ejercicio anterior, si bien éstas se han visto influenciadas, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de los efectos del Covid-19 y la incertidumbre que se prevé en los próximos meses en relación con la evolución de la pandemia:

- El riesgo de pérdida de contratos y disminución del ratio de ocupación.
- Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida derivadas de la incertidumbre futura.

Como resultado del ejercicio de valoración realizado, el cual tiene en consideración los impactos derivados del COVID-19, se han registrado deterioros de valor significativos (véase Nota 6).

#### **Riesgo de operaciones**

La situación cambiante e impredecible de los acontecimientos, así como las medidas adoptadas y que pudieran ser adoptadas por el gobierno y las administraciones para combatir la situación podrían afectar temporalmente a la actividad comercial de la Sociedad, al ratio de ocupación del porfolio de activos inmobiliarios, así como a la capacidad de pago de una parte de los inquilinos. Por ello, la Sociedad ha creado grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar el impacto en sus operaciones. A la fecha de formulación de las cuentas anuales se ha podido comprobar que el efecto del Covid-19 sobre los impagos por parte de inquilinos ha sido reducido, causando un aumento poco significativo de las cuentas por cobrar a cierre del ejercicio 2020. La Sociedad ha evaluado el posible deterioro y riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar, y teniendo en consideración las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha reconocido un deterioro al cierre del ejercicio 2020 de 573 miles de euros (véase Nota 11).

#### **Riesgo de liquidez**

Es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con una tesorería por importe de 63.767 miles de euros, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación económica e implementando las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, estimando que el impacto operativo y financiero futuro es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y de la eficacia de las actuales vacunas que han iniciado su implantación, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir. No obstante, consideran que la Sociedad puede hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2020, no existiendo incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones del mismo.

#### **Riesgo de crédito**

Una de las implicaciones consideradas por la Sociedad 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 la actividad de sus negocios y el grado de severidad que el COVID-19 tenga sobre los mismos.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad han evaluado posibles impactos derivados del COVID-19, teniendo en consideración las características de los contratos de la Sociedad. Así, cabe destacar que no se ha identificado riesgo de crédito de los clientes en relación con los inquilinos de los inmuebles al ser la práctica habitual de la Sociedad facturar mensualmente de forma anticipada, manteniéndose, adicionalmente, fianzas y garantías recibidas de los inquilinos como garantía adicional de pago. Al 31 de diciembre de 2020, el riesgo de fallido es muy reducido.

#### **Otros efectos**

La Sociedad, desde el inicio de la pandemia ocasionada por el COVID-19, ha puesto en marcha distintas iniciativas en sus activos que se centran 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, la Sociedad ha adquirido guantes, mascarillas, geles higienizados, desinfecciones, pantallas de protección y otras medidas para zonas sensibles (escaleras, ascensores y servicios). Estas medidas han tenido los siguientes impactos en los estados financieros correspondientes al ejercicio 2020:

	Miles de Euros
Gastos de explotación	146
	<b>146</b>

Adicionalmente, se han implantado campañas de marketing adicionales, así como medidas de digitalización para mitigar el efecto de las limitaciones de movilidad intermunicipal o entre áreas sanitarias en el negocio de la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad 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.

### **3. Aplicación de resultados**

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

	Euros
<b>Base del reparto:</b>	
Pérdidas del ejercicio	(49.309.266,09)
<b>Aplicación:</b>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(49.309.266,09)

#### ***3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos***

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

Por otro lado, tal y como indica la Ley SOCIMI, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

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

### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2020, son las siguientes:



#### **4.1 Inmovilizado intangible**

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

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

##### *Aplicaciones informáticas*

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

##### *Proyectos concesionales*

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

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

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

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

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

##### *Deterioro del valor de activos intangibles e inversiones inmobiliarias:*

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos intangibles de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible

existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

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

#### **4.2 Inmovilizado material**

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

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

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

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad ha realizado amortizaciones de inmovilizado material por importe de 113 y 351 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no hay elementos totalmente amortizados. Asimismo, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no hay registrados deterioros de inmovilizado material.

#### **4.3 Inversiones inmobiliarias**

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de



desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste y se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1.

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

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

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	30 – 70

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad no se ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

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

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



#### **4.4 Arrendamientos**

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

##### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

#### **4.5 Activos financieros**

##### *Clasificación*

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

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

### *Valoración inicial*

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

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

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

### *Valoración posterior*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.6 Pasivos financieros**

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

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

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

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

#### **4.7 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura**

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

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

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

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

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

#### **4.8 Instrumentos de patrimonio**

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

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

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

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

#### **4.9 Impuesto sobre Beneficios**

##### **4.9.1 Régimen general**

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

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



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

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

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

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

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

#### *4.9.2 Régimen SOCIMI*

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

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley SOCIMI la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso,



a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

#### **4.10 Transacciones en moneda extranjera**

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

#### **4.11 Ingresos y gastos**

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

##### *Ingresos por ventas y prestaciones de servicios*

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

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

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

#### **4.12 Provisiones y contingencias**

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus

consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

#### **4.13 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Al 31 de diciembre de 2020, no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

#### **4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

#### **4.15 Negocios conjuntos**

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

La Sociedad integra en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2020 adjuntos, la parte proporcional del 50% de los saldos del balance y de las partidas de las cuentas de pérdidas y ganancias de la Unión Temporal de Empresas en la que participa.

Dicha Unión Temporal de Empresas, denominada UTE Benta Berri, se constituyó en Madrid el 10 de octubre de 1994 con domicilio social en San Sebastián, Polígono Benta Berri, parcela 5. Dicha Unión Temporal de Empresas está participada en un 50% por Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. y en un 50% por la Sociedad. Su objeto social es la construcción de viviendas de Protección Oficial, trasteros, garajes y locales comerciales para su subsiguiente gestión en régimen de alquiler y posterior venta en el sector de Benta Berri del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, todo ello según el acuerdo del Gobierno Vasco de 15 de septiembre de 1994 por el cual se le adjudicó la concesión administrativa con duración de 75 años para la promoción concertada de 540 viviendas de protección oficial en el Polígono de Benta-Berri en San Sebastián.

Actualmente, la UTE Benta Berri se encarga de la gestión de los alquileres de las viviendas descritas en la Nota 5. La aportación en los distintos epígrafes del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 derivada de la integración de la Unión Temporal de Empresas, no son relevantes para el conjunto de la Sociedad.

#### **4.16 Transacciones con vinculadas**

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

#### **4.17 Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

#### **4.18 Estado de flujos de efectivo**

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

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

### **5. Inmovilizado intangible**

El movimiento en los ejercicios 2020 y 2019 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:



## Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	31-12-2019	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31-12-2020
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	576	53	(629)	-
Proyectos concesiones	98.175	90	-	98.265
<b>Amortización acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	(284)	(91)	375	-
Proyectos concesiones	(5.422)	(1.914)	-	(7.336)
<b>Deterioro:</b>				
Proyectos concesiones	(320)	(158)	-	(478)
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>92.725</b>			<b>90.451</b>

## Ejercicio 2019

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

Como consecuencia del traspaso del negocio de gestión de activos residenciales a su sociedad dependiente, Testa Home, S.L., (Nota 1) la Sociedad ha aportado a la misma sus aplicaciones informáticas. Dicha operación no ha generado resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los proyectos concesionales corresponden al 50% de la concesión administrativa del complejo de viviendas denominado "Bentaberri" situado en San Sebastián (Guipúzcoa). Este complejo de viviendas se explota bajo régimen de concesión administrativa concedida por el Gobierno Vasco por una duración total de 75 años con vencimiento en 2069. Adicionalmente, corresponden a las concesiones administrativas de los complejos de viviendas denominados "República Dominicana" y "Avenida de los Planetas" situadas ambas en Parla, Madrid. Estos complejos de viviendas se explotan bajo régimen de concesión administrativa concedida por la Comunidad de Madrid por una duración total de 75 años cada una, con vencimientos en 2081 y 2080, respectivamente.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado inversiones de mejoras de sus activos por importe de 90 miles de euros (466 miles euros en el ejercicio 2019).

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

Al 31 de diciembre 2020 y 2019 la Sociedad explota en este epígrafe 37.760 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 90% y 97%, respectivamente.

La Sociedad no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) las tres concesiones administrativas descritas anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene adecuadamente asegurado estos activos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2020, no mantiene compromisos de compra en firme de activos intangibles. En el ejercicio 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

### **Deterioro de valor**

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

El valor recuperable de los proyectos concesionales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U., no vinculados a la Sociedad, asciende a 115.073 miles de euros (116.862 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, se ha puesto de manifiesto activos inmobiliarios individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 158 miles de euros (49 miles de euros en el ejercicio 2019) registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### **Ingresos y gastos relacionados**

El ingreso del ejercicio 2020 derivados de renta proveniente de las concesiones de la Sociedad ascendieron a 2.846 miles de euros (2.845 miles de euros en el ejercicio 2019) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 239 miles de euros (146 miles de euros en el ejercicio 2019).

### **6. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 se muestran a continuación:

## Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	31-12-2019	Adiciones/ Dotaciones	Reversiones	Retiros	31-12-2020
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	2.308.196	36.386	-	(15.466)	2.329.116
<b>Amortización acumulada:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(61.268)	(26.250)	-	1.068	(86.450)
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(19.572)	(11.217)	1.353	-	(29.436)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.227.356</b>	<b>(1.081)</b>	<b>1.353</b>	<b>(14.398)</b>	<b>2.213.230</b>

## Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	31-12-2018	Adiciones/ Dotaciones	Reversiones	31-12-2019
<b>Coste:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	2.90.454	17.742	-	2.308.196
<b>Amortización acumulada:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(37.177)	(24.091)	-	(61.268)
<b>Deterioro:</b>				
Inmuebles para arrendamiento	(23.305)	(1.307)	5.040	(19.572)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.229.972</b>	<b>(7.656)</b>	<b>5.040</b>	<b>2.227.356</b>

### ***Inmuebles para arrendamiento***

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2020, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 36.386 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha vendido 136 viviendas y ocho locales comerciales, pertenecientes a los activos inmobiliarios "Rio Mandeo", las oficinas del activo inmobiliario "Telémaco" y tres locales comerciales pertenecientes al activo inmobiliario "Hispanidad", situados en la Comunidad de Madrid y Galicia, por un importe de 16.432 miles de euros. El resultado generado por esta operación ascendió a un beneficio total por importe de 2.017 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta.

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

- Durante el ejercicio 2019, la Sociedad realizó inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 17.742 miles de euros.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019, un importe de 1.207.285 y 1.211.870 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2020, los Administradores de la Sociedad estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2020, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2020 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad explota en este epígrafe 904.252 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 43.866 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2020 y 2019, con un grado de ocupación del 78% y 84%, respectivamente.

#### ***Deterioro de valor***

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2020 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U., no vinculados a la Sociedad, asciende a 2.643.850 miles de euros (2.681.562 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). Consecuencia de la valoración, la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 ha dotado un deterioro por importe de 11.217 miles de euros y ha revertido deterioro por importe de 1.353 miles de euros, correspondiente en ambos casos a activos específicos, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dotó un deterioro por importe de 1.307 miles de euros y revertió deterioro por importe de 5.040 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019.

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 31 de diciembre de 2020 por Savills Aguirre Newman S.A.U., 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, por lo tanto, debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y una mayor atención 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 la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

#### *Ejercicio 2020*

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)
Madrid	4,81	3,74	12,41
Cataluña	4,86	3,97	11,71
Galicia	5,75	4,37	5,99
Resto de comunidades	5,48	4,35	7,01
	<b>4,99</b>	<b>3,98</b>	<b>10,26</b>

#### *Ejercicio 2019*

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)
Madrid	4,82	3,75	12,32
Cataluña	4,86	3,99	11,71
Galicia	5,76	4,32	6,21
Resto de comunidades	5,47	3,39	6,88
	<b>5,01</b>	<b>3,93</b>	<b>9,34</b>

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

En el ejercicio 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 74.592 miles de euros (80.893 miles de euros en el ejercicio 2019) y los gastos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 25.272 miles de euros ( 19.891 miles de euros en el ejercicio 2019).



## Ejercicio 2020

Comunidad Autónoma	Superficie Bruta Alquilable	Peso
Madrid	467.632,71	51,71%
Galicia	47.984,87	5,31%
Cataluña	51.603,45	5,71%
Canarias	53.786,63	5,95%
Castilla La Mancha	46.115,60	5,10%
C. Valenciana	62.323,91	6,89%
Baleares	63.950,59	7,07%
Navarra	45.718,03	5,06%
Castilla León	41.094,39	4,54%
Asturias	26.864,10	2,97%
Aragón	10.479,60	1,16%
Andalucía	30.564,17	3,38%
	948.118,05	

## Ejercicio 2019

Comunidad Autónoma	Superficie Bruta Alquilable	Peso
Madrid	474.259,88	49,53%
Galicia	54.612,04	5,70%
Cataluña	51.603,45	5,39%
Canarias	53.786,63	5,62%
Castilla La Mancha	46.115,60	4,82%
Comunidad Valenciana	62.323,91	6,51%
Baleares	63.950,59	6,68%
Navarra	45.718,03	4,78%
Castilla León	38.423,42	4,01%
Asturias	25.452,13	2,66%
Aragón	10.632,57	1,11%
Andalucía	30.549,62	3,19%
	957.427,87	

### **7. Acuerdos de concesión, derechos de cobro**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2020 y 2019 se muestran a continuación:

## Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	31-12-2019	Actualización	Cobros	31-12-2020
<b>Coste:</b>				
Acuerdos de concesión, derechos de cobro a corto plazo	342	7	(349)	-
<b>Acuerdos de concesión, derechos de cobro</b>	<b>342</b>	<b>7</b>	<b>(349)</b>	<b>-</b>

## Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	31-12-2018	Actualización	Cobros	Traspaso	31-12-2019
<b>Coste:</b>					
Acuerdos de concesión, derecho de cobro a largo plazo	1.135	165	(958)	(342)	-
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a corto plazo	-	-	-	342	342
<b>Acuerdos de concesión, derechos de cobro</b>	<b>1.135</b>	<b>165</b>	<b>(958)</b>	<b>-</b>	<b>342</b>

Durante el ejercicio 2020 ha finalizado el acuerdo de concesión denominado "Usera", ubicado en Madrid.

La Sociedad calificaba la contraprestación recibida del mencionado acuerdo de concesión como activo financiero, dado que la contraprestación recibida consistía en un derecho incondicional a recibir efectivo, que permite la recuperación de la inversión realizada, obteniendo un margen razonable. Por tanto, la Sociedad no asumía el riesgo de demanda en el acuerdo de concesión.

## 8. Arrendamientos

### a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2020	2019
Menos de un año	-	330
Entre uno y cinco años	-	338
	-	<b>668</b>

En enero de 2020, como consecuencia del traspaso del negocio de gestión de activos residenciales a su sociedad dependiente, Testa Home, S.L., (Nota 1) la Sociedad traspasó la titularidad del contrato de arrendamiento operativo de sus oficinas en Paseo de la Castellana 257, 1ª y 2ª planta.



Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no mantiene suscrito ningún contrato de arrendamiento operativo como arrendataria.

**b) Arrendamientos operativos como arrendador**

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	2020	2019
Menos de un año	59.262	69.804
Entre uno y cinco años	160.449	114.301
Más de cinco años	56.580	23.178
	<b>276.291</b>	<b>207.283</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2020 y 2019 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 19.1)	77.444	83.903
Repercusión gastos comunes	2.431	2.508
	<b>79.875</b>	<b>86.411</b>

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2020 y 2019 se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

**9. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo**

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

**Ejercicio 2020**

	Miles de Euros		
	31-12-2019	Altas	31-12-2020
<b>Empresas del Grupo:</b>			
Coste-			
Valgrand 6, S.A.U.	12.266	-	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	133.603	-	133.603
Testa Home, S.L.	2	60	62
Deterioro-			
Valgrand 6, S.A.U.	(1.048)	-	(1.048)
	<b>144.823</b>	<b>60</b>	<b>144.883</b>

## Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	31-12-2018	Altas	31-12-2019
<b>Empresas del Grupo:</b>			
Coste-			
Valgrand 6, S.A.U.	12.266	-	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	132.137	1.466	133.603
Testa Home, S.L.	-	2	2
Deterioro-			
Valgrand 6, S.A.U.	(1.048)	-	(1.048)
	<b>143.355</b>	<b>1.468</b>	<b>144.823</b>

Con fecha 5 de diciembre de 2019, la Sociedad ("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 y sus sociedades dependientes (Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. y Valgrand 6, S.A.U.), 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. Asimismo, en el ejercicio 2020 la Sociedad ha realizado una aportación monetaria de 60 miles de euros a Testa Home, S.L. En base a lo anterior, la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, posee un porcentaje de participación del 58,12% sobre el capital social de Testa Home.

En cumplimiento del Artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2020 es la siguiente:

### Participación

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Valgrand 6, S.A.U. (b)	100%	100%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	Pº de la Castellana, 257, Plta. 2º - Madrid
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (a)	100%	100%		
Testa Home, S.L. (a)	58,12%	58,12%	Prestación de servicios de gestión y operación de bienes inmuebles de naturaleza urbana	

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada.



### Situación patrimonial

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Valgrand 6, S.A.U. (b)	10.013	463	434	301	10.748
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (a)	55.087	1.474	1.188	6.542	62.817
Testa Home, S.L. (a)	5	1.268	938	98	1.041
	<b>65.105</b>	<b>3.205</b>	<b>2.560</b>	<b>6.940</b>	<b>74.606</b>

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada.

En el ejercicio 2020, la sociedad Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. y Valgrand 6, S.A.U. han repartido dividendos por importe de 1.194 y 407 miles de euros respectivamente, los cuales han sido abonados contra las cuentas corrientes acreedoras que la Sociedad tiene suscritas con estas sociedades.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2019 era la siguiente:

### Participación

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Valgrand 6, S.A.U. (b)	100 %	100 %	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	Pº de la Castellana, 257, Pta. 2º - Madrid
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (a)	100 %	100 %		
Testa Home, S.L. (b)	58,12 %	58,12 %	Prestación de servicios de gestión y operación de bienes inmuebles de naturaleza urbana	

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada.

### Situación patrimonial

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Valgrand 6, S.A.U. (b)	10.013	441	407	301	10.721
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (a)	55.087	1.675	1.327	6.409	62.826
Testa Home, S.L. (b)	3	-	-	-	3
	<b>65.103</b>	<b>2.116</b>	<b>1.537</b>	<b>6.710</b>	<b>73.553</b>

(a) Auditada por Deloitte, S.L.

(b) No auditada.

En el ejercicio 2019, la sociedad Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. repartió dividendos por importe de 1.466 miles de euros, los cuales fueron capitalizados como aportación del Socio Único, por lo que la Sociedad incremento la participación en dicha sociedad por el mismo importe.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de la participación en empresas del Grupo y asociadas, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha de valoración.

En este sentido, la sociedad participada Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. es propietaria del 50% de un derecho de concesión en San Sebastián, cuyo valor razonable total al 31 de diciembre de 2020 asciende a 184.308 miles de euros, siendo su valor en libros de 9.615 miles de euros. Con respecto a la sociedad participada Valgrand 6, S.A.U. su valor recuperable (patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha de valoración) es también superior al valor de la participación.

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

#### **10. Otros activos financieros a largo plazo**

Dentro de este epígrafe del balance se incluyen principalmente las fianzas depositadas por la Sociedad y constituidas en concepto de garantía de los contratos de alquiler con los inquilinos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 6.530 y 6.695 miles de euros, respectivamente.

#### **11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Cientes por ventas y prestación de servicios	6.001	3.977
Deudores varios	391	393
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios y deudores varios	(3.288)	(2.949)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	15	13
	<b>3.119</b>	<b>1.434</b>

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

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

El movimiento de la provisión por deterioro en el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:



	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2019	(2.612)
Aplicaciones	578
Dotaciones	(915)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(2.949)
Aplicaciones	234
Dotaciones	(573)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>3.288</b>

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta (véase Nota 19.3).

## **12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene un importe no disponible de 26.158 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Nota 14).

## **13. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

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

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

#### ***Capital social***

Con fechas 21 de diciembre de 2018 y 8 de abril de 2019, se materializó un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios de la Sociedad, que representaban más del 99% del capital social de la misma y la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L.U. (sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group International Partners LLP) para la compra de sus acciones en la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, Tropic Real Estate Holding, S.L.U. se convirtió en titular de 131.634.460 acciones de la Sociedad, representativas del 99,52% del capital social.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. asciende a 132.270 miles de euros y está representado por 132.270.202 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

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

Por último, desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil - MAB, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre del ejercicio 2020 y 2019 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2020	2019
Precio de salida	6,40	6,40
Precio medio	6,35	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 por debajo de la cifra del capital social. En este sentido, con fecha 18 de diciembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la devolución de aportaciones por importe máximo de 1.100.000 miles de euros, devolviéndose finalmente 1.007.490 miles de euros con cargo a prima de emisión.

#### *Otras aportaciones de accionistas*

En los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido aportaciones de socios. Con fecha 15 de diciembre de 2018 los antiguos accionistas mayoritarios de la Sociedad realizaron aportaciones por importe de 2.004 miles de euros.

### **13.2 Reservas**

#### *Reserva legal*

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

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





Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

#### *Reservas de fusión*

La fusión llevada a cabo en el ejercicio 2018 con la sociedad dependiente, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., generó reservas negativas de fusión de 2.312 miles de euros.

#### **13.3 Acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.029 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2020 y 2019 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	1.344	9
Retiros	(1.049)	(7)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>539.530</b>	<b>7.029</b>

#### **14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes**

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.802.055	1.790.059
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(30.823)	(44.787)
Total préstamo sindicado	1.771.232	1.745.272
Total coste amortizado	1.771.232	1.745.272
<b>Total no corriente</b>	<b>1.771.232</b>	<b>1.745.272</b>
<b>Corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	9.920	-
Intereses de deudas	5.974	6.062
Total coste amortizado	15.894	6.062
<b>Total corriente</b>	<b>15.894</b>	<b>6.062</b>

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

## Préstamos

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

### Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2020		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamo sindicado	1.886.632	(30.823)	1.802.055	9.920	5.974
	<b>1.886.632</b>	<b>(30.823)</b>	<b>1.802.055</b>	<b>9.920</b>	<b>5.974</b>

### Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2019		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamo sindicado	1.886.968	(44.787)	1.790.059	-	6.062
	<b>1.886.968</b>	<b>(44.787)</b>	<b>1.790.059</b>	<b>-</b>	<b>6.062</b>

### Préstamo sindicado

Con fecha 18 de diciembre de 2018 la Sociedad, junto con sus sociedades dependientes Valgrand 6, S.A.U. y Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (en adelante "Obligados") suscribieron un préstamo por importe máximo de 1.943.432 miles de euros. Esta financiación fue destinada a la cancelación del anterior préstamo sindicado contraído por la Sociedad por importe dispuesto a la fecha de 410 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado en diciembre de 2022 (incluyendo derivados asociados a dicha financiación), y la cancelación de la totalidad de los préstamos hipotecarios de la Sociedad por importe dispuesto a la fecha de 353 millones de euros, cuyos vencimientos estaban estipulados entre los ejercicios 2019 y 2044. Las condiciones principales de este nuevo préstamo sindicado con garantía hipotecaria eran las siguientes:

El préstamo se dividía en dos tramos:

- El tramo "Term Facility" consiste 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 primer tramo "Capex Facility" consiste 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 no tenía dispuesto ningún importe de este tramo.

Con fecha 11 de enero de 2019, la Sociedad formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, reduciendo el importe máximo a disponer del tramo "Term Facility" a 1.835.015 miles de euros.

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

Con fecha 29 de abril de 2019 la Sociedad volvió a formalizar un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, en virtud de este acuerdo de novación, el préstamo sindicado, que a la fecha de la novación era de dos tramos con un máximo a disponer que ascendía a 1.942.850 miles de euros, 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 2% para el tramo denominado "Senior Capex Facility" y de Euribor con un margen del 2% para el tramo denominado "Junior Capex Facility" (Euribor con un margen del 2,5% anteriormente para todos los tramos).

Con fecha 27 de junio de 2019 la Sociedad volvió a formalizar un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, en virtud de este acuerdo de novación, el préstamo sindicado, que a la fecha de la novación era de cuatro tramos con un máximo a disponer que ascendía a 1.942.850 miles de euros, se 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 2% y de Euribor con un margen del 5% para el tramo denominado "Junior Capex Facility" (Euribor con un margen del 2% anteriormente).

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

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad 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 el ejercicio 2020 la Sociedad ha dispuesto de un importe de 16.108, 1.718 y 4.426 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Asimismo, como consecuencia de la venta de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6, la Sociedad acorde a las condiciones del contrato de financiación tiene que amortizar anticipadamente un importe de 10.257 miles de euros. De dicho importe, la Sociedad en diciembre de 2020 ha amortizado un importe de 250, 26, y 61 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2 y Junior Term Facility B, respectivamente, mientras que el importe restante, que asciende a 9.920 miles de euros, ha sido amortizado en

enero de 2021, por lo que dicho saldo al 31 de diciembre de 2020 se encuentra registrado en el epígrafe “Deudas a corto plazo con entidades de crédito” del balance adjunto.

Al 31 de diciembre de 2020 la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) es la siguiente:

	Miles de Euros			Tipo de Interés
	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	
<b>Term Facility - Senior Facility:</b>				
Senior Term Facility A.1	1.287.626	1.287.626	-	2% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	137.333	137.333	-	2% + EURIBOR
<b>Term Facility - Junior Facility:</b>				
Junior Term Facility B	353.838	353.838	-	5% + EURIBOR
<b>Capex Facility:</b>				
Senior Capex Facility A.1	78.059	24.016	54.043	2% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	8.326	2.562	5.764	2% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	21.450	6.600	14.850	5% + EURIBOR
	<b>1.886.632</b>	<b>1.811.975</b>	<b>74.657</b>	

El préstamo sindicado anterior tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios (véanse Notas 5 y 6).

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad incumple uno de los ratios asociados al préstamo sindicado. Como consecuencia de ello la Sociedad se encuentra en situación de “Cash trap”, es decir, la Sociedad debe retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada “Cash Trap account”. Al 31 de diciembre de 2020, el importe registrado en la cuenta “Cash Trap account” asciende a 26.158 miles de euros, registrada dentro del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance adjunto.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2020 y 2019 ascienden a 5.974 y 6.062 miles de euros, respectivamente.

#### Vencimientos de la deuda

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establece en febrero de 2021, la Sociedad tiene la posición de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta febrero de 2024, de alguno de las siguientes condiciones:

- i) La Sociedad debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha del vencimiento.



- ii) La Sociedad no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- iii) A fecha de renovación, la Sociedad debe suscribir una cobertura cuyo nocional cubra el 95% dispuesto y cuyo vencimiento debe ser el mismo día o con posterioridad de la primera fecha de vencimiento extendida.

Con fecha 26 de noviembre de 2020, la Sociedad comunica a la entidad agente del préstamo sindicado la primera extensión de la fecha de vencimiento por un ejercicio adicional. Asimismo, con fecha 21 de enero de 2021 la Sociedad ha suscrito una nueva cobertura cuyo nocional cubre la totalidad del saldo dispuesto y cuyo vencimiento coincide con la nueva fecha de vencimiento del préstamo sindicado.

En base a la mejor estimación de los Administradores al 31 de diciembre de 2020, la intención de la Sociedad es continuar cumpliendo los requisitos descritos anteriormente, y, de esta manera, ejercer la facultad que le confiere el contrato, procediendo a su prórroga hasta febrero de 2024.

Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamos Sindicado	Total
2021	9.920	9.920
2022	-	-
2023	-	-
2024	1.802.055	1.802.055
	<b>1.811.975</b>	<b>1.811.975</b>

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

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2020 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 48.761 miles de euros y se encuentra incluido en el epígrafe "Gastos financieros" la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2020 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha imputado 9.800 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Asimismo, ha dado de baja gastos de formalización de deuda por importe de 4.164 miles de euros.

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

#### **Derivados de cobertura**

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

### Ejercicio 2020

Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Miles de Euros			
			Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Citigroup Global Markets Limited – CAP de tipo de interés	15-02-2021	0,5%	1.942.850	-	-	326
			<b>1.942.850</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>326</b>

### Ejercicio 2019

Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Miles de Euros			
			Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Citigroup Global Markets Limited – CAP de tipo de interés	30-09-2020	0,5%	1.942.850	3	3	325
			<b>1.942.850</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>325</b>

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 3 miles de euros, sobre los cuales la Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados. Mientras que el resto de los derivados no han sido designados como coberturas contables.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 41 miles de euros (363 miles de euros en el ejercicio 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 pérdidas y ganancias 326 miles de euros como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura hasta su cancelación.

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

La Sociedad ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. La Sociedad incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por la Sociedad





ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

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

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

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

El efecto en el pasivo al 31 de diciembre de 2020 y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos del ejercicio 2020 de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada no tendría ningún impacto significativo.

#### **15. Otros pasivos no corrientes y corrientes**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>No corriente:</b>		
Fianzas y depósitos recibidos	15.236	17.014
<b>Corriente:</b>		
Provisiones	1.344	2.229
	<b>16.580</b>	<b>19.243</b>

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

Dentro del epígrafe "Provisiones" del pasivo corriente se recogen, fundamentalmente, importes que la Sociedad estima que deberá a pagar a terceros por las adquisiciones de activos realizadas en ejercicios anteriores.

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

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores	6.672	11.672
Proveedores con empresas del Grupo y asociadas	827	-
Acreedores varios	-	364
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	404
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	174	1.289
	<b>7.673</b>	<b>13.729</b>

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

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

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

	Días	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	27	13
Ratio de operaciones pagadas	26	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	51	4

	Miles de Euros	
	2020	2019
Total pagos realizados	40.431	36.231
Total pagos pendientes	811	4.063

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas “Proveedores” y “Acreedores Varios” del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

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

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días

naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

## **17. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Saldos deudores:</b>		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	10.039	10.499
Corriente-		
Hacienda Pública deudora por conceptos fiscales	15	13
	<b>10.054</b>	<b>10.512</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	103.713	104.913
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	167	7
Hacienda Pública acreedora por IRPF	7	1.214
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	68
	<b>103.887</b>	<b>106.202</b>

### **17.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(50.049)	(29.704)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales:		
<i>Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995</i>	4.800	2.084
<i>Diferencias de amortización no deducible DT37 L.I.S.</i>	(388)	(292)
<i>Compensación bases imposibles negativas</i>	(1.452)	(388)
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	(47.089)	(28.300)
Cuota régimen general (25%)	-	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
<b>Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades</b>	-	-

### 17.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros	
	2020	2019
Pérdida contable antes de impuestos	(50.049)	(29.704)
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(50.049)	(29.704)
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Ajuste por venta de activos (reversión pasivo por ID)	(1.200)	-
Otros ajustes	460	(350)
<b>Gastos (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(740)</b>	<b>(350)</b>
<b>Impuesto corriente</b>	-	-
<b>Impuesto diferido</b>	<b>(740)</b>	<b>(350)</b>

### 17.3 Activos por impuesto diferido

El movimiento de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total activos por impuesto diferido al 31 de diciembre 2018	10.669
Altas	-
Bajas	(170)
Total activos por impuesto diferido al 31 de diciembre 2019	<b>10.499</b>
Altas	-
Bajas	(460)
<b>Total activos por impuesto diferido al 31 de diciembre 2020</b>	<b>10.039</b>



Como consecuencia de la fusión por absorción con su sociedad dependiente, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., la Sociedad tiene registradas al 31 de diciembre de 2020 bases imponibles negativas por importe de 9.996 miles de euros.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación posible sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

#### **17.4 Pasivos por impuesto diferido**

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	105.434
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(521)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2019	104.913
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(1.200)
<b>Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2020</b>	<b>103.713</b>

Los pasivos por impuesto diferidos corresponden, principalmente, de las integraciones de negocios realizadas en el ejercicio 2016, así como la fusión en 2018 con su sociedad dependiente, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas transacciones.

#### **17.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y del ejercicio 2017 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

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

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

**18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley SOCIMI**

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI.

El importe de las Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, asciende a 31 de diciembre de 2020 y 2019 a 193.006 miles de euros, en ambos ejercicios, siendo el importe de la prima de emisión de 408.703 miles de euros, en ambos ejercicios.

- b. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, no se han producido variaciones en las reservas.

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No han sido distribuidos dividendos desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en Ley SOCIMI.

- d. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

- f. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley.

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a los que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley figuran incluidas en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.

La fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley e incluidas en la Nota 9 se corresponden a:





	Fecha adquisición
Valgrand 6, S.A.U.	14 de septiembre de 2017
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	15 de septiembre de 2016

- g. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de esta Ley.

Todos los activos que mantiene la sociedad dentro de los epígrafes “Inmovilizado Intangible - Concesiones” e “Inversiones inmobiliarias”, así como las participaciones en el capital de Valgrand 6, S.A.U. y Testa Alquileres Urbanos, S.L.U., incluidas en el epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas” del balance adjunto computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de Ley SOCIMI.

- h. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, no se han utilizado reservas para su distribución ni para compensar pérdidas.

## **19. Ingresos y gastos**

### ***19.1 Ingresos ordinarios***

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	77.444	83.903
Ingresos por prestación de servicios	-	2
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>77.444</b>	<b>83.905</b>

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

### Ejercicio 2020

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	46.589	60,17 %
Cataluña	4.834	6,24 %
Comunidad Valenciana	3.180	4,10%
Baleares	3.929	5,07 %
Navarra	2.812	3,63 %
Islas Canarias	2.910	4,28 %
Castilla León	2.140	2,76 %
Resto de comunidades	11.051	13,75 %
	<b>77.444</b>	<b>100 %</b>

### Ejercicio 2019

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	51.640	61,55 %
Cataluña	5.128	6,11 %
Comunidad Valenciana	3.601	4,29 %
Baleares	4.614	5,50 %
Navarra	2.785	3,32 %
Islas Canarias	4.534	5,40 %
Castilla León	3.040	3,62 %
Resto de comunidades	8.561	10,21%
	<b>83.903</b>	<b>100 %</b>

### 19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados de los ejercicios 2020 y 2019, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	-	6.001
Indemnizaciones	324	912
Otras cargas sociales e impuestos	-	636
<b>Total gastos de personal</b>	<b>324</b>	<b>7.549</b>

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, como consecuencia del traspaso del negocio de gestión de activos residenciales a su sociedad dependiente, Testa Home, S.L., (Nota 1) los empleados de la Sociedad han sido transferidos a Testa Home, S.L., quien es el nuevo titular de las relaciones laborales y de Seguridad Social de los mismos. En base a ello, la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 no tiene personal propio.

### 19.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	19.102	20.216
Gastos generales – Overhead:		
Servicios Profesionales	9.965	1.702
Alquiler de Oficinas	-	230
Tributos	1.806	456
Otros	1.117	360
	12.888	2.758
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 11)	573	915
	<b>32.563</b>	<b>23.889</b>

Dentro del epígrafe “Servicios Profesionales” se encuentra registrado el gasto devengado en el ejercicio 2020 por la retribución asociada al contrato de gestión por los servicios de gestión de sus activos residenciales llevados a cabo por la sociedad dependiente Testa Home, S.L. (Véase Nota 1), cuyo importe asciende a 8.476 miles de euros.

### 19.4 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas (Nota 9)	1.601	1.466
Otros ingresos financieros	-	9
Ingresos financieros	1.601	1.475
Intereses de préstamos con terceros	(58.236)	(58.137)
Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 20.1)	(1.475)	(2.478)
Variación de valor razonable en instrumentos (Nota 14)	(326)	(325)
Otros gastos financieros	(15)	(134)
Gastos financieros	(60.052)	(61.074)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(58.451)</b>	<b>(59.599)</b>

Dentro de la cuenta “Intereses de préstamos con terceros” se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 9.800 miles de euros del ejercicio 2020, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

## **20. Operaciones y saldos con empresas del Grupo, asociadas y partes vinculadas**

### **20.1 Operaciones con vinculadas**

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

#### *Ejercicio 2020*

	Miles de Euros		
	Gastos Financieros	Gastos por Servicios de Gestión (Nota 19.3)	Dividendos Recibidos (Nota 9)
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	1.365	-	1.194
Valgrand 6, S.A.U.	110	-	407
Testa Home, S.L.U.	-	7.550	-
	<b>1.475</b>	<b>7.550</b>	<b>1.601</b>

#### *Ejercicio 2019*

	Miles de Euros		
	Gastos Financieros	Ingresos por Arrendamiento	Dividendos Recibidos
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	1.332	-	1.466
Valgrand 6, S.A.U.	107	-	-
Banco Santander, S.A.	1.039	104	-
	<b>2.478</b>	<b>104</b>	<b>1.466</b>

### **20.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas vinculadas**

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

#### *Ejercicio 2020*

	Miles de Euros			
	Proveedores con Empresas del Grupo y asociadas	Cuenta Corriente y Otras Deudas con Empresas del Grupo y Vinculadas	Cuenta corriente y Otros Créditos Empresas del Grupo y Vinculadas	Deudas a largo plazo Empresas del Grupo
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	-	52.038	-	51.715
Valgrand 6, S.A.U.	-	4.020	-	4.166
Testa Home, S.L.U.	827	-	319	-
	<b>827</b>	<b>56.058</b>	<b>319</b>	<b>55.881</b>



**Ejercicio 2019**

	Miles de Euros	
	Cuenta Corriente y Otras Deudas con Empresas del Grupo y Vinculadas	Deuda
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	51.259	51.715
Valgrand 6, S.A.U.	3.928	4.167
Tropic Real Estate Holding, S.L.U	81	-
	<b>55.268</b>	<b>55.881</b>

Dentro del epígrafe “Deuda” se incluye la distribución del saldo dispuesto del primer tramo “Term Facility”, del préstamo sindicado entre las diferentes sociedades del Grupo (véase Nota 14).

Dentro de los epígrafes “Cuentas corrientes y otras deudas” se incluye principalmente la financiación aportada y recibida de la Sociedad con empresas del Grupo y vinculadas. Dichos contratos se han articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y las sociedades del Grupo y asociadas. Dichas cuentas corrientes no devengan tipo de interés alguno.

**20.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2020 y 2019 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

**Ejercicio 2020**

	Miles de Euros							
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad
Consejo de Administración	-	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-	-	324	-	-
	-	-	-	-	-	<b>324</b>	-	-

## Ejercicio 2019

	Miles de Euros							
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad
Consejo de Administración	3.171	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	1.609	-	100	-	6	425	-	-
	<b>4.780</b>	-	<b>100</b>	-	<b>6</b>	<b>425</b>	-	-

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección de Testa Residencial SOCIMI, S.A. al cierre del ejercicio 2020 ni 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han concedido a los miembros del Consejo de Administración ni a la Alta Dirección de la Sociedad seguros por responsabilidad civil.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección de la Sociedad las lleva acabo el Consejo de Administración.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres varones (al 31 de diciembre de 2019 estaba formado por cuatro varones).

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

En el ejercicio 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.

## **21. Otra información**

### **21.1 Personal**

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 2019 desglosado por categorías es el siguiente:

	Número de Empleados	
	2020	2019
Consejeros ejecutivos	-	1
Alta Dirección	-	1
Resto empleados	-	58
	-	<b>60</b>

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término de los ejercicios 2020 y 2019 es como sigue:





	2020		2019	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-
Resto de empleados	-	-	42	22
	-	-	42	22

La Sociedad no dispone de personal empleado durante los ejercicios 2020 ni 2019, con discapacidad mayor o igual del 33%.

### 21.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2020 y 2019, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Servicios de auditoría	115	115
Otros servicios de verificación	30	30
Total servicios profesionales	145	145
Otros servicios	-	-
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>145</b>	<b>145</b>

## 22. Información sobre la gestión del riesgo financiero

### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

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

### Riesgo de mercado

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

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

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

### ***Riesgo de crédito***

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

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

Normalmente, la Sociedad 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 2.10, se ha producido un ligero incremento de las cuentas por cobrar.

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

A la fecha, los Administradores de la Sociedad han evaluado posibles impactos por riesgo de crédito, teniendo en consideración las características de los contratos de la Sociedad. Así, cabe destacar que la práctica habitual de la Sociedad es facturar mensualmente de forma anticipada, manteniéndose, adicionalmente, fianzas recibidas por los inquilinos como garantía adicional de pago. Al 31 de diciembre de 2020, el riesgo de fallido es muy reducido.

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad, teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos (la totalidad son activos residenciales), las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, han concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

No obstante a lo anterior, la Sociedad monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

### ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 63.767 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene un importe con disponibilidad limitada de 26.158 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Notas 12 y 14).

### **Riesgo de liquidez y solvencia.**

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

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

En relación con la deuda con su participada, los Administradores estiman que se renovará en el ejercicio 2021 por al menos un ejercicio.

A 31 de diciembre de 2020 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.754.177 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.811.975
Intereses devengados	5.974
Tesorería y equivalentes	(63.767)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.754.182</b>

Los Administradores y la Dirección del Grupo 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 de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, garantiza que la Sociedad pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2020, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

### **Riesgo de tipo de cambio**

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

### **Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.9) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre 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 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 (véase Nota 3.1).

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

### **23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene garantías prestadas a terceros por importe de 556 miles de euros. Asimismo, la Sociedad no tiene pasivos contingentes significativos.

### **24. Hechos posteriores**

Con fecha 31 de marzo de 2021, el consejero de la Sociedad D. Diego San José ha presentado la renuncia a su cargo.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se han acontecido hechos que deban ser mencionados en esta memoria, salvo los descritos en notas anteriores



## Anexo I

Se detalla la relación de bienes de Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

Nº	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
1	15/09/2016	PAVONES	Madrid	Madrid	CL Fuente Carrantona	36 A-L	<b>119 Fincas Registrales RP Nº 8 MADRID</b> 43434,43435,43436,43437,43438,43439,43440,43441,43444,43445,43446,43447,43448,43449,43450,43451,43452,43453,43454,43455,43456,43457,43458,43459,43460,43461,43462,43463,43464,43465,43466,43467,43468,43469,43470,43471,43472,43473,43474,43475,43476,43477,43478,43479,43480,43481,43482,43483,43484,43485,43486,43487,43488,43489,43490,43491,43492,43493,43494,43495,43496,43497,43498,43499,43500,43501,43502,43503,43504,43505,43506,43507,43508,43509,43510,43511,43512,43513,43514,43515,43516,43517,43518,43519,43520,43521,43522,43524,43525,43526,43527,43528,43529,43530,43531,43532,43534,43535,43536,43537,43538,43539,43540,43541,43542,43543,43544,43545,43546,43547,43548,43549,43550,43551,43552,43442,43443,43523,43533.
2	15/09/2016	VALDEBERNARDO	Madrid	Madrid	CL Pergamino	17,19,21	<b>106 Fincas Registrales RP Nº39 MADRID</b> 15769,15159,15161,15163,15165,15167,15169,15171,15173,15175,15177,15179,15181,15183,15185,15187,15189,15191,15193,15195,15197,15199,15201,15203,15205,15207,15209,15211,15213,15215,15217,15219,15221,15223,15225,15227,15229,15231,15233,15235,15237,15239,15241,15243,15245,15247,15249,15251,15253,15255,15257,15259,15261,15263,15267,15269,15271,15273,15275,15277,15279,15281,15283,15285,15287,15289,15295,15297,15299,15301,15303,15305,15307,15309,15315,15317,15319,15321,15323,15325,15327,15329,15333,15335,15337,15339,15341,15343,15345,15347,15349,15351,15353,15355,15265,15291,15293,15311,15313,15331,15357,15359,15361,15363,15365,15367.
			Madrid	Madrid	CL Copernico	10,12,14	
			Madrid	Madrid	CL Ana Mariscal	1,3	



Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
3	15/09/2016	ALCORCÓN I	Alcorcón	Madrid	CL Estocolmo	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19	<b>189 Fincas Registrales RP Nº2 ALCORCON</b> 45772,45774,45776,45778,45780,45782,45784,45786,45788,45768,45770,45744,45746,45748,45750,45752,45754,45756,45758,45760,45762,45764,45766,45736,45738,45740,45742,45708,45710,45712,45714,45716,45718,45720,45722,45724,45726,45728,45730,45732,45734,45700,45702,45704,45706,45668,45670,45672,45674,45676,45678,45680,45682,45684,45686,45688,45690,45692,45694,45696,45698,45664,45666,45628,45630,45632,45634,45636,45638,45640,45642,45644,45646,45648,45650,45652,45654,45656,45658,45592,45594,45596,45598,45600,45602,45604,45606,45608,45610,45612,45614,45616,45618,45620,45622,45556,45558,45560,45562,45564,45566,45568,45570,45572,45574,45576,45578,45580,45582,45584,45586,45552,45554,45520,45522,45524,45526,45528,45530,45532,45534,45536,45538,45540,45542,45544,45546,45512,45514,45516,45518,45488,45490,45492,45494,45496,45498,45500,45502,45504,45506,45508,45510,45480,45482,45484,45486,45462,45464,45466,45468,45470,45472,45474,45476,45478,45456,45458,45460,45548,45550,45588,45590,45624,45626,45660,45662,45790,45792,45794,45796,45798,45800,45802,45804,45806,45808,45810,45812,45814,45816,45818,45820,45822,45824,45826,45828,45830,45832.
4	15/09/2016	PLAZA DE CASTILLA	Madrid	Madrid	CL San Benito	5	<b>2 Fincas Registrales RP Nº 24 MADRID</b> 14191,14192
			Madrid	Madrid	PS Castellana	193	
			Madrid	Madrid	CL San Benito	3	
5	15/09/2016	ALAMEDA DE OSUNA	Madrid	Madrid	CL Alameda de Osuna	48 A-E	<b>95 Fincas Registrales RP Nº 48 MADRID</b> 10709,10710,10711,10712,10713,10714,10715,10716,10717,10718,10719,10720,10721,10722,10723,10724,10725,10726,10727,10728,10729,10730,10731,10732,10733,10734,10735,10736,10737,10738,10739,10740,10741,10742,10743,10744,10745,10746,10747,10748,10749,10750,10751,10752,10753,10754,10755,10756,10757,10758,10759,10760,10761,10762,10763,10764,10765,10766,10767,10768,10769,10770,10771,10772,10773,10774,10775,10776,10777,10778,10779,10780,10781,10782,10783,10784,10785,10786,10787,10788,10789,10790,10791,10792,10793,10794,10795,10796,10797,10798,10799,10800,10801,10802,10803.





Nº	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
6	15/09/2016	HYDRA	Móstoles	Madrid	CL Hydra	10,12,14,16,18,20,22,24,26,28	<b>102 Fincas Registrales RP Nº 2 ALCORCON</b> 17530,17532,17534,17536,17538,17540,17542,17544,17546,17548,17550,17552,17554,17556,17558,17560,17562,17564,17566,17568,17570,17572,17574,17576,17578,17580,17582,17586,17588,17590,17592,17594,17600,17604,17606,17608,17610,17614,17616,17618,17620,17622,17624,17626,17628,17630,17632,17634,17636,17638,17640,17642,17644,17646,17648,17650,17652,17654,17656,17658,17660,17662,17664,17668,17670,17672,17674,17676,17678,17680,17682,17684,17686,17688,17690,17692,17694,17696,17698,17700,17702,17704,17706,17708,17710,17712,17714,17716,17718,17720,17724,17726,17728,17730,17732,17734,17736,17738,17740,17742,17744,17746.
7	15/09/2016	CEFEO	Móstoles	Madrid	CL Cefeo	14,16,18	<b>90 Fincas Registrales RP Nº1 MOSTOLES</b> 22060,22062,22064,22066,22068,22070,22072,22074,22076,22078,22082,22084,22086,22088,22090,22092,22094,22096,22098,22100,22102,22104,22106,22108,22110,22112,22114,22116,22118,22120,22122,22124,22126,22128,22130,22132,22134,22136,22138,22140,22142,22144,22146,22148,22152,22154,22156,22158,22160,22162,22164,22166,22168,22170,22172,22174,22176,22178,22180,22182,22184,22186,22188,22190,22192,22194,22196,22198,22200,22202,22204,22206,22208,22210,22212,22214,22216,22218,22220,22222,22224,22226,22228,22230,22232,22234,22236,22238,22240,22242.
10	15/09/2016	MIRADOR DEL SUR	Villaverde	Madrid	CL Lenguas	04-jun	<b>18 Fincas Registrales RP Nº16 MADRID</b> 119118,119174,119175,119176,119178,119179,119183,119229,119233,119235,119237,119243,119245,119248,119249,119251,119252,119253.

Nº	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
11	15/09/2016	ESCUELA DE VALLECAS	Madrid	Madrid	CL Escuela De Vallecas	12	<b>178 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID</b> 35811,35813,35815,35817,35821,35823,35825,35827,35829,35831,35833,35835,35837,35839,35841,35849,35851,35853,35855,35857,35859,35861,35863,35865,35867,35869,35877,35879,35881,35883,35885,35887,35889,35891,35893,35895,35897,35905,35907,35909,35911,35913,35915,35917,35919,35921,35923,35933,35935,35937,35939,35941,35943,35945,35947,35949,35951,35961,35963,35965,35967,35969,35971,35973,35975,35977,35979,35989,35991,35993,35995,35997,35999,36001,36003,36005,36007,36009,36011,36013,35547,35549,35551,35553,35555,35557,35559,35561,35563,35565,35567,35569,35571,35573,35575,35577,35579,35581,35583,35585,35587,35589,35591,35615,35617,35619,35621,35623,35625,35627,35629,35631,35633,35635,35637,35639,35641,35643,35645,35647,35649,35651,35653,35655,35657,35659,35661,35663,35665,35667,35669,35671,35673,35675,35677,35679,35701,35703,35705,35707,35709,35711,35713,35715,35717,35719,35721,35723,35725,35727,35729,35731,35733,35735,35737,35739,35741,35743,35745,35747,35749,35751,35753,35755,35757,35759,35761,35763,35765,35767,35769,35791,35793,35795,35801,35803,35805,35807.
12	15/09/2016	EMBALSE NAVACERRADA	Madrid	Madrid	CL Embalse De Navacerrada	51	<b>135 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID</b> 31845,31847,31849,31851,31853,31855,31857,31859,31861,31863,31865,31867,31869,31871,31873,31875,31877,31879,31881,31883,31885,31887,31889,31891,31893,31895,31897,31899,31901,31903,31905,31907,31909,31775,31777,31779,31781,31783,31785,31787,31789,31791,31793,31795,31797,31799,31801,31803,31805,31807,31809,31811,31813,31815,31817,31819,31821,31823,31825,31827,31829,31831,31833,31835,31837,31839,31841,31843,32113,32115,32117,32119,32121,32123,32125,32127,32139,32141,32143,32145,32147,32149,32151,32153,32155,32157,32159,32161,32163,32165,32167,32169,32171,32173,32175,32177,32179,32181,32183,32185,32187,32189,32191,32193,32195,32197,32199,32201,32253,32255,32257,32259,32261,32271,32273,32275,32277,32279,32281,32283,32285,32287,32289,32291,32293,32295,32297,32299,32301,32303,32305,32307,32309,32311,32313.
13	15/09/2016	J.A. MENDIZÁBAL	Madrid	Madrid	CL Juan Álvarez Mendizábal	61	<b>1 Finca Registral RP Nº4 MADRID 1450</b>



Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
14	15/09/2016	LOS MISTERIOS	Madrid	Madrid	CL Los Misterios	28	1 Finca Registral RP Nº17 MADRID 697
15	15/09/2016	C. VENADITO	Madrid	Madrid	CL Condesa De Venadito	18-24	248 Fincas Registrales RP Nº36 MADRID 33833,33835,33837,33839,33841,33843,33845 ,33847,33849,33851,33853,33855,33857, 33859,33861,33863,33865,33869,33871,33873 ,33875,33877,33881,33883,33885,33887, 33889,33891,33893,33895,33897,33899,33901 ,33903,33905,33907,33909,33911,33913, 33915,33917,33919,33921,33923,33925,33927 ,33929,33931,33933,33935,33937,33939, 33941,33943,33945,33947,33951,33953,33955 ,33957,33959,33961,33963,33965,33967, 33969,33971,33973,33975,33977,33979,33981 ,33983,33985,33987,33989,33991,33993, 33995,33997,33999,34001,34003,34005,34007 ,34009,34011,34013,34015,34017,34019, 34021,34023,34025,34027,34029,34031,34033 ,34037,34039,34041,34043,34047,34049, 34051,34053,34055,34057,34059,34061,34063 ,34065,34067,34069,34071,34073,34075, 34077,34081,34083,34085,34087,34089,34091 ,34093,34095,34097,34099,34101,34107, 34109,34111,34113,34115,34117,34119,34121 ,34123,34125,34127,34129,34131,34133, 34135,34137,34139,34141,34143,34145,34147 ,34149,34151,34153,34155,34157,34159, 34161,34163,34165,34167,34169,34171,34173 ,34175,34177,34179,34181,34183,34185, 34187,34189,34191,34193,34195,34197,34199 ,34201,34203,34205,34207,34209,34211, 34213,34215,34219,34221,34223,34225,34227 ,34231,34233,34235,34237,34239,34241, 34243,34245,34247,34249,34251,34253,34255 ,34257,34259,34261,34263,34265,34267, 34269,34271,34273,34275,34277,34279,34281 ,34283,34285,34287,34289,34291,34293, 34295,34297,34299,34301,34303,34305,34307 ,34309,34311,34313,34315,34317,34319, 34321,34323,34325,34327,34329,34331,34333 ,34335,34337,34339,34341,34343,34345, 34347.

Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
16	15/09/2016	MIRADOR LAS TABLAS B11	Madrid	Madrid	CL San Juan De Ortega	20	<b>255 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID</b> 91934,91935,91936,91937,91939,91940,91941 ,91942,91943,91944,91945,91946,91947, 91948,91949,91950,91951,91952,91953,91954 ,91955,91956,91957,91958,91959,91960, 91961,91963,91964,91966,91967,91968,91969 ,91970,91971,91972,91973,91975,91976, 91977,91978,91979,91980,91982,91983,91984 ,91986,91989,91990,91991,91992,91993, 91995,91996,91997,91999,92000,92001,92002 ,92003,92004,92005,92006,92009,92010, 92012,92013,92014,92015,92016,92019,92020 ,92021,92022,92023,92024,92025,92026, 92027,92030,92031,92032,92033,92036,92038 ,92040,92041,92042,92043,92044,92045, 92046,92047,92048,92049,92050,92051,92052 ,92053,92054,92055,92056,92057,92058, 92059,92060,92061,92062,92063,92064,92065 ,92066,92067,92068,92069,92070,92071, 92072,92073,92074,92075,92077,92078,92079 ,92080,92081,92082,92083,92084,92085, 92086,92087,91782,91783,91784,91786,91787 ,91788,91789,91790,91791,91792,91793, 91794,91795,91796,91798,91799,91800,91801 ,91802,91803,91804,91808,91810,91811, 91813,91814,91815,91816,91817,91818,91819 ,91821,91822,91823,91824,91825,91826, 91827,91828,91829,91830,91831,91832,91833 ,91834,91835,91836,91837,91838,91839, 91840,91843,91844,91845,91846,91847,91848 ,91849,91850,91851,91852,91853,91854, 91855,91856,91857,91858,91859,91860,91861 ,91862,91866,91867,91869,91870,91871, 91872,91873,91874,91875,91877,91878,91879 ,91880,91881,91882,91884,91885,91886, 91889,91890,91891,91892,91893,91894,91895 ,91896,91897,91898,91899,91900,91901, 91902,91903,91904,91905,91906,91907,91911 ,91915,91916,91917,91919,91920,91921, 91922,91923,91924,91925,91926,91927,91928 ,91929.

Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
17	15/09/2016	LAS TABLAS LIGONDE	Madrid	Madrid	CL Ligonde	4	<b>165 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID</b> 85401,85402,85403,85404,85405,85407,85408,85409,85416,85419,85423,85424,85431,85432,85434,85438,85439,85440,85445,85447,85449,85453,85456,85460,85461,85465,85466,85468,85469,85473,85474,85477,85480,85481,85482,85485,85488,85491,85494,85495,85496,85497,85499,85500,85501,85502,85503,85506,85507,85508,85509,85510,85511,85514,85518,85519,85520,85522,85528,85529,85538,85539,85541,85542,85543,85544,85545,85547,85548,85549,85550,85555,85559,85562,85563,85564,85565,85567,85568,85569,85570,85571,85572,85573,85574,85575,85576,85577,85578,85579,85580,85581,85582,85583,85584,85585,85586,85587,85588,85589,85590,85591,85592,85593,85594,85595,85596,85602,85603,85604,85605,85610,85611,85614,85615,85621,85622,85623,85625,85627,85630,85635,85626,85269,85270,85274,85276,85290,85291,85298,85302,85303,85304,85310,85311,85312,85313,85322,85324,85327,85329,85332,85335,85347,85348,85350,85354,85355,85357,85361,85363,85365,85366,85368,85369,85372,85373,85376,85378,85382,85385,85387,85390,85398.
18	15/09/2016	LAS TABLAS TRIACASTELA	Madrid	Madrid	CL Triacastela	4	<b>119 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID</b> 84873,84883,84893,84907,84908,84917,84921,84926,84931,84935,84949,84950,84957,84959,84989,84997,85013,85018,85019,85023,85028,85032,85037,85040,85041,85045,85048,85052,85053,85055,85061,85062,85080,85081,85089,85090,85102,85103,85104,85107,85114,85115,85117,85118,85119,85122,85123,85124,85126,85127,85128,85129,85130,85131,85132,85133,85137,85138,85139,85142,85152,85155,85156,85160,85161,85162,85163,85164,85165,85166,85170,85171,85172,85173,85176,85177,85178,85179,85180,85181,85182,85183,85184,85185,85186,85187,85189,85190,85191,85192,85193,85194,85195,85196,85197,85198,85199,85201,85202,85203,85204,85205,85209,85210,85215,85217,85219,85220,85221,85223,85227,85237,85238,85239,85254,85255,85256,85258,85263.
19	15/09/2016	LAS TABLAS B13	Madrid	Madrid	CL San Juan De Ortega	24-78	<b>64 Fincas Registrales RP Nº54 MADRID</b> 51658,51659,51660,51662,51664,51666,51668,51670,51672,51677,51679,51681,51682,51684,51726,51728,51730,51735,51736,51749,51750,51752,51753,51761,51773,51824,51826,51828,51830,51832,51834,51836,51844,51846,51847,51914,51915,51917,51919,51921,51923,51925,51929,51931,51933,51935,51939,51942,51947,51949,51952,51955,51956,51957,51958,51961,51962,51963,51970,51971,51972,51973,51975,51976.



Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
20	15/09/2016	TORRELAGUNA	Madrid	Madrid	CL Torrelaguna	65,67	<b>84 Fincas Registrales RP Nº36 MADRID</b> 34082,34084,34086,34088,34090,34092,34094,34096,34098,34100,34102,34104,34106,34110,34112,34116,34118,34120,34122,34124,34126,34130,34132,34134,34138,34140,34142,34144,34146,34148,34152,34156,34158,34162,34164,34166,34172,34174,34176,34180,34182,33970,33974,33976,33978,33980,33982,33984,33988,33990,33996,33998,34000,34002,34004,34006,34008,34010,34012,34016,34022,34026,34028,34030,34032,34036,34038,34040,34042,34044,34048,34050,34052,34056,34058,34062,34064,34066,34068,34070,34072,34074,18184,18186.
21	15/09/2016	TOMÁS LÓPEZ	Madrid	Madrid	CL Tomás López	10-dic	<b>119 Fincas Registrales RP Nº23 MADRID</b> 16509,16537,16543,16621,16625,16627,16629,16651,16653,16661,16663,16665,16667,16697,16701,16707,16411,16413,16415,16709,16717,16719,16721,16725,16727,16729,16731,16739,16749,16759,16761,16767,16781,16783,16785,16787,16789,16791,16799,16801,16803,16807,16811,16815,16819,16833,16835,16839,16845,16851,16853,16855,16545,16569,16571,16573,16577,16585,16589,16591,16593,16595,16597,16599,16601,16603,16605,16607,16609,16611,16711,16713,16715,16859,16865,16867,16869,16871,16873,16879,16887,16889,16891,16893,16905,16909,16911,16913,16915,16917,16923,16925,16929,16933,16935,16937,16955,16957,16963,16973,16977,16985,16991,16993,16995,16999,17001,17003,17007,17009,17011,17013,17015,17017,17019,17023,17025,17027,17031.
			Madrid	Madrid	CL Tomás López	6,7,9,11	
22	15/09/2016	LA MASÓ	Madrid	Madrid	CL La Masó	1	<b>13 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID</b> 99495,99498,99500,99501,99502,99504,99507,99508,99510,99511,99513,99514,99525.
23	15/09/2016	COSTA BRAVA	Madrid	Madrid	CL Costa Brava	14B	<b>8 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID</b> 10492,10525,10529,10530,10532,10534,10536,10472
24	15/09/2016	MORALZARZAL	Madrid	Madrid	CL Moralzarzal	80	<b>15 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID</b> 7460,7463,7464,7465,7466,7470,7471,7472,7474,7475,7476,7483,7491,7496,7497.
25	15/09/2016	EL MOLINO	Madrid	Madrid	CL Andrés de Urdaneta	10	<b>64 Fincas Registrales RP Nº35 MADRID</b> 55235,55237,55239,55241,55243,55245,55247,55249,55251,55253,55255,55257,55259,55261,55263,55265,55267,55269,55271,55273,55275,55277,55279,55281,55283,55285,55287,55289,55291,55293,55295,55297,55301,55303,55305,55307,55309,55311,55313,55315,55327,55329,55331,55333,55335,55337,55339,55341,55343,55345,55347,55349,55387,55389,55393,55395,55397,55399,55401,55403,55461,55463,55465,55467.





Nº	Fecha Incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales					
26	15/09/2016	PINAR DE BERGAMÍN	Madrid	Madrid	CL Rafael Bergamín	5	64 Fincas Registrales RP Nº33 MADRID 7457,7487,7493,7497,7499,7535,7541,7547,66 33,6663,6677,6683,6687,6705,6739,6745					
27	15/09/2016	ÓNICE	Madrid	Madrid	CL Ónice	5	1 Finca Registral RP Nº3 MADRID 63855					
28	15/09/2016	MÉNDEZ ÁLVARO	Madrid	Madrid	CL Méndez Álvaro	34	1 Finca Registral RP Nº3 MADRID 56593					
29	15/09/2016	MANZANA CASTELLANA	Madrid	Madrid	CL Doctor Fleming	37,39,41, 43,45	313 Fincas Registrales RP Nº7 MADRID 11973,11974,11985,11986,11987,11988,11993 ,11994,11995,11996,11997,13648,13649, 13650,13651,13652,13653,13654,13655,13656 ,13657,13658,13659,13660,13661,13662, 13663,13664,13665,13666,13667,13668,13669 ,13670,13671,13672,13673,13674,13675, 13676,13677,13678,13679,13680,13681,13682 ,13685,13686,13687,13688,13689,13690, 13691,13692,13693,13694,13695,13696,13697 ,13698,13699,13700,13701,13703,13704, 13705,13706,13707,13708,13709,13710,13711 ,13712,13713,13714,13715,13716,13717, 13718,13719,13720,13721,13722,13723,13724 ,13725,13726,13727,13728,13729,13730, 13731,13732,13733,13734,13735,13736,13737 ,13738,13739,13740,13827,13828,13829, 13830,13831,13832,13833,13834,13835,13836 ,13837,13838,13839,13840,13841,13842, 13843,13844,13845,13846,13847,13848,13849 ,13850,13851,13852,13853,13854,13855, 13856,13857,13858,13859,13860,13861,13862 ,13863,13957,13958,13959,13960,13961, 13962,13963,13964,13965,13966,13967,13968 ,13969,13970,13971,13972,13973,13974, 13975,13976,13977,13978,13979,13980,13981 ,13982,13983,13984,13985,13986,13987, 13988,13989,13990,13991,13992,13993,13994 ,13995,13996,13997,13998,13999,14000, 14001,14002,14003,14517,14518,14519,14520 ,14521,14522,14523,14524,14525,14526, 14527,14528,14529,14530,14531,14532,14533 ,14534,14535,14536,14537,14538,14539, 14540,14541,14542,14543,14544,14545,14546 ,14547,14548,14549,14550,14551,14552, 14553,14554,14555,14556,14557,14558,14559 ,14561,14562,14563,14564,14565,14566, 14567,14568,14569,14570,14571,14572,14573 ,14574,14575,14576,14577,14578,14579, 14580,14581,14582,14583,14584,14585,14586 ,14587,14588,14589,14590,14591,14592, 14593,14594,14595,14596,14597,14598,14599 ,14600,14601,14602,14603,14605,14606, 14607,14608,14609,14610,14611,14612,14613 ,14614,14615,14616,14617,14618,14619, 14620,14621,14622,14623,14624,14625,14626 ,14627,14628,14629,14630,14631,14632, 14633,14634,14635,14636,14637,14638,14639 ,14640,14641,14642,14643,14644,14645, 14646.					
								Madrid	Madrid	CL Félix Boix	4,6,8	
								Madrid	Madrid	CL Carlos Maurrás	7	

Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
30	15/09/2016	MARÍA MOLINER	Leganés	Madrid	CL María Moliner	14	<b>111 Fincas Registrales RP Nº1 LEGANES</b> 19582,19583,19584,19585,19588,19590,19598,19599,19600,19606,19607,19608,19622,19623,19624,19625,19626,19627,19628,19629,19630,19631,19632,19633,19634,19635,19636,19637,19638,19639,19640,19641,19642,19643,19644,19645,19646,19647,19648,19649,19650,19651,19652,19653,19654,19655,19656,19657,19658,19659,19660,19661,19662,19663,19664,19665,19666,19667,19668,19669,19670,19671,19672,19673,19674,19675,19676,19677,19678,19679,19680,19681,19682,19683,19684,19685,19686,19687,19688,19689,19690,19691,19692,19693,19694,19695,19696,19697,19698,19699,19700,19701,19702,19703,19704,19705,19706,19707,19708,19709,19710,19711,19712,19713,19714,19715,19716,19717,19718,19719,19720.
31	15/09/2016	EL PINAR II	Las Rozas	Madrid	CL Valle Del Roncal	16	<b>137 Fincas Registrales RP Nº1 LAS ROZAS</b> 50289,50290,50291,50298,50299,50300,50301,50302,50303,50304,50305,50309,50310,50311,50312,50315,50316,50317,50318,50319,50320,50321,50322,50324,50325,50326,50327,50330,50331,50332,50335,50337,50338,50339,50340,50341,50343,50344,50347,50348,50349,50351,50352,50353,50354,50358,50360,50361,50362,50364,50367,50368,50369,50370,50371,50373,50377,50379,50380,50381,50382,50383,50384,50385,50386,50387,50388,50389,50390,50391,50394,50395,50396,50397,50398,50400,50401,50405,50409,50410,50412,50416,50418,50419,50420,50421,50422,50423,50425,50427,50428,50429,50430,50432,50433,50434,50438,50439,50440,50441,50442,50444,50445,50446,50447,50448,50449,50450,50451,50452,50453,50454,50455,50456,50457,50458,50459,50460,50462,50463,50464,50466,50467,50469,50471,50474,50477,50478,50479,50480,50481,50482,50483,50484,50485,50486,50487.
32	15/09/2016	GOLFO DE SALÓNICA	Madrid	Madrid	CL Golfo de Salónica	63	<b>68 Fincas Registrales RP Nº26 MADRID</b> 28318,28319,28320,28321,28322,28323,28325,28326,28327,28329,28330,28332,28333,28334,28335,28336,28338,28339,28340,28342,28343,28344,28345,28346,28347,28348,28349,28350,28351,28352,28353,28354,28355,28356,28357,28358,28359,28360,28361,28362,28363,28364,28365,28366,28367,28368,28369,28370,28371,28372,28373,28374,28375,28376,28377,28378,28379,28380,28381,28382,28383,28384,28385,28386,28388,28390,28391,28392.

Nº	Fecha Incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
33	07/03/2017	ALCALÁ	Madrid	Madrid	CL Alcalá	690	<b>221 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID</b> 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,571,572,573,62120,62121,62122,62123,62124,62125,62126,62127,62128,62129,62130,62131,62132,62133,62134,62135,62136,62138,62139,62140,62141,62142,62143,62144,62145,62146,62147,62148,62149,62150,62151,62152,62153,62154,62155,62156,62157,62158,62159,62160,62161,62162,62163,62164,62165,62166,62167,62168,62169,62170,62171,62172,62173,62175,62176,62177,62178,62179,62180,62182,62183,62184,62185,62186,62187,62188,62189,62190,62191,62192,62193,62194,62195,62196,62271,62272,62273,62274,62275,62276,62277,62278,62279,62280,62281,62282,62283,62284,62285,62286,62287,62288,62289,62290,62291,62292,62293,62294,62295,62296,62297,62298,62299,62300,62301,62302,62303,62304,62305,62306,62307,62308,62309,62310,62311,62312,62313,62314,62315,62316,62317,62318,62319,62320,62321,62322,62323,62324,62325,62326,62327,62328,62329,62330,62331,62332,62333,62334,62335,62336,62337,62338,62339,62340,62341,62342,62343,62344.
34	07/03/2017	JOSÉ ANTONIO ZAPATA	Madrid	Madrid	CL Jose Antonio Zapata	feb-16	<b>87 Fincas Registrales RP Nº13 MADRID</b> 56153,56154,56155,56156,56157,56158,56159,56160,56161,56162,56163,56164,56165,56166,56167,56168,56169,56170,56171,56172,56175,56176,56177,56178,56179,56180,56181,56182,56183,56184,56185,56186,56187,56188,56191,56192,56193,56194,56195,56196,56197,56198,56199,56200,56201,56202,56203,56204,56206,56207,56208,56209,56210,56211,56212,56213,56214,56215,56216,56217,56218,56219,56220,56221,56222,56226,56227,56231,56232,56235,56236,56240,56243,56246,56257,56262,56265,56268,56269,56271,56272,56275,56281,56286,56285,56289.

Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
35	07/03/2017	JOAQUÍN RUIZ JIMÉNEZ	Torrelodones	Madrid	PS Joaquín Ruiz Jiménez	24	<b>168 Fincas Registrales RP Nº1 TORRELODONES</b> 11926,11934,11935,11938,11939,11942,11943,11946,11948,11949,11950,11951,11952,11953,11954,11955,11956,11957,11958,11959,11961,11962,11963,11964,11965,11966,11967,11968,11970,11984,11986,11987,11990,11991,11994,11995,11998,11999,12000,12001,12002,12003,12004,12005,12006,12007,12008,12009,12010,12011,12012,12013,12014,12015,12016,12017,12021,12022,12025,12026,12029,12030,12031,12032,12033,12034,12035,12036,12038,12039,12040,12041,12042,12043,12044,12045,12046,12047,12048,12049,12050,12064,12067,12070,12071,12083,12091,12094,12095,12096,12099,12100,12103,12106,12107,12108,12109,12110,12111,12112,12113,12118,12119,12120,12121,12123,12124,12125,12128,12129,12130,12131,12136,12137,12140,12141,12144,12145,12153,12163,12164,12165,12166,12167,12168,12169,12170,12171,12172,12173,12174,12175,12177,12178,12179,12180,12181,12182,12183,12184,12186,12200,12201,12202,12203,12204,12205,12206,12207,12208,12209,12210,12211,12212,12213,12214,12215,12216,12217,12218,12219,12222,12223,12226,12227,12230,12231,12233.
36	07/03/2017	MONTAÑAS ROCOSAS	Aranjuez	Madrid	CL Montañas Rocosas	S/N	<b>58 Fincas Registrales RP Nº1 ARANJUEZ</b> 39258,39259,39260,39261,39262,39263,39264,39265,39266,39267,39268,39269,39270,39271,39272,39273,39274,39275,39276,39277,39278,39279,39281,39282,39283,39284,39285,39286,39287,39288,39289,39290,39291,39292,39293,39295,39296,39297,39298,39300,39301,39302,39303,39304,39305,39306,39307,39308,39309,39310,39311,39312,39314,39315,39316,39317,39318,39319.
			Aranjuez	Madrid	CL Iguazú	S/N	
37	07/03/2017	CONGO	Getafe	Madrid	CL Congo	1	<b>101 Fincas Registrales RP Nº2 GETAFE</b> 30521,30522,30523,30524,30525,30526,30527,30528,30529,30530,30531,30532,30533,30534,30535,30536,30537,30538,30539,30540,30541,30542,30543,30544,30545,30546,30547,30548,30549,30550,30551,30552,30553,30554,30555,30556,30557,30560,30565,30568,30570,30571,30572,30573,30574,30575,30576,30577,30578,30582,30583,30584,30585,30587,30589,30593,30625,30626,30627,30631,30632,30633,30634,30639,30640,30644,30670,30671,30672,30679,30680,30681,30682,30683,30684,30685,30686,30687,30688,30689,30690,30691,30692,30693,30694,30695,30696,30697,30698,30699,30700,30705,30706,30707,30708,30709,30710,30711,30712,30713,30714.



Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
38	07/03/2017	PLANETARIO	Madrid	Madrid	AV Planetario	1	<b>78 Fincas Registrales RP Nº3 MADRID</b> 73262,73264,73266,73268,73270,73272,73274,73282,73288,73298,73308,73312,73322,73324,73328,73332,73334,73338,73342,73348,73352,73354,73358,73364,73368,73374,73382,73386,73388,73390,73392,73394,73398,73400,73402,73404,73412,73414,73416,73420,73422,73424,73426,73428,73430,73432,73438,73440,73442,73444,73446,73448,73450,73454,73458,73464,73470,73472,73480,73482,73486,73488,73494,73496,73502,73504,73506,73510,73512,73518,73524,73528,73534,73544,73558,73574,73578,73584.
39	07/03/2017	ENSANCHE DE VALLECAS	Madrid	Madrid	AV Ensanche de Vallecas	67	<b>203 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID</b> 18765,18767,18771,18773,18775,18777,18779,18781,18783,18785,18787,18789,18791,18793,18795,18797,18799,18803,18805,18807,18809,18811,18813,18815,18817,18819,18821,18823,18825,18827,18829,18831,18833,18835,18837,18839,18841,18843,18845,18847,18863,18865,18867,18869,18871,18873,18875,18877,18879,18881,18883,18885,18887,18889,18891,18893,18895,18897,18903,18905,18907,18909,18911,18913,18915,18917,18919,18921,18923,18925,18927,18945,18947,18949,18951,18953,18955,18957,18959,18961,18963,18965,18967,18969,18971,18973,18975,18977,18979,18981,18983,18985,18987,18989,18991,18993,18995,18997,18999,19001,19003,19005,19007,19011,19015,19017,19019,19027,19029,19031,19033,19035,19043,19045,19047,19049,19055,19059,19061,19063,19067,19069,19071,19075,19077,19079,19081,19085,19087,19091,19093,19099,19101,19103,19105,19107,19113,19115,19117,19119,19121,19127,19129,19131,19133,19135,19137,19139,19141,19149,19151,19153,19155,19157,19159,19161,19165,19167,19169,19171,19173,19175,19177,19181,19183,19185,19187,19189,19191,19193,19197,19199,19201,19203,19205,19207,19209,19211,19213,19215,19217,19219,19221,19223,19225,19227,19229,19231,19233,19235,19237,19239,19241,19243,19245,19247,19249,19251,19255,19257,19259,19261,19263.
40	07/03/2017	EURO	Madrid	Madrid	AV Euro	21-23	<b>90 Fincas Registrales RP Nº15 MADRID</b> 71896,71897,71942,71943,71944,71947,71948,71958,71959,71960,71961,71962,71963,71965,71997,71998,71999,72000,72009,72010,72011,72012,72013,72014,72015,72016,72017,72018,72019,72020,72021,72022,72023,72024,72025,72026,72027,72028,72029,72030,72031,72032,72033,72034,72035,72093,72095,72096,72099,72100,72102,72105,72106,72108,72111,72112,72113,72114,72115,72119,72120,72122,72123,72125,72128,72129,72131,72132,72133,72147,72150,72151,72158,72159,72160,72162,72165,72166,72172,72173,72174,72175,72176,72177,72178,72179,72182,72183,72190,72191.





Nº		Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
41	07/03/2017	PUENTEDEY	Madrid	Madrid	CL Puente dey	5	<b>158 Fincas Registrales RP Nº20 MADRID</b> 34964,34966,34968,34970,34972,34974,34976,34978,34980,34982,34984,34986,34988,34990,34992,34994,34996,34998,35000,35002,35004,35006,35008,35010,35012,35014,35016,35018,35020,35022,35024,35026,35028,35030,35032,35034,35036,35038,35040,35046,35054,35070,35078,35086,35100,35102,35570,35572,35574,35576,35578,35580,35582,35584,35586,35588,35590,35592,35594,35596,35598,35600,35602,35604,35606,35608,35610,35612,35614,35616,35618,35620,35622,35624,35626,35628,35630,35632,35634,35786,35788,35790,35792,35794,35796,35798,35800,35802,35804,35842,35844,35846,35848,35852,35854,35856,35932,35934,35936,35938,35940,35942,35944,35946,35948,36030,36032,36034,36036,36038,36040,36042,36044,36046,36048,36050,36052,36054,36056,36058,36060,36062,36066,36068,36070,36072,36116,36118,36120,36122,36124,36134,36214,36222,36224,36226,36228,36230,36232,36276,36278,36280,36282,36286,36288,36290,36292,36294,36296,36298,36300,36302,36304,36306,36308,36310,36316,36318.
42	07/03/2017	JULIÁN CAMARILLO	Madrid	Madrid	CL Julián Camarillo	44	<b>71 Fincas Registrales RP Nº17 MADRID</b> 70775,70776,70778,70779,70780,70781,70782,70785,70788,70789,70790,70791,70871,70872,70873,70874,70876,70880,70882,70883,70886,70887,70888,70889,70890,70891,70892,70896,70898,70997,71000,71003,71004,71005,71006,71010,71011,71015,71022,71025,71026,71027,71028,71029,71030,71031,71032,71033,71034,71035,71036,71037,71038,71039,71040,71041,71042,71043,71044,71045,71046.
43	07/03/2017	PASEO DE LA ESTACIÓN	Valdemoro	Madrid	CL Valdesanchuela	2	<b>40 Fincas Registrales RP Nº1 VALDEMORO</b> 50067,50068,50069,50072,50078,50079,50080,50082,50087,50088,50089,50090,50092,50095,50097,50098,50099,50101,50102,50104,50105,50106,50108,50109,50110,50112,50113,50114,50115,50116,50118,50120,50121,50122,50123,50126,50128,50129,50132,50171



Nº	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
44	07/03/2017	CALCIO	Madrid	Madrid	CL Calcio	2	<b>117 Fincas Registrales RP Nº45 MADRID</b> 29314,29315,29316,29317,29318,29319,29320,29321,29322,29323,29324,29325,29326,29327,29328,29329,29330,29331,29332,29333,29334,29335,29336,29337,29338,29339,29340,29341,29342,29343,29344,29345,29346,29347,29348,29349,29350,29351,29352,29353,29354,29355,29356,29357,29358,29359,29360,29361,29362,29363,29364,29365,29366,29367,29368,29369,29370,29371,29372,29373,29374,29375,29376,29377,29378,29379,29380,29381,29382,29383,29384,29385,29386,29387,29388,29389,29390,29391,29392,29393,29394,29395,29396,29397,29398,29399,29400,29401,29402,29403,29404,29405,29406,29407,29408,29409,29410,29411,29412,29413,29414,29415,29416,29417,29418,29419,29420,29421,29422,29423,29424,29425,29426,29427,29428,29429,29430.
45	07/03/2017	FUENTE DEL SAZ	Madrid	Madrid	CL Fuente del Saz	6	<b>16 Fincas Registrales RP Nº14 MADRID</b> 12158,12160,12162,12164,12166,12168,12170,12172,12174,12176,12178,12180,12182,12184,12186,12188.
46	07/03/2017	CÓRDOBA	Madrid	Madrid	AV Córdoba	25-27	<b>1 Finca Registral RP Nº41 MADRID 17385</b>
47	07/03/2017	ALCORCÓN II	Alcorcón	Madrid	CL Estocolmo	21-35	<b>180 Fincas Registrales RP Nº2 ALCORCON</b> 42229,42231,42233,42235,42237,42239,42241,42243,42245,42247,42249,42251,42253,42255,42257,42259,42261,42263,42265,42267,42269,42271,42273,42275,42277,42279,42281,42283,42285,42287,42289,42291,42293,42295,42297,42299,42301,42303,42305,42307,42309,42311,42313,42315,42317,42319,42321,42323,42325,42327,42329,42331,42333,42335,42337,42339,42341,42343,42345,42347,42349,42351,42353,42355,42357,42359,42361,42363,42365,42367,42369,42371,42373,42375,42377,42379,42381,42383,42385,42387,42389,42391,42393,42395,42397,42399,42401,42403,42405,42407,42409,42411,42413,42415,42417,42419,42421,42423,42425,42427,42429,42431,42433,42435,42437,42439,42441,42443,42445,42447,42449,42451,42453,42455,42457,42459,42461,42463,42465,42467,42469,42471,42473,42475,42477,42479,42481,42483,42485,42487,42489,42491,42493,42495,42497,42499,42501,42503,42505,42507,42509,42511,42513,42515,42517,42519,42521,42523,42525,42527,42529,42531,42533,42535,42537,42539,42541,42543,42545,42547,42549,42551,42553,42555,42557,42559,42561,42563,42565,42567,42569,42571,42573,42575,42577,42579,42581,42583,42585,42587.
			Alcorcón	Madrid	CL Bratislava	01-mar	
48	07/03/2017	CASTROVIEJO	Madrid	Madrid	CL Doctor Castroviejo	65	<b>1 Finca Registral RP Nº32 MADRID 79292</b>
49	07/03/2017	GALILEO	Madrid	Madrid	CL Galileo	104	<b>38 Fincas Registrales RP Nº5 MADRID</b> 91095,91113,91115,91117,91123,91237,91239,91273,91275,91301,91311,91313,91319,91323,91325,91339,91341,91343,91349,91351,91353,91359,91363,91365,91383,91385,91387,91389,91391,91397,91409,91415,91417,91419,91443,91463,91465,91477.

Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
50	07/03/2017	FRANCISCO REMIRO	Madrid	Madrid	CL Francisco Remiro	01-jul	<b>140 Fincas Registrales RP Nº22 MADRID</b> 94934,94935,94936,94937,94938,94939,94940,94941,94942,94943,94944,94945,94960,94961,94962,94963,94964,94965,94966,94967,94968,94969,94970,94971,94972,94973,94974,94994,94995,94996,94997,94998,94999,95000,95001,95002,95003,95004,95005,95006,95007,95008,95009,95010,95011,95012,95013,95034,95035,95036,95037,95038,95039,95040,95041,95042,95043,95044,95045,95046,95047,95048,95049,95050,95051,95052,95053,94946,94947,94948,94949,94950,94951,94952,94953,94954,94955,94956,94957,94958,94959,94975,94976,94977,94978,94979,94980,94981,94982,94983,94984,94985,94986,94987,94988,94989,94990,94991,94992,94993,95014,95015,95016,95017,95018,95019,95020,95021,95022,95023,95024,95025,95026,95027,95028,95029,95030,95031,95032,95033,95054,95055,95056,95057,95058,95059,95060,95061,95062,95063,95064,95065,95066,95067,95068,95069,95070,95071,95072,95073.
51	07/03/2017	STA. MARÍA MAGDALENA	Madrid	Madrid	CL Santa María Magdalena	20	<b>14 Fincas Registrales RP Nº29 MADRID</b> 6476,6479,6480,6481,6482,6483,6485,6486,6490,6491,6493,10799,10800,10804.
52	22/09/2017	MERCEDES FORMICA	Las Rozas	Madrid	CL Mercedes Formica	1	<b>99 Fincas Registrales RP Nº1 LAS ROZAS</b> 57083,57095,57131,57158,57351,57353,57361,57376,57392,57393,57401,59404,59409,59410,59417,59419,59420,59421,59422,59423,59424,59425,59426,59427,59428,59429,59430,59431,59432,59433,59434,59437,59441,59442,59443,59444,59445,59446,59449,59450,59452,59454,59457,59458,59459,59462,59464,59465,59466,59469,59470,59473,59474,59476,59477,59480,59481,59484,59485,59488,59489,59492,59493,59494,59495,59496,59497,57076,59353,59357,59358,59359,59360,59361,59362,59363,59364,59365,59366,59367,59368,59369,59370,59371,59373,59374,59375,59376,59377,59379,59380,59381,59382,59383,59384,59385,59386,59389,59400.
53	22/09/2017	RONDA DE SEGOVIA	Madrid	Madrid	CL Ronda de Segovia	61	<b>34 Fincas Registrales RP Nº4 MADRID</b> 63073,63075,63077,63079,63087,63089,63093,63095,63101,63103,63119,63121,63123,63133,63135,63141,63155,63179,63195,63199,63205,63211,63213,63215,63219,63221,63231,63237,63241,63243,63253,63255,63257,63261.
54	22/09/2017	JOSÉ M. PERIDIS	Getafe	Madrid	CL José María Peridis	3	<b>52 Fincas Registrales RP Nº3 GETAFE</b> 32794,32807,32808,32812,32813,32821,32826,32827,32829,32830,32833,32834,32838,32839,32840,32841,32843,32844,32845,32846,32847,32849,32852,32855,32857,32859,32861,32862,32863,32865,32866,32867,32868,32870,32871,32878,32880,32886,32888,32889,32890,32891,32892,32903,32909,32913,32914,32923,32929,32930,32934,32959.



Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
55	07/03/2017	MARÍA BARRIENTOS	Málaga	Málaga	CL María Barrientos	6	<b>88 Fincas Registrales RP Nº8 MALAGA</b> 57140,57142,57144,57146,57148,57150,57152, ,57154,57156,57158,57160,57162,57164, 57166,57168,57170,57172,57174,57176,57178 ,57180,57182,57184,57186,57188,57190, 57192,57194,57212,57214,57216,57218,57220 ,57222,57224,57226,57228,57230,57232, 57234,57236,57238,57240,57242,57244,57246 ,57248,57254,57256,57260,57262,57264, 57268,57270,57272,57274,57276,57278,57280 ,57282,57286,57288,57290,57292,57294, 57296,57298,57300,57306,57308,57310,57312 ,57314,57316,57318,57320,57324,57326, 57328,57332,57334,57336,57338,57340,57342 ,57344,57346,57350.
56	07/03/2017	MÁRMOLES	Málaga	Málaga	CL Armengual de la Mota	32A Bloq 2	<b>46 Fincas Registrales RP Nº13 MALAGA</b> 13076,13078,13082,13090,13096,13102,13104 ,13106,13110,13114,13116,13118,13120, 13122,13124,13126,13138,13140,13142,13144 ,13152,13158,13340,13358,13360,13362, 13364,13366,13368,13370,13372,13388,13390 ,13392,13394,13398,13400,13418,13420, 13422,13426,13428,13432,13434,13616,13618
57	07/03/2017	POZOS DULCES	Málaga	Málaga	CL Pozos Dulces	8	<b>19 Fincas Registrales RP Nº9 MALAGA</b> 50403,50405,50407,50409,50411,50413,50415 ,50417,50419,50421,50423,50427,50429, 50431,50433,50435,50443,50445,50447.

Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
58	07/03/2017	CESÁREO ALIERTA	Zaragoza	Zaragoza	CL Cesáreo Alierta	23-25	<b>308 Fincas Registrales RP Nº6 ZARAGOZA</b> 15743,15745,15747,15749,15751,15753,15755, ,15757,15761,15763,15765,15767,15771, 15773,15775,15777,15779,15783,15785,15787 ,15789,15791,15793,15795,15797,15799, 15801,15803,15805,15807,15809,15811,15817 ,15819,15821,15823,15825,15827,15829, 15831,15833,15835,15837,15839,15843,15845 ,15847,15849,15851,15853,15855,15857, 15859,15861,15863,15865,15867,15869,15871 ,15873,15875,15877,15885,15887,15889, 15891,15895,15897,15899,15901,15903,15905 ,15907,15909,15911,15913,15917,15923, 15927,15931,15933,15937,15941,15943,15945 ,15947,15949,15951,15957,15959,15961, 15965,15967,15969,15971,15973,15975,15977 ,15979,15981,15983,15985,15989,15991, 15993,15995,15997,16003,16005,16013,16015 ,16017,16019,16021,16023,16025,16027, 16029,16031,16033,16035,16037,16039,16041 ,16043,16047,16049,16055,16057,16061, 16063,16065,16067,16069,16071,16073,16075 ,16077,16081,16083,16085,16087,16089, 16115,16117,16119,16121,16123,16125,16127 ,16129,16131,16133,16135,16137,16141, 16143,16145,16147,16149,16151,16153,16155 ,16157,16159,16161,16163,16165,16167, 16169,16173,16175,16179,16181,16183,16185 ,16187,16189,16193,16195,16197,16199, 16201,16203,16205,16209,16211,16213,16215 ,16217,16219,16221,16223,16225,16227, 16229,16231,16233,16235,16237,16239,16241 ,16243,16245,16251,16253,16255,16257, 16259,16261,16263,16265,16267,16269,16271 ,16273,16275,16277,16289,16291,16293, 16295,16299,16301,16303,16305,16307,16309 ,16311,16313,16315,16323,16325,16329, 16331,16337,16339,16341,16343,16345,16347 ,16355,16357,16359,16361,16363,16365, 16367,16369,16375,16377,16379,16381,16383 ,16385,16387,16389,16393,16395,16397, 16399,16403,16405,16407,16409,16411,16413 ,16415,16417,16419,16423,16425,16431, 16433,16435,16437,16439,16441,16445,16449 ,16455,16457,16459,16461,16465,16469, 16473,16475,16479,16481,16483,16485,16487 ,16491,16495,16499,16503,16505,16507, 16511,16513,16515,16521,16523,16525,16527 ,16531,16533.



Nº	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
59	07/03/2017	MONTE CERRAU	Oviedo	Asturias	CL Monte Cerrau	25-29	<b>148 Fincas Registrales RP Nº5 OVIEDO</b> 14154,14157,14159,14164,14166,14169,14176, ,14177,14191,14197,14198,14200,14201, 14209,14210,14212,14217,14220,14221,14223, ,14225,14226,14259,14273,14276,14277, 14283,14284,14285,14354,14355,14356,14357, ,14358,14360,14364,14366,14367,14368, 14369,14370,14371,14373,14374,14375,14377, ,14378,14379,14380,14381,14388,14391, 14393,14394,14397,14401,14402,14406,14407, ,14408,14410,14411,14412,14413,14414, 14415,14416,14417,14418,14419,14421,14422, ,14423,14428,14429,14431,14432,14433, 14434,14435,14436,14437,14439,14440,14441, ,14442,14443,14444,14445,14446,14447, 14448,14449,14450,14451,14452,14453,14454, ,14455,14456,14458,14461,14462,14466, 14467,14470,14471,14472,14473,14474,14475, ,14477,14479,14486,14491,14494,14495, 14498,14499,14500,14501,14503,14504,14505, ,14506,14508,14509,14511,14512,14513, 14514,14515,14516,14517,14518,14520,14521, ,14522,14525,14526,14527,14528,14529, 14530,14532,14533,14534,14535.
			Oviedo	Asturias	CL Asturcón	18-20-22	
60	07/03/2017	WISEU	Oviedo	Asturias	CL Wiseu	30-42	<b>198 Fincas Registrales RP Nº1 OVIEDO</b> 59578,59580,59586,59588,59594,59596,59598, ,59600,59602,59604,59606,59608,59610, 59612,59614,59616,59618,59620,59622,59624, ,59626,59628,59630,59632,59634,59636, 59638,59640,59642,59644,59646,59648,59650, ,59652,59654,59656,59658,59660,59662, 59664,59666,59668,59670,59672,59674,59676, ,59678,59680,59682,59684,59686,59688, 59690,59692,59694,59696,59698,59700,59702, ,59704,59706,59708,59710,59712,59714, 59716,59718,59720,59722,59724,59726,59728, ,59774,59776,59778,59780,59782,59784, 59786,59788,59790,59792,59794,59796,59798, ,59800,59802,59804,59806,59808,59810, 59812,59814,59816,59818,59820,59822,59824, ,59826,59828,59830,59832,59834,59836, 59838,59840,59842,59844,59846,59848,59850, ,59852,59854,59856,59858,59860,59862, 59864,59866,59868,59870,59872,59874,59876, ,59878,59880,59882,59884,59886,59888, 59890,59892,59894,59896,59898,59900,59902, ,59904,59906,59908,59910,59912,59914, 59916,59918,59920,59922,59924,59926,59928, ,59930,59932,59934,59936,59938,59940, 59942,59944,59946,59948,59950,59954,59956, ,59958,59960,59962,59964,59966,59968, 59970,59972,59974,59976,59978,59980,59982, ,59984,59986,59992,59994,59996,59998, 60000,60002,60004,60006,60008,60010,60012, ,60014,60016,60018,60020,60022,60024, 60026,60028,60030.
61	07/03/2017	SIERO	Oviedo	Asturias	CL Siero	5	<b>16 Fincas Registrales RP Nº4 OVIEDO</b> 22248,22249,22250,22251,22252,22253,22254, ,22255,22256,22257,22258,22259,22260, 22261,22262,22263.



Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
62	07/03/2017	NOREÑA	Oviedo	Asturias	CL Noreña	17	<b>46 Fincas Registrales RP Nº4 OVIEDO</b> 22528,22529,22530,22531,22532,22533,22534,22535,22536,22537,22538,22539,22540,22541,22542,22543,22544,22545,22546,22547,22548,22549,22550,22551,22552,22553,22554,22555,22556,22557,22558,22559,22560,22561,22562,22563,22564,22565,22566,22567,22568,22569,22570,22571,22572,22573
			Oviedo	Asturias	CL Noreña	15	
63	07/03/2017	FLORIDA	Oviedo	Asturias	CL Pravia	11,13	<b>71 Fincas Registrales RP Nº22 OVIEDO</b> 44647,44649,44659,44661,44725,44729,44731,44741,44745,44817,44819,44823,44825,44827,44829,44831,44833,44835,44837,44839,44841,44843,44845,44847,44849,44853,44855,44863,44865,44867,44869,44871,44873,44877,44881,44883,44885,44957,44959,44961,44963,44965,44969,44971,44973,44975,44979,44981,44985,45019,45021,45023,45025,45027,45029,45031,45033,45035,45037,45039,45041,45043,45045,45211,45213,45215,45217,45219,45221,45229,45231,45235.
			Oviedo	Asturias	CL Valdés	6	
64	20/10/2016	SALVADOR DALÍ	Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	CL Juan Gris	37--51	<b>230 Fincas Registrales RP Nº11 PALMA DE MALLORCA</b> 53693,53694,53695,53697,53698,53699,53700,53701,53702,53703,53704,53705,53706,53707,53708,53711,53712,53713,53714,53715,53716,53717,53718,53719,53720,53721,53722,53723,53724,53725,53726,53727,53728,53729,53732,53734,53736,53738,53739,53740,53741,53742,53744,53745,53746,53747,53748,53749,53750,,3751,53752,53753,53754,53757,53759,53760,53761,53762,53763,53764,53765,53766,53767,53768,53769,53771,53772,53775,53776,53778,53779,53780,53781,53782,53783,53786,53787,53788,53789,53790,53791,53792,53793,53794,53795,53796,53797,53798,53799,53800,53808,53810,53811,53812,53813,53814,53815,53816,53818,53819,53820,53821,53822,53823,53824,53825,53826,53829,53831,53832,53833,53834,53835,53836,53837,53838,53839,53840,53841,53842,53843,53844,53845,53846,53847,53848,53849,53851,61298,61300,61301,61302,61303,61304,61305,61306,61307,61310,61314,61315,61316,61317,61318,61319,61320,61321,61322,61324,61325,61326,61327,61328,61329,61330,61331,61334,61335,61336,61337,61338,61339,61340,61341,61342,61343,61344,61345,61346,61347,61348,61349,61350,61351,61352,61354,61355,61356,61357,61358,61359,61360,61361,61362,61363,61364,61365,61366,61367,61368,61369,61371,61372,61373,61374,61375,61376,61377,61378,61379,61380,61381,61382,61383,61384,61385,61386,61387,61388,61389,61392,61393,61394,61395,61396,61398,61399,61400,61401,61402,61403,61404,61405,61406,61407,61408,61413,61414,61415,61416,61417.
			Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	CL Juan Gris	65-77	





Nº	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
65	07/03/2017	RAMÓN MONCADA	Santa Ponça	Palma de Mallorca	CL Ramón Montcada	35	<b>114 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA</b> 63570,63571,63572,63573,63574,63575,63576,63577,63578,63579,63580,63581,63582,63583,63584,63585,63586,63587,63588,63589,63590,63591,63592,63593,63594,63595,63596,63597,63598,63599,63600,63601,63602,63603,63604,63605,63606,63607,63608,63609,63610,63611,63612,63613,63614,63615,63616,63617,63618,63619,63620,63621,63622,63623,63624,63625,63626,63627,63628,63629,63630,63631,63632,63633,63634,63635,63636,63637,63638,63639,63640,63641,63642,63643,63644,63645,63646,63647,63648,63649,63650,63651,63652,63653,63654,63655,63656,63657,63658,63659,63660,63661,63662,63663,63664,63665,63666,63667,63668,63669,63670,63671,63672,63673,63674,63675,63676,63677,63678,63679,63680,63681,63682,63683.
66	07/03/2017	VALLGORNERA	Sant Jordi	Palma de Mallorca	CL Vallgornera	7	<b>38 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA</b> 91900,91901,91902,91903,91909,91910,91916,91917,91918,91919,91920,91921,91922,91923,91924,91925,91926,91927,91928,91929,91930,91931,92044,92045,92046,92047,92048,92049,92050,92051,92052,92053,92054,92055,92056,92057,92058,92059.
				Palma de Mallorca	CL Castellix		
67	07/03/2017	JARDINES DE TARA	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz	12	<b>126 Fincas Registrales RP Nº5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA</b> 88129,88131,88133,88135,88137,88139,88141,88143,88145,88147,88149,88151,88153,88155,88157,88163,88165,88167,88169,88171,88173,88175,88177,88179,88181,88183,88187,88189,88197,88199,88201,88203,88205,88209,88211,88213,88215,88217,88221,88229,88231,88233,88235,88237,88239,88241,88243,88245,88247,88249,88251,88253,88255,88257,88265,88271,88273,88275,88277,88279,88281,88283,88285,88287,88289,88291,88293,88295,88297,88299,88301,88303,88305,88307,88309,88311,88313,88315,88317,88319,88321,88327,88329,88333,88335,88349,88351,88353,88355,88357,88359,88361,88363,88365,88367,88369,88371,88373,88375,88377,88379,88381,88385,88387,88389,88391,88393,88395,88397,88399,88401,88403,88405,88407,88409,88411,88413,88415,88417,88419,88421,88425,88427,88429,88431,88439.
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Homo de Cal	6	
68	07/03/2017	VILLA DEL PINO	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz	20	<b>38 Fincas Registrales RP Nº5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA</b> 54238,54240,54242,54244,54246,54248,54250,54252,54254,54256,54258,54260,54262,54264,54266,54268,54270,54272,54278,54280,54282,54284,54286,54288,54290,54292,54294,54296,54298,54300,54302,54304,54306,54308,54310,54312,54316,54318.

Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
69	07/03/2017	TAMARACEITE	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Isabel Macario Brito Soprano	01-sep	<b>581 Fincas Registrales RP Nº2 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA</b> 36249,36250,36251,36252,36253,36254,36255,36256,36257,36258,36259,36260,36261,36262,36263,36264,36265,36266,36267,36268,36269,36270,36271,36272,36273,36274,36275,36276,36277,36278,36279,36280,36281,36282,36283,36284,36285,36286,36287,36288,36289,36290,36291,36292,36293,36294,36295,36296,36297,36298,36299,36300,36301,36302,36303,36304,36305,36306,36307,36308,36309,36310,36311,36312,36313,36314,36315,36316,36317,36318,36319,36320,36321,36322,36323,36324,36325,36326,36327,36328,36329,36330,36331,36332,36333,36334,36335,36336,36337,36338,36339,36340,36341,36342,36343,36344,36345,36346,36347,36348,36349,36350,36351,36352,36353,36354,36355,36356,36357,36358,36359,36360,36361,36362,36363,36364,36365,36366,36367,36368,36369,36370,36371,36372,36373,36374,36375,36376,36377,36378,36379,36380,36381,36382,36383,36384,36385,36386,36387,36388,36389,36390,36391,36392,36393,36394,36395,36396,36397,36398,36399,36400,36401,36402,36403,36404,36405,36406,36407,36408,36409,36410,36411,36412,36413,36414,36415,36416,36417,36418,36419,36420,36421,36422,36423,36424,36425,36426,36427,36428,36429,36430,36431,36432,36433,36434,36435,36436,36437,36438,36439,36440,36441,36442,36443,36444,36445,36446,36447,36448,36449,36450,36451,36452,36453,36454,36455,36456,36457,36458,36459,36460,36461,36462,36463,36464,36465,36466,36467,36468,36469,36470,36471,36472,36473,36474,36475,36476,36477,36478,36479,36480,36481,36482,36483,36484,36485,36486,36487,36488,36489,36490,36491,36492,36493,36494,36495,36496,36497,36498,36499,36500,36501,36502,36503,36504,36505,36506,36507,36508,36509,36510,36511,36512,36513,36514,36515,36516,36517,36518,36519,36520,36521,36522,36523,36524,36525,36526,36527,36528,36529,36530,36531,36532,36533,36534,36535,36536,36537,36538,36539,36540,36541,36542,36543,36544,36545,36546,36547,36548,36549,36550,36551,36552,36553,36554,36555,36556,36557,36558,36559,36560,36561,36562,36563,36564,36565,36566,36567,36568,36569,36570,36571,36572,36573,36574,36575,36576,36577,36578,36579,36580,36581,36582,36583,36584,36585,36586,36587,36588,36589,36590,36591,36592,36593,36594,36595,36596,36597,36598,36599,36600,36601,36602,36603,36604,36605,36606,36607,36608,36609,36610,36611,36612,36613,36614,36615,36616,36617,36618,36619,36620,36621,36622,36623,36624,36625,36626,36627,36628,36629,36630,36631,36632,36633,36634,36635,36636,36637,36638,36639,36640,36641,36642,36643,36644,36645,36646,36647,36648,36649,36650,36651,36652,36653,36654,36655,36656,36657,36658,36659,36660,36661,36662,36663,36664,36665,36666,36667,36668,36669,36670,36671,36672,36673,36674,36675,36676,36677,36678,36679,36680,36681,36682,36683,36684,36685,36686,36687,36688,36689,36690,36691,36692,36693,36694,36695,36696,36697,36698,36699,36700,36701,36702,36703,36704,36705,36706,36707,36708,36709,36710,36711,36712,36713,36714,36715,36716,36717,36718,36719,36720,36721,36722,36723,36724,36725,36726,36727,36728,36729,36730,36731,36732,36733,36734,36735,36736,36737,36738,36739,36740,36741,36742,36743,36744,36745,36746,36747,36748,36749,36750,36751,36752,36753,36754,36755,36756,36757,36758,36759,36760,36761,36762,36763,36764,36765,36766,36767,36768,36769,36770,36771,36772,36773,36774,36775,36776,36777,36778,36779,36780,36781,36782,36783,36784,36785,36786,36787,36788,36789,36790,36791,36792,36793,36794,36795,36796,36797,36798,36799,36800,36801,36802,36803,36804,36805,36806,36807,36808,36809,36810,36811,36812,36813,36814,36815,36816,36817,36818,36819,36820,36821,36822,36823,36824,36825,36826,36827,36828,36829,36830,36831,36832,36833,36834,36835,36836,36837,36838,36839,36840,36841,36842,36843,36844,36845,36846,36847,36848,36849,36850,36851,36852,36853,36854,36855,36856,36857,36858,36859,36860,36861,36862,36863,36864,36865,36866,36867,36868,36869,36870,36871,36872,36873,36874,36875,36876,36877,36878,36879,36880,36881,36882,36883,36884,36885
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Juan Pulido Rodriguez	2,4,5,7	
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL General Gutierrez Mellado	23-36	
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Lucy Cabrera Suarez	1,3,6,8	
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Pintor Pepe Damaso	28,30,32	
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL San Gabriel	9,11	
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Isabel Macario Brito Soprano	01-sep	
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Juan Pulido Rodriguez	2,4,5,7	
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL General Gutierrez Mellado	23-36	
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Lucy Cabrera Suarez	1,3,6,8	
			Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Pintor Pepe Damaso	28,30,32	
Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL San Gabriel	9,11				



							,36886,36887,36888,36889,36890,36891,36892,36893,36894,36895,36896,36897,36898,36899,36900,36901,36902,36903,36904,36905,36906,36907,36908,36909,36910,36911,36912,36913,36914,36915,36916,36917,36918,36919,36920,36921,36922,36923,36924,36925,36926,36927,36928,36929,36930,36931,36932,36933,36934,36935,36936,36937,36938,36939,36940,36941,36942,36943,36944,36945,36946,36947,36948,36949,36950,36951,36952,36953,36954,36955,36956,36957,36958,36959,36960,36961,36962,36963,36964,36965,36966,36967,36968,36969,36970,36971,36972,36973,36974,36975,36976,36977,36978,36979,36980,36981,36982,36983,36984,36985,36986,36987,36988,36989,36990,36991,36992,36993,36994,36995,36996,36997,36998,36999,37000,37001,37002,37003,37004,37005,37006,37007,37008,37009,37010,37011,37012,37013,37014,37015,37016,37017,37018,37019,37020,37021,37022,37023,37024,37025,37026,37027,37028,37029,37030,37031,37032,37033,37034,37035,37036,37037,37038,37039,37040,37041,37042,37043,37044,37045,37046,37047,37048,37049,37050,37051,37052,37053,37054,37055,37056,37057,37058,37059,37060,37061,37062,37063,37064,37065,37066,37067,37068,37069.
70	15/09/2016	BENQUERENCIA	Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 1	<b>114 Fincas Registrales RP Nº1 PALMA DE MALLORCA</b> 47426,47427,47428,47429,47430,47431,47432,47433,47434,47435,47436,47437,47438,47439,47440,47441,47442,47443,47444,47445,47446,47447,47448,47449,47450,47451,47452,47453,47454,47455,47456,47457,47458,47459,47460,47461,47462,47463,47464,47465,47466,47467,47468,47469,47470,47471,47472,47473,47474,47475,47476,47477,47478,47479,47480,47481,47482,47483,47484,47485,47486,47487,47488,47489,47490,47491,47492,47493,47494,47495,47496,47497,47498,47499,47500,47501,47502,47503,47504,47505,47506,47507,47508,47509,47510,47511,47512,47513,47514,47515,47516,47517,47518,47519,47520,47521,47522,47523,47524,47525,47526,47527,47528,47529,47530,47531.
			Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 2	
			Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 3	
			Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 4	
			Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 5	
			Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 6	
			Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 7	
			Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 8	
			Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 9	
			Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 10	



Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
71	20/10/2016	SESEÑA SOROLLA	Seseña	Toledo	CL Sorolla	7	<b>317 Fincas Registrales RP Nº1 ILLESCAS</b> 20915,20916,20917,20918,20919,20920,20921,20922,20923,20924,20925,20926,20927,20928,20929,20930,20931,20932,20933,20934,20935,20936,20937,20938,20939,20940,20941,20942,20943,20944,20945,20946,20947,20948,20949,20950,20951,20952,20953,20954,20955,20956,20957,20958,20959,20960,20961,20962,20963,20964,20965,20966,20967,20968,20969,20970,20971,20972,20973,20974,20975,20976,20977,20978,20979,20980,20981,20982,20983,20984,20985,20986,20987,20988,20989,20990,20991,20992,20993,20994,20995,20996,20997,20998,20999,21000,21001,21002,21003,21004,21005,21006,21007,21008,21009,21010,21011,21012,21013,21014,21015,21016,21017,21018,21019,21020,21021,21022,21023,21024,21025,21026,21027,21028,21029,21030,21031,21032,21033,21034,21035,21036,21037,21038,21039,21040,21041,21042,21043,21044,21045,21046,21047,21048,21049,21050,21051,21052,21053,21054,21055,21056,21057,21058,21059,21060,21061,21062,21063,21064,21065,21066,21067,21068,21069,21070,21071,21072,21073,21074,21075,21076,21077,21078,21079,21080,21081,21082,21083,21084,21085,21086,21087,21088,21089,21090,21091,21092,21093,21094,21095,21096,21097,21098,21099,21100,21101,21102,21103,21104,21105,21106,21107,21108,21109,21110,21111,21112,21113,21114,21115,21116,21117,21118,21119,21120,21121,21122,21123,21124,21125,21126,21127,21128,21129,21130,21131,21132,21133,21134,21135,21136,21137,21138,21139,21140,21141,21142,21143,21144,21145,21146,21147,21148,21149,21150,21151,21152,21153,21154,21155,21156,21157,21158,21159,21160,21161,21162,21163,21164,21165,21166,21167,21168,21169,21170,21171,21172,21173,21174,21175,21176,21177,21178,21179,21180,21181,21182,21183,21184,21185,21186,21187,21188,21189,21190,21191,21192,21193,21194,21195,21196,21197,21198,21199,21200,21201,21202,21203,21204,21205,21206,21207,21208,21209,21210,21211,21212,21213,21214,21215,21216,21217,21218,21219,21220,21221,21222,21223,21224,21225,21226,21227,21228,21229,21230,21231.



Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
72	20/10/2016	SESEÑA REMBRANDT	Seseña	Toledo	CL Rembrandt	4	<b>303 Fincas Registrales RP Nº1 ILLESCAS</b> 19339,19340,19341,19342,19343,19344,19345, ,19347,19350,19351,19352,19353,19354, 19355,19356,19357,19358,19359,19360,19361 ,19362,19363,19364,19365,19366,19368, 19369,19370,19371,19372,19373,19374,19377 ,19378,19380,19381,19382,19383,19384, 19385,19386,19387,19388,19389,19390,19391 ,19392,19393,19394,19395,19396,19397, 19398,19401,19402,19411,19433,19434,19437 ,19439,19445,19453,19456,19458,19459, 19471,19481,19482,19490,19494,19180,19181 ,19182,19183,19184,19185,19186,19188, 19189,19191,19192,19195,19196,19197,19198 ,19199,19200,19201,19202,19203,19204, 19206,19209,19210,19211,19212,19213,19214 ,19215,19216,19217,19218,19219,19220, 19221,19222,19224,19225,19226,19227,19228 ,19229,19230,19231,19232,19233,19234, 19235,19236,19237,19238,19239,19240,19241 ,19242,19243,19247,19251,19255,19259, 19264,19274,19282,19286,19297,19304,19306 ,19308,19323,19330,19335,19604,19605, 19606,19607,19608,19609,19612,19613,19615 ,19616,19617,19618,19619,19620,19621, 19622,19623,19624,19625,19627,19628,19630 ,19631,19632,19633,19634,19635,19636, 19637,19638,19639,19640,19641,19642,19645 ,19646,19647,19648,19649,19650,19651, 19652,19653,19654,19655,19656,19657,19658 ,19659,19660,19661,19662,19663,19664, 19665,19666,19667,19674,19675,19683,19698 ,19702,19703,19710,19711,19723,19728, 19732,19736,19747,19748,19759,14764,14766 ,14767,14770,14771,14772,14773,14783, 14790,14791,14799,14802,14803,14804,14805 ,14807,14808,14809,14810,14814,14817, 14821,14822,14823,14824,14831,14832,14833 ,14834,14835,14836,14838,14841,14842, 14843,14845,14846,14847,14848,14849,14851 ,14853,14854,14855,14856,14857,14858, 14859,14860,14865,14866,14869,14870,14871 ,14872,14873,14875,14876,14877,14878, 14879,14881,14882,14886,14892,14893,14894 ,14895,14896,14897,14928,14935,14937, 14938,15100,15202,15215,15239,15248,15249 ,15250,15251,15252,15254,15327,15330, 15333,15356,15359,15365.
	20/10/2016		Seseña	Toledo	CL Rembrandt	6	
	20/10/2016		Seseña	Toledo	CL Rembrandt	8	
	20/10/2016		Seseña	Toledo	CL Doménico Veneciano /Leona. Da Vinci	3	
73	20/10/2016	BALLESTER	Valladolid	Valladolid	PL Torrente Ballester	1	<b>80 Fincas Registrales RP Nº1 VALLADOLID</b> 27039,27041,27043,27045,27047,27049,27051 ,27053,27055,27057,27059,27061,27063, 27065,27067,27069,27071,27073,27075,27077 ,27079,27081,27083,27085,27087,27089, 27091,27093,27095,27097,27099,27101,27103 ,27105,27107,27109,27111,27113,27319, 27321,27323,27325,27327,27329,27331,27333 ,27335,27337,27339,27341,27343,27345, 27347,27349,27351,27353,27355,27357,27359 ,27361,27363,27365,27367,27369,27371, 27373,27375,27377,27379,27381,27383,27385 ,27387,27389,27391,27393,27395,27397, 27399,27401.



Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
74	20/10/2016	MIÑO	Laguna De Duero	Valladolid	CL Miño	18-26	1 Finca Registral RP Nº7 VALLADOLID 14014
75	20/10/2016	TAJO	Laguna De Duero	Valladolid	CL Tajo	02-dic	210 Fincas Registrales RP Nº7 VALLADOLID 18616,18618,18620,18622,18624,18626,18628 ,18630,18632,18634,18636,18638,18640, 18642,18644,18646,18648,18650,18652,18654 ,18656,18658,18660,18662,18664,18666, 18668,18670,18672,18674,18676,18678,18680 ,18682,18684,18686,18688,18690,18692, 18694,18696,18698,18700,18702,18704,18706 ,18708,18710,18712,18714,18716,18718, 18720,18722,18724,18726,18728,18730,18732 ,18734,18736,18738,18740,18742,18744, 18746,18748,18750,18752,18754,18756,18758 ,18760,18762,18764,18766,18768,18770, 18772,18774,18776,18778,18780,18782,18784 ,18786,18788,18790,18792,18794,18796, 18798,18800,18802,18804,18806,18808,18810 ,18812,18814,18816,18818,18820,18822, 18824,18826,18828,18830,18832,18834,18836 ,18838,18840,18842,18844,18846,18848, 18850,18852,18854,18856,18858,18860,18862 ,18864,18866,18868,18870,18872,18874, 18876,18878,18880,18882,18884,18886,18888 ,18890,18892,18894,18896,18898,18900, 18902,18904,18906,18908,18910,18912,18914 ,18916,18918,18920,18922,18924,18926, 18928,18930,18932,18934,18936,18938,18940 ,18942,18944,18946,18948,18950,18952, 18954,18956,18958,18960,18962,18964,18966 ,18968,18970,18972,18974,18976,18978, 18980,18982,18984,18986,18988,18990,18992 ,18994,18996,18998,19000,19002,19004, 19006,19008,19010,19012,19014,19016,19018 ,19020,19022,19024,19026,19028,19030, 19032,19034.
76	07/03/2017	MIESES	Valladolid	Valladolid	CL Mieses	34	22 Fincas Registrales RP Nº4 VALLADOLID 46927,46947,46951,46953,46957,46959,46961 ,46963,46965,46967,47001,47041,47043, 47045,47047,47063,47067,47069,47071,47073 ,47075,47103.
77	07/03/2017	LA HABANA	Valladolid	Valladolid	CL Ciudad de la Habana	13, 15	70 Fincas Registrales RP Nº1 VALLADOLID 51700,51702,51710,51714,51722,51728,51734 ,51742,51744,51748,51758,51762,51766, 51768,51772,51784,51786,51788,51792,51794 ,51804,51810,51812,51814,51820,51832, 51842,51844,51846,51848,51854,51860,51866 ,51868,51888,51908,51912,51918,51920, 51924,51926,51936,51938,51942,51948,51950 ,51968,51970,51972,51976,51978,51980, 51982,51986,51992,51994,51996,52000,52002 ,52014,52020,52022,52024,52028,52032, 52058,52062,52066,52070,52072.
				Valladolid	CL Jose Garrote Tebar	45,47	





Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
78	07/03/2017	ARROYO ENCOMIENDA	Arroyo de la Encomienda	Valladolid	CL Torres Quevedo	5	74 Fincas Registrales RP Nº3 VALLADOLID 8955,8957,8959,8961,8963,8965,8967,8969,8971,8973,8975,8977,8979,8981,8983,8985,8987,8989,8991,8993,8995,8997,8999,9001,9003,9005,9007,9009,9013,9015,9017,9019,9021,9023,9025,9027,9029,9031,9033,9035,9037,9039,9041,9043,9045,9047,9049,9051,9053,9055,9105,9107,9109,9111,9113,9115,9117,9119,9121,9123,9125,9127,9129,9131,9133,9135,9137,9139,9141,9143,9145,9147,9149,9151.
			Arroyo de la Encomienda	Valladolid	CL Severo Ochoa	13,17	
79		CAN MATES III	San Cugat	Barcelona	CL Josep Irla	125,135	1 Finca Registral RP Nº2 SANT CUGAT DEL VALLES 58185
80		CAN MATES IV	San Cugat	Barcelona	CL Antoni Solanell	14,16	1 Finca Registral RP Nº2 SANT CUGAT DEL VALLES 48690
81	20/10/2016	ANNA TUGÁS	Badalona	Barcelona	CL Anna Tugas	8	31 Fincas Registrales RP Nº3 BADALONA 6678,6680,6684,6686,6688,6690,6694,6696,6698,6710,6732,6736,6738,6742,6744,6746,6750,6752,6754,6756,6758,6760,6762,6764,6766,6768,6770,6772,6774,6776,6808.
			Badalona	Barcelona	CL Anna Tugas	22	
82	07/03/2017	EUROPA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	PL de Europa	01-mar	33 Fincas Registrales RP Nº7 HOSPITALET DEL LLOBREGAT 2743,2745,2746,2747,2748,2749,2750,2751,2752,2753,2754,2755,2756,2757,2758,2761,2763,2764,2765,2766,2767,2768,2769,2770,2771,2772,2773,2774,2775,2776,2779,2781,2782.
83	07/03/2017	BORRELL	San Cugat	Barcelona	CL Borrell	42-46-48	65 Fincas Registrales RP Nº1 SANT CUGAT DEL VALLES 52433,52435,52437,52439,52441,52443,52445,52447,52463,52465,52467,52469,52471,52473,52475,52477,52479,52481,52483,52485,52487,52489,52491,52493,52495,52497,52499,52501,52503,52505,52507,52509,52511,52513,52515,52517,52519,52521,52523,52525,52527,52529,52531,52533,52539,52545,52547,52549,52553,52555,52561,52565,52567,52569,52571,52573,52575,52577,52579,52581,52583,52585,52764,52766,52768.
84	07/03/2017	APRESTADORA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	CL Aprestadora	61-65	12 Fincas Registrales RP Nº7 HOSPITALET DEL LLOBREGAT 18954,18959,18960,18961,18962,18969,18971,18973,18974,18975,18976,18977.
85	07/03/2017	TRINXANT	Barcelona	Barcelona	CL Trinxant	128	12 Fincas Registrales RP Nº5 BARCELONA 123584,123587,123588,123589,123590,123591,123592,123594,123596,123599,123603,123607.
86	07/03/2017	BAC DE RODA	Barcelona	Barcelona	CL Bac de Roda	170	12 Fincas Registrales RP Nº30 BARCELONA 19333,19337,19343,19345,19347,19349,19351,19361,19363,19367,19369,19379.
87	07/03/2017	MÉRIDA	Barcelona	Barcelona	CL Mérida	9	24 Fincas Registrales RP Nº20 BARCELONA 7207,7209,7211,7213,7215,7217,7219,7221,7223,7225,7227,7229,7231,7233,7235,7237,7239,7241,7243,7245,7247,7249,7251,6983.

Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
88	07/03/2017	DIAGONAL	Barcelona	Barcelona	AV Diagonal	84-86	<b>147 Fincas Registrales RP Nº30 BARCELONA</b> 22515,22517,22519,22521,22523,22525,22527,22529,22531,22533,22535,22537,22539,22541,22543,22545,22547,22549,22551,22553,22555,22557,22559,22561,22563,22565,22567,22569,22571,22573,22575,22577,22579,22581,22583,22585,22587,22589,22591,22593,22595,22597,22599,22601,22603,22605,22607,22609,22611,22613,22615,22617,22619,22621,22623,22625,22627,22629,22631,22633,22635,22637,22639,22641,22643,22645,22647,22649,22651,22653,22655,22657,22659,22661,22663,22665,22667,22669,22671,22673,22675,22681,22683,22685,22687,22689,22691,22693,22695,22697,22699,22701,22703,22705,22707,22709,22711,22713,22715,22717,22719,22721,22723,22725,22727,22729,22731,22733,22735,22737,22739,22741,22743,22745,22747,22749,22751,22753,22755,22757,22759,22761,22763,22765,22767,22769,22771,22773,22775,22777,22779,22781,22783,22785,22787,22789,22791,22793,22795,22797,22799,22801,22803,22805,22807,22809,22811.
89	07/03/2017	SEPÚLVEDA	Barcelona	Barcelona	CL Sepúlveda	38	<b>164 Fincas Registrales RP Nº18 BARCELONA</b> 24966,24968,24970,24972,24974,24976,24978,24980,24982,24984,24986,24988,24990,24992,24994,24996,24998,25000,25002,25004,25006,25008,25010,25012,25014,25016,25018,25020,25022,25024,25026,25028,25030,25032,25034,25036,25038,25040,25042,25044,25046,25048,25050,25052,25054,25056,25058,25060,25062,25064,25066,25068,25070,25072,25074,25076,25078,25080,25082,25084,25086,25088,25090,25092,25094,25096,25098,25100,25102,25104,25106,25108,25110,25112,25114,25116,25118,25120,25122,25124,25126,25130,25132,25134,25136,25138,25140,25142,25144,25146,25148,25150,25152,25154,25156,25158,25160,25162,25164,25166,25168,25170,25172,25174,25176,25178,25180,25182,25184,25186,25188,25190,25192,25194,25196,25198,25200,25202,25204,25206,25208,25210,25212,25214,25216,25218,25220,25222,25224,25226,25228,25230,25232,25234,25236,25238,25240,25242,25244,25246,25248,25250,25252,25254,25256,25258,25260,25262,25264,25266,25268,25270,25272,25274,25276,25278,25280,25282,25284,25286,25288,25290,25292,25294,25296.



Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
90	25/09/2017	ALBERT PORQUERAS	Lérida	Lérida	CL Albert Porqueras	01/03/2005	72 Fincas Registrales RP Nº3 LERIDA 29609,30751,30752,30753,30754,30755,30756,30757,30758,30759,30760,30761,30762,30763,30764,30765,30766,30767,30768,30769,30770,30771,30772,30773,30774,30775,30776,30777,30778,30779,30780,30781,30782,30783,30784,30785,30786,30787,30788,30789,30790,30791,30792,30793,30794,30795,30796,30797,30798,30799,30800,30801,30802,30803,30804,30805,30806,30807,30808,30809,30810,30811,30812,30813,30814,30815,30816,30817,30818,30819,30820,31603
				Lérida	CL Onze de Setembre		
91	20/10/2016	TERRAZAS GRAN VÍA	Alicante	Alicante	CL Doctor Jiménez Díaz	7	264 Fincas Registrales RP Nº3 ALICANTE 75011,75013,75015,75017,75019,75021,75023,75025,75027,75029,75031,75033,75035,75037,75039,75041,75043,75045,75047,75049,75051,75053,75055,75057,75059,75061,75063,75065,75067,75069,75071,75073,75075,75077,75079,75081,75083,75085,75087,75089,75091,75093,75095,75097,75099,75101,75103,75105,75107,75109,75111,75113,75115,75117,75119,75139,75141,75143,75145,75147,75149,75151,75153,75155,75157,75159,75161,75163,75181,75183,75185,75187,75189,75191,75193,75195,75197,75199,75201,75203,75205,75207,75209,75211,75213,75215,75217,75219,75221,75223,75225,75227,75229,75231,75233,75235,75237,75239,75241,75243,75245,75247,75249,75251,75253,75255,75257,75259,75261,75263,75265,75267,75269,75271,75273,75275,75277,75279,75281,75283,75285,75287,75289,75309,75311,75313,75315,75317,75319,75321,75323,75325,75327,75329,75331,75333,75335,75337,75351,75353,75355,75357,75359,75361,75363,75365,75367,75369,75371,75373,75375,75377,75379,75381,75383,75385,75387,75389,75391,75393,75395,75397,75399,75401,75403,75405,75407,75409,75411,75413,75415,75417,75419,75421,75423,75425,75427,75429,75431,75433,75435,75437,75439,75441,75443,75445,75447,75449,75451,75453,75455,75457,75459,75461,75463,75465,75467,75469,75471,75473,75475,75477,75479,75481,75483,75485,75487,75489,75491,75493,75495,75497,75499,75501,75503,75505,75507,75509,75511,75513,75515,75517,75519,75521,75523,75525,75527,75529,75531,75533,75535,75537,75539,75541,75543,75545,75547,75549,75551,75553,75555,75557,75559,75561,75563,75565,75567,75569,75571,75573,75575,75577,75579,75581,75583,75585,75587,75589,75591,75593,75595,75597,75599,75601.



Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
92	07/03/2017	HOYO 14	San Juan	Alicante	CL Britania	17	<b>60 Fincas Registrales RP Nº4 ALICANTE</b> 32875,32877,32879,32881,32883,32885,32887,32889,32891,32893,32895,32897,32899,32901,32903,32905,32907,32909,32911,32913,32915,32917,32919,32921,32923,32925,32927,32929,32931,32933,32935,32937,32939,32941,32943,32945,32947,32949,32951,32953,32955,32957,32959,32961,32963,32965,32967,32969,32971,32973,32975,32977,32979,32981,32983,32985,32987,32989,32991,32993.
93	20/10/2016	BENICALAP	Valencia	Valencia	CL Salvador Cerveró	17	<b>369 Fincas Registrales RP Nº10 VALENCIA</b> 64769,64770,64871,64872,64878,64873,64768,64874,64879,64888,64889,64898,64897,64892,64893,64894,64895,64896,64891,64880,64890,64881,64882,64883,64884,64885,64886,64887,64918,64908,64909,64910,64911,64912,64913,64914,64915,64900,64904,64916,64899,64901,64902,64903,64917,64905,64906,64907,64919,64937,64938,64930,64931,64932,64933,64936,64935,64934,64928,64920,64929,64921,64922,64923,64924,64925,64926,64927,64939,64948,64944,64945,64946,64949,64940,64941,64942,64943,64952,64950,64951,64947,64953,64962,64963,64964,64965,64966,64954,64955,64956,64957,64958,64959,64960,64961,64987,64976,64977,64978,64979,64980,64981,64982,64983,64984,64985,64991,64986,64968,64988,64989,64990,64969,64967,64992,64970,64971,64972,64973,64974,64975,64805,64806,64807,64808,64993,64994,64995,64996,64997,64998,64999,65000,65001,65002,65003,65004,65005,65006,65007,65008,65009,65010,65011,65012,65013,65014,65015,65016,65017,65018,65019,65020,65021,65022,65023,65024,65025,65026,65027,65028,65029,65037,65044,65045,65127,65128,65030,65031,65129,65130,65034,65035,64809,64810,64811,64812,64813,64814,64815,64816,64817,64818,64819,64820,64821,64822,64823,64824,64825,64826,64827,64828,64829,64830,64831,64832,64834,64835,64836,65046,65047,65048,65049,65050,65051,65052,65053,65054,65055,65056,65057,65058,65059,65060,65061,65062,65063,65064,65065,65066,65067,65068,65069,65070,65071,65072,65073,65074,65075,65076,65077,65078,65079,65080,65081,65082,65083,65084,65085,65086,64837,64838,64839,64840,64841,64842,64843,64844,64845,64846,64847,65131,65138,65139,65140,65038,64848,64849,64850,64851,65087,65088,65039,65040,65041,64767,64875,64876,64877,64775,64777,64776,64774,64780,64771,64772,64773,64778,64779,64781,64782,64783,64784,64785,64786,64787,64788,64789,64801,64793,64802,64792,64791,64790,64803,64800,64799,64798,64797,64796,64795,64794,65089,65090,65091,65092,65093,65094,65095,65096,65097,65098,65099,65100,65101,65102,65103,65104,65105,65106,65107,65108,65109,65110,65111,65112,65113,65114,65115,65116
			Valencia	Valencia	CL Encarna Albarracín	5	
			Valencia	Valencia	CL Carlos Climent González	9,11	
			Valencia	Valencia	CL María Fernando D'Ocon	2,4,6	
			Valencia	Valencia	CL Manuel Meliá Fuster	10,12,14	



							,65117,65118,65119,65120,65121,65122, 64852,64853,64854,64855,64856,64857,64858 ,64859,64860,64861,64862,64863,64864, 65132,64865,64866,64867,64868,64869,64870 ,65133,65134,65042,65043,65123,65124, 65125,65126,65135,65136,65137.
94	07/03/2017	CORTES VALENCIANAS	Valencia	Valencia	CL Cortes Valencianas	35	<b>73 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA</b> 32553,32554,32678,32679,32984,32993,32994 ,32995,33009,33027,33028,33037,33040, 33042,33043,33056,33057,33058,33059,33060 ,33078,33079,33080,33081,33096,33097, 33098,33099,33100,33101,33102,33109,33111 ,33113,33122,33130,33131,33132,33133, 33134,33135,33144,33145,33148,33150,33156 ,33158,33164,33165,33166,33171,33172, 33173,33179,33180,33186,33192,33194,33233 ,33280,33305,33306,33307,33308,33312, 33313,33314,33320,33321,33353,33360,33986 ,33996.
			Valencia	Valencia	CL La Safor	12	
95	07/03/2017	MAESTRO RODRIGO	Valencia	Valencia	AV Maestro Rodrigo	107	<b>160 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA</b> 43588,43589,43593,43594,43595,43596,43597 ,43598,43599,43600,43601,43602,43603, 43604,43605,43606,43607,43612,43613,43614 ,43615,43616,43617,43618,43619,43621, 43621,43622,43623,43624,43625,43626,43627 ,43628,43629,43632,43637,43638,43639, 43640,43641,43642,43643,43644,43645,43646 ,43647,43653,43654,43655,43656,43657, 43658,43659,43660,43661,43662,43663,43664 ,43665,43666,43667,43668,43669,43670, 43671,43672,43688,43689,43690,43894,43895 ,43896,43897,43898,43899,43915,43916, 43917,43918,43919,43920,43921,43922,43923 ,43942,43943,43944,43945,43946,43947, 43970,43971,43972,43973,43974,43975,43976 ,43977,43978,43979,43980,43981,43982, 44025,44026,44384,44385,44386,44387,44389, 44390,44392,44393,44394,44395,44396, 44397,44399,44400,44401,44402,44403,44404 ,44405,44406,44407,44408,44409,44411, 44412,44413,44414,44415,44416,44417,44418 ,44419,44420,44421,44422,44423,44424, 44425,44427,44428,44429,44430,44431,44432 ,44433,44434,44436,44437,44438,44440, 44441,44442,44443,44444.
96	07/03/2017	CAMPANAR	Valencia	Valencia	AV Campanar	120	<b>10 Fincas Registrales RP Nº5 VALENCIA</b> 28863,28864,28867,28869,28872,28874,28875 ,28876,28877,28878.
97	07/03/2017	JOSÉ ECHEGARAY	A Coruña	A Coruña	CL José Echegaray	1,3,5 y 7	<b>60 Fincas Registrales RP Nº6 A CORUÑA</b> 10574,10576,10580,10582,10586,10590,10642 ,10652,10656,10662,10676,10680,10682, 10684,10690,10692,10694,10696,10698,10700 ,10712,10716,10718,10720,10722,10726, 10728,10730,10732,10736,10818,10822,10824 ,10828,10852,10860,10866,10874,10876, 10878,10880,10882,10892,10948,10950,10982 ,10988,10994,10996,10998,11000,11002, 11008,11010,11012,11106,11110,11114,11124 ,11128.
98	07/03/2017	RAMÓN Y CAJAL	A Coruña	A Coruña	CL Novoa Santos	14	<b>27 Fincas Registrales RP Nº1 A CORUÑA</b> 94494,94496,94498,94502,94504,94506,94508 ,94510,94512,94516,94518,94520,94522, 94524,94526,94528,94530,94532,94534,94538 ,94540,94542,94544,94546,94548,94550, 94552.
			A Coruña	A Coruña	CL Ramón y Cajal	7	



Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
99	07/03/2017	MONTEVIDEO	A Coruña	A Coruña	CL Brasil	26-28	<b>1 Finca Registral RP Nº1 A CORUÑA 95125</b>
100	07/03/2017	OTERO PEDRAIO	A Coruña	A Coruña	CL Otero Pedraio	15	<b>19 Fincas Registrales RP Nº5 A CORUÑA</b> 33723,33724,33726,33727,33728,33729,33731,33732,33733,33734,33735,33736,33738,33747,33748,33751,33753,33786,33802.
101	07/03/2017	RUA GARDA	A Coruña	A Coruña	CL Rua Garda	7-12,16-17	<b>76 Fincas Registrales RP NARON</b> 51799,51800,51801,51805,51810,52020,52021,52022,52023,52024,52025,52030,52037,52039,52040,52044,52045,52047,52048,52050,52053,52054,52055,52056,52058,52059,52060,52061,52062,52064,52065,52066,52068,52069,52072,52073,52076,52077,52080,52089,52091,52094,52095,52098,52099,52100,52103,52106,52110,52112,52114,52115,52131,52134,52138,52140,52142,52331,52332,52334,52341,52342,52343,52346,52348,52349,52364,52365,52366,56612,56613,56614,56615,56623,56624,56625.
102	07/03/2017	GONZÁLEZ GARCÉS	Culleredo (A Coruña)	A Coruña	CL Miguel González Garcés	57-75	<b>4 Fincas Registrales RP Nº3 A CORUÑA</b> 27622,27623,27624,27655.
103	07/03/2017	RÍO MANDEO	Barcala (Cambre)	A Coruña	CL Río Mandeo	1	<b>2 Fincas Registrales RP Nº5 A CORUÑA</b> 27196,21197
104	07/03/2017	SAN ANDRÉS	A Coruña A Coruña	A Coruña A Coruña	CL San Andrés CL Orzán	18 37	<b>16 Fincas Registrales RP Nº1 A CORUÑA</b> 92388,92390,92392,92394,92396,92398,92400,92402,92404,92406,92408,92410,92412,92414,92416,92418.
105	07/03/2017	MONTEPEDROSO	Orense	Orense	CL Montepedroso	1	<b>135 Fincas Registrales RP Nº1 A OURENSE</b> 78955,78956,78957,78958,78959,78960,78961,78962,78963,78964,78965,78966,78967,78968,78969,78970,78971,78972,78973,78974,78975,78976,78977,78978,78979,78980,78981,78984,78985,78986,78987,78988,78989,78990,78992,78993,78994,78995,78996,78997,78998,78999,79000,79003,79004,79005,79006,79007,79008,79009,79010,79011,79012,79013,79014,79015,79016,79017,79018,79019,79020,79024,79025,79026,79027,79028,79029,79030,79031,79032,79033,79034,79035,79036,79037,79038,79039,79040,79041,79042,79043,79044,79045,79046,79047,79048,79049,79050,79051,79052,79053,79054,79055,79056,79058,79060,79061,79062,79063,79064,79065,79066,79067,79068,79069,79070,79071,79072,79073,79074,79075,79076,79077,79078,79079,79080,79081,79082,79083,79084,79085,79086,79087,79088,79089,79090,79091,79092,79093,79094,79095,79096,79097,79098,79099.
106	07/03/2017	CHANO PIÑEIRO	Orense	Orense	CL Chano Piñeiro	1	<b>135 Fincas Registrales RP Nº1 A OURENSE</b> 78955,78956,78957,78958,78959,78960,78961,78962,78963,78964,78965,78966,78967,78968,78969,78970,78971,78972,78973,78974,78975,78976,78977,78978,78979,78980,78981,78984,78985,78986,78987,78988,78989,78990,78992,78993,78994,78995,78996,78997,78998,78999,79000,79003,79004,79005,79006,79007,79008,79009,79010,79011,79012,79013,79014,79015,79016,79017,79018,79019,79020,79024,79025,79026,79027,79028,79029,79030,79031,79032,79033,79034,79035,79036,79037,79038,79039,79040,79041,79042,79043,79044,79045,79046,79047,79048,79049,79050,79051,79052,79053,79054,79055,79056,79058,79060,79061,79062,79063,79064,79065,79066,79067,79068,79069,79070,79071,79072,79073,79074,79075,79076,79077,79078,79079,79080,79081,79082,79083,79084,79085,79086,79087,79088,79089,79090,79091,79092,79093,79094,79095,79096,79097,79098,79099.
107	07/03/2017	HISPANIDAD	Vigo Vigo	Pontevedra Pontevedra	CL Hispanidad CL Pintor Comeiro	96 20	<b>50 Fincas Registrales RP Nº5 VIGO</b> 79029,79030,79031,79032,79033,79034,79037,79038,79039,79040,79041,79042,79043,79044,79045,79048,79049,79050,79051,79052,79053,79054,79055,79056,79059,79060,79061,79062,79063,79064,79065,79066,79067,79070,79071,79072,79073,79074,79075,79076,79077,79078,79081,79082,79084,79085,79086,79088,79089,79090.





Nº	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
108	20/10/2016	MARCELO CELAYETA	Pamplona	Navarra	AV Marcelo Celayeta	119-131	<b>70 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA</b> 25843,25853,25845,25855,25847,25857,25849,25859,25851,25861,25863,25873,25865,25875,25867,25877,25869,25879,25871,25881,25883,25893,25885,25895,25887,25897,25889,25899,25891,25901,25903,25913,25905,25915,25907,25917,25909,25919,25911,25921,25923,25933,25925,25935,25927,25937,25929,25939,25931,25941,25943,25953,25945,25955,25947,25957,25949,25959,25951,25961,25963,25973,25965,25975,25967,25977,25969,25979,25971,25981.
109	20/10/2016	E. NORTE	Pamplona	Navarra	CL Remiro De Gofii / Av Pamplona	42	<b>124 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA</b> 9399,9401,9403,9405,9407,9409,9411,9413,9415,9417,9419,9421,9423,9425,9427,9429,9431,9433,9435,9437,9439,9441,9443,9445,9447,9449,9451,9453,9455,9457,9459,9461,9463,9465,9467,9469,9471,9473,9475,9477,9479,9481,9483,9485,9487,9489,9491,9493,9495,9497,9499,9501,9503,9505,9507,9509,9513,9515,9517,9519,9521,9523,9525,9527,9529,9531,9533,9535,9537,9539,9541,9543,9545,9547,9549,9551,9553,9555,9557,9559,9561,9563,9565,9567,9569,9571,9573,9575,9577,9579,9581,9583,9585,9587,9589,9591,9593,9595,9597,9599,9601,9603,9605,9607,9609,9611,9613,9615,9617,9619,9621,9623,9625,9627,9629,9631,9633,9635,9637,9639,9641,9643,9645,9647,
110	20/10/2016	SANDUCELAY	Pamplona	Navarra	CL Sanducelay/ Sta. Vicenta	2,4,6,8,38	<b>89 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA</b> 24877,24879,24881,24883,24885,24887,24889,24891,24893,24895,24897,24899,24901,24903,24905,24907,24909,24911,24913,24915,24917,24919,24921,24923,24925,24927,24929,24931,24933,24935,24937,24939,24941,24943,24945,24947,24949,24951,24953,24955,24957,24959,24961,24963,24965,24967,24969,24971,24973,24975,24977,24979,24981,24983,24985,24987,24989,24991,24993,24995,24997,24999,25001,25003,25005,25007,25009,25011,25013,25015,25017,25019,25021,25023,25025,25027,25029,25031,25033,25035,25037,25039,25041,25043,25045,25047,25049,25051,25053,
111	20/10/2016	LA ROCHAPEA	Pamplona	Navarra	TR Ártica / Garde	4,6	<b>36 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA</b> 28464,28456,28466,28458,28468,28460,28470,28462,28488,28480,28472,28490,28482,28474,28492,28484,28476,28494,28486,28478,28504,28496,28506,28510,28498,28508,28500,28502,28520,28512,28522,28514,28524,28516,28526,28518,
112	20/10/2016	SANDÚA	Pamplona	Navarra	PS Sandúa	56-60	<b>34 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA</b> 30367,30365,30355,30353,30351,30349,30347,30379,30391,30375,30405,30407,30409,30411,30401,30403,30357,30393,30363,30361,30359,30413,30399,30397,30395,30369,30381,30371,30383,30373,30385,30387,30389,30377,



Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
113	07/03/2017	SANTA LUCÍA	Pamplona	Navarra	PS de Santa Lucía	100-102	<b>97 Fincas Registrales RP Nº1 PAMPLONA</b> 38188,38186,38192,38190,38210,38212,38214,38216,38234,38236,38238,38240,38258,38260,38262,38264,38196,38194,38200,38198,38218,38220,38222,38224,38242,38244,38246,38248,38266,38268,38270,38272,38204,38202,38208,38206,38226,38228,38230,38232,38250,38252,38254,38256,38274,38276,38278,38280,38058,38060,38062,38064,38066,38068,38070,38072,38074,38076,38078,38080,38082,38084,38086,38088,38090,38092,38094,38096,38124,38126,38128,38130,38132,38134,38136,38138,38140,38142,38144,38146,38148,38150,38152,38154,38156,38158,38160,38162,38164,38166,38168,38170,38172,38174,38176,38180,38182.
114	30/09/2016	BENTA BERRI CONCESIÓN	San Sebastián	Guipúzcoa	CL Resurrección Mª de Azcue	1-3-5-7	<b>554 Fincas Registrales RP Nº2 SAN SEBASTIAN</b> 14941,14943,14945,14947,14949,14951,14953,14955,14957,14959,14961,14963,14965,14967,14969,15007,15009,15011,15013,15015,15017,15019,15021,15023,15025,15027,15029,15031,15033,15035,15037,15039,15041,15043,15045,15047,15049,15051,15053,15055,15057,15059,15061,15063,15065,15067,15069,15071,15073,15075,15077,15079,15081,15083,15085,15087,15089,15091,15093,15095,15097,15099,15101,15103,15105,15107,15109,15111,15113,15115,15117,15119,15121,15123,15125,15127,15129,15131,15133,15135,15137,15139,15141,15143,15145,15147,15149,15151,15153,15155,15157,15159,15161,15163,15165,15167,15169,15171,15173,15175,15177,15179,15181,15183,15185,15187,15189,15191,15193,15195,15197,15199,15201,15203,15205,15207,15209,15211,15213,15215,15217,15219,15221,15223,15225,15227,15229,15231,15233,15235,15237,15239,15241,15243,15245,15247,15249,15251,15253,15255,15257,15259,15261,15263,15265,15267,15269,15271,15273,15275,15277,15279,15281,15283,15285,15287,15289,15291,15293,15295,15297,15299,15301,15303,15305,15307,15309,15311,15313,15315,15317,15319,15321,15323,15325,15327,15329,15331,15333,15335,15337,15339,15341,15343,15345,15347,15349,15351,15353,15355,15357,15359,15361,15363,15365,15403,15405,15407,15409,15443,15533,15535,15543,15545,15547,15549,15551,15553,15555,15557,15561,15609,15611,15613,15615,15617,15619,15621,15623,15625,15627,15629,15631,15633,15635,15637,15639,15641,15643,15645,15647,15649,15651,15653,15655,15657,15659,15661,15663,15665,15667,15729,15731,15733,15735,15737,15739,15741,15743,15745,15747,15749,15751,15753,15755,15757,15759,15761,15763,15765,15767,15769,15771,15773,15775,15777,15779,15781,15783,15785,15787,15789,15791,15793,15795,15797,15799,15801,15803,15805,15807,15809,15811,15813,15815,15817,15819,15821,15823,15825,15827,15829,15831,15833,15835,15837,15839,15841,15843,15845,15847,15849,15851,15853,15855,15857,15859,15861,15863,15865,15867,15869,15871,15873,15875.



							875,15877,15879,15881,15883,15885,15887,15889,15891,15893,15895,15897,15899,15901,15903,15905,15907,15909,15911,15913,15915,15917,15919,15921,15923,15925,15927,15929,15931,15933,15935,15937,15939,15941,15943,15945,15947,15949,15951,15953,15955,15957,15959,15961,15963,15965,15967,15969,15971,15973,15975,15977,15979,15981,15983,16081,16085,16087,16089,16099,16151,16153,16155,16157,16159,16161,16163,16165,16167,16169,16171,16173,16175,16177,16179,16181,16183,16185,16187,16189,16191,16193,16195,16197,16199,16201,16203,16205,16207,16209,16211,16213,16215,16217,16219,16221,16223,16225,16227,16229,16231,16233,16235,16237,16239,16241,16243,16245,16247,16249,16251,16253,16255,16257,16259,16261,16263,16265,16267,16269,16271,16273,16275,16277,16279,16281,16283,16285,16287,16289,16291,16293,16295,16297,16299,16301,16303,16305,16307,16309,16311,16313,16315,16317,16319,16321,16323,16325,16327,16329,16331,16333,16335,16337,16339,16341,16343,16345,16347,16349,16351,16353,16355,16357,16359,16361,16363,16365,16367,16369,16371,16373,16375,16377,16379,16381,16383,16385,16387,16389,16391,16393,16395,16397,16399,16401,16403,16405,16407,16409,16411,16413,16415,16417,16419,16421,16423,16425,16427,16429,16431,16433,16435,16437,16439,16441,16443,16445,16447,16449,16451,16453,16455,16457,16459,16461,16463,16465,16467,16469,16471,16473,16475,16477,16479,16481,16483,16485,16487,16489,16491,16493,16495,16497,16499,16501,16503,16505,16507,16509.
129	24/05/2018	JOSEFA FERNÁNDEZ	Madrid	Madrid	CL Josefa Fernández Buterga	19,21,23	<b>95 Fincas Registrales RP Nº4 MADRID</b> 68127, 68129, 68131, 68133, 68135, 68137, 68139, 68141, 68147, 68149, 68151, 68153, 68155, 68157, 68161, 68163, 68165, 68167, 68169, 68173, 68175, 68177, 68181, 68183, 68187, 68189, 68191, 68195, 68199, 68201, 68205, 68209, 68211, 68213, 68215, 68217, 68219, 68223, 68229, 68233, 68235, 68237, 68239, 68241, 68243, 68245, 68247, 68257, 68261, 68263, 68265, 68267, 68269, 68271, 68273, 68275, 68277, 68279, 68281, 68283, 68285, 68291, 68293, 68295, 68297, 68299, 68305, 68307, 68309, 68311, 68315, 68317, 68325, 68327, 68329, 68333, 68337, 68341, 68343, 68347, 68351, 68353, 68355, 68357, 68359, 68361, 68363, 68365, 68371, 68375, 68379, 68381, 68383, 68385, 68387.
130	24/05/2018	PASEO DIRECCIÓN	Madrid	Madrid	PS Dirección	338	<b>29 Fincas Registrales RP Nº18 MADRID</b> 26245, 26246, 26247, 26249, 26252, 26254, 26257, 26258, 26260, 26261, 26263, 26265, 26266, 26268, 26269, 26271, 26272, 26275, 26277, 26278, 26283, 26284, 26286, 26287, 26291, 26292, 26295, 26296, 26298.
131	24/05/2018	EDMUNDO MERIC	Pinto	Madrid	CL Edmundo Meric	4	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 21383

Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
132	24/05/2018	NAVALUENGA	Majadahonda	Madrid	TR Navaluenga	1	<b>33 Fincas Registrales RP Nº1 MAJADAHONDA</b> 11434/3, 11434/4, 11434/5, 11434/6, 11434/7, 11434/8, 11434/9, 11434/10, 11434/11, 11434/12, 11434/13, 11434/17, 11434/19, 11434/20, 11434/22, 11434/24, 11434/25, 11434/26, 11434/27, 11434/28, 3696, 3698, 3699, 3701, 3702, 3703, 3705, 3709, 3711, 3713, 3714, 3715, 3717.
133	24/05/2018	LA RIOJA	Villanueva de la Cañada	Madrid	AV La Rioja	49,51,53	<b>139 Fincas Registrales RP Nº2 NAVALCARNERO</b> 14379, 14380, 14381, 14382, 14383, 14384, 14385, 14386, 14387, 14388, 14389, 14390, 14391, 14392, 14393, 14394, 14395, 14396, 14397, 14398, 14399, 14400, 14401, 14402, 14403, 14404, 14405, 14406, 14407, 14409, 14410, 14411, 14412, 14413, 14414, 14415, 14416, 14418, 14419, 14420, 14421, 14422, 14423, 14424, 14425, 14426, 14428, 14429, 14430, 14431, 14432, 14433, 14434, 14435, 14436, 14437, 14438, 14440, 14441, 14442, 14443, 14444, 14445, 14446, 14447, 14448, 14449, 14450, 14451, 14452, 14453, 14454, 14455, 14456, 14457, 14458, 14461, 14462, 14463, 14465, 14466, 14467, 14468, 14469, 14470, 14471, 14472, 14473, 14475, 14476, 14477, 14478, 14479, 14480, 14481, 14482, 14483, 14484, 14485, 14486, 14488, 14489, 14490, 14492, 14493, 14494, 14495, 14496, 14497, 14498, 14499, 14500, 14501, 14502, 14503, 14504, 14505, 14506, 14507, 14508, 14509, 14510, 14511, 14512, 14513, 14514, 14515, 14517, 14518, 14520, 14521, 16341, 16342, 16343, 16344, 16345, 16346, 16347, 16348.
134	24/05/2018	SATURNO	Málaga	Málaga	PJ Saturno	1	<b>118 Fincas Registrales RP Nº6 MALAGA</b> 21903/B, 21905/B, 21907/B, 21913/B, 21919/B, 21921/B, 21923/B, 21931/B, 21933/B, 21937/B, 21945/B, 21947/B, 21953/B, 21959/B, 21961/B, 21963/B, 21965/B, 21967/B, 21969/B, 21975/B, 21977/B, 21979/B, 21983/B, 21987/B, 21989/B, 21991/B, 21993/B, 21995/B, 21997/B, 21999/B, 22001/B, 22003/B, 22005/B, 22007/B, 22009/B, 22011/B, 22015/B, 22017/B, 22019/B, 22023/B, 22025/B, 22027/B, 21723/B, 21725/B, 21727/B, 21729/B, 21731/B, 21733/B, 21735/B, 21737/B, 21739/B, 21741/B, 21743/B, 21745/B, 21747/B, 21749/B, 21753/B, 21755/B, 21757/B, 21759/B, 21761/B, 21763/B, 21765/B, 21767/B, 21769/B, 21773/B, 21775/B, 21777/B, 21779/B, 21781/B, 21783/B, 21787/B, 21789/B, 21791/B, 21793/B, 21795/B, 21797/B, 21799/B, 21805/B, 21807/B, 21809/B, 21813/B, 21815/B, 21817/B, 21819/B, 21821/B, 21825/B, 21829/B, 21831/B, 21833/B, 21835/B, 21839/B, 21841/B, 21843/B, 21845/B, 21847/B, 21851/B, 21853/B, 21855/B, 21857/B, 21861/B, 21863/B, 21865/B, 21867/B, 21869/B, 21871/B, 21873/B, 21877/B, 21879/B, 21881/B, 21893/B, 21895/B, 22673/B, 21911/B, 21925/B, 21943/B, 21951/B, 21955/B



Nº	Fecha Incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
135	24/05/2018	HUERTA	Málaga	Málaga	CL Huerta	7	<b>38 Fincas Registrales RP Nº9 MALAGA</b> 1/54195, 1/54197, 1/54199, 1/54201, 1/54203, 1/54205, 1/54207, 1/54209, 1/54211, 1/54213, 1/54215, 1/54217, 1/54219, 1/54221, 1/54223, 1/54225, 1/54227, 1/54229, 1/54231, 1/54233, 1/54235, 1/54237, 1/54239, 1/54241, 1/54243, 1/54245, 1/54247, 1/54249, 1/54251, 1/54253, 1/54257, 1/54259, 1/54261, 1/54263, 1/54265, 1/54267, 1/54271, 1/54273
136	24/05/2018	ROSARIO	Málaga	Málaga	CL Rosario	4	<b>25 Fincas Registrales RP Nº9 MALAGA</b> 57192, 57194, 57196, 57198, 57202, 57204, 57206, 57208, 57210, 57212, 57214, 57216, 57218, 57220, 57226, 57230, 57232, 57236, 57238, 57242, 57246, 57248, 57252, 57254, 57256.
137	24/05/2018	SAN QUINTÍN	Málaga	Málaga	CL San Quintín	52	<b>10 Fincas Registrales RP Nº6 MALAGA</b> 19835/B, 19837/B, 19839/B, 19841/B, 19843/B, 19845/B, 19847/B, 19849/B, 19851/B, 19853/B
138	24/05/2018	MÉDICO FRANCISCO	Almeria	Almeria	AV Médico Francisco Pérez Company	17	<b>361 Fincas Registrales RP Nº5 ALMERIA</b> 13471, 13473, 13475, 13477, 13479, 13481, 13485, 13487, 13489, 13491, 13493, 13495, 13497, 13499, 13501, 13503, 13505, 13507, 13511, 13513, 13515/BIS, 13517, 13519, 13521, 13523, 13527, 13529, 13531, 13533, 13535, 13537, 13539, 13541, 13543, 13545, 13547, 13549, 13551, 13553, 13555, 13557, 13559, 13561, 13563, 13565, 13567, 13569, 13573, 13575, 13577, 13579, 13581, 13583, 13585, 13587, 13591, 13593, 13595, 13597, 13599, 13601, 13603/BIS, 13605, 13607, 13609, 13611, 13613, 13615, 13617, 13619, 13621, 13623, 13625, 13627, 13629/BIS, 13631, 13633, 13635, 13641, 13643, 13645, 13647, 13649, 13651, 13653, 13655, 13661, 13667, 13669, 13671, 13675, 13683, 13685, 13687, 13689, 13691, 13693, 13695, 13697, 13699, 13701, 13703, 13707, 13709, 13711, 13713, 13715, 13717, 13719, 13723, 13725, 13727, 13729, 13731, 13733, 13735/BIS, 13737, 13741, 13743, 13745, 13747, 13749/BIS, 13751, 13753/BIS, 13755, 13757, 13759, 13761, 13763, 13765, 13767, 13769, 13771, 13773, 13775, 13777, 13781, 13783, 13785, 13787, 13789, 13791, 13793, 13795, 13797, 13799, 13801, 13803, 13805, 13807, 13809, 13811, 13813, 13815, 13817, 13819, 13821, 13823, 13825, 13827, 13829, 13831, 13833, 13835, 13837, 13839, 13843, 13845, 13847, 13849, 13851, 13853, 13855, 13857, 13859, 13861, 13863, 13865, 13867, 13869, 13871, 13873, 13875, 13877, 13879, 13881, 13883, 13885, 13887, 13889, 13893, 13895, 13899, 13901, 13903, 13905, 13907, 13909, 13911, 13913, 13915, 13917, 13919, 13921, 13923, 13925, 13927, 13929, 13931, 13933, 13935, 13937, 13939, 13941, 13943, 13945, 13947, 13949, 13951, 13953, 13955, 13959, 13961, 13963, 13965, 13967, 13969, 13971, 13973, 13975, 13977, 13979, 13983, 13985, 13987, 13989, 13991, 13993, 13995, 13997, 13999, 14001, 14003, 14005, 14007, 14009, 14011, 14013, 14015, 14017, 14019, 14021, 14025, 14027, 14031, 14033, 14035,



							14037, 14039, 14041, 14043, 14047, 14045, 14049, 14051, 14053, 14055, 14057, 14059, 14061, 14063, 14065, 14067, 14069, 14071, 14073, 14075, 14077, 14079, 14081, 14083, 14085, 14087, 14089, 14091, 14093, 14095/BIS, 14097, 14101, 14103, 14105, 14107, 14109, 14113, 14119, 14121, 14123, 14125, 14127, 14131, 14133, 14135, 14137, 14139, 14141, 14143, 14145, 14147, 14151, 14153, 14155, 14157, 14161, 14163, 14165, 14167, 14169, 14171, 14173/BIS, 14175, 14177, 14179, 14181, 14183, 14185, 14187, 14189, 14191, 14193, 14195, 14199, 14201, 14203, 14205, 14207, 14209, 14211, 14213, 14215, 14217, 14219, 14221, 14223, 14225, 14229, 14231, 14233, 14235, 14237, 14241, 14243, 14245, 14247, 14251, 14253, 14255, 14257, 14261, 14263, 14265.
139	24/05/2018	CASTILLO DE CUMBRES	Sevilla	Sevilla	CL Castillo de Cumbres Mayores	6	<b>77 Fincas Registrales RP Nº8 SEVILLA</b> 49887, 49889, 49891, 49893, 49895, 49897, 49899, 49901, 49903, 49905, 49907, 49909, 49911, 49913, 49915, 49917, 49919, 49921, 49923, 49925, 49927, 49929, 49931, 49933, 49937, 49939, 49941, 49943, 49945, 49947, 49949, 49953, 49955, 49957, 49961, 49963, 49965, 49967, 49969, 49971, 49973, 49975, 50045, 50047, 50049, 50051, 50053, 50057, 50063, 50065, 50067, 50069, 50071, 50073, 50075, 50077, 50079, 50081, 50083, 50087, 50089, 50091, 50093, 50095, 50097, 50099, 50101, 50103, 50105, 50107, 50111, 50113, 50115, 50117, 50119, 50121, 50123.
140	24/05/2018	SAN JORGE	Sevilla	Sevilla	CL San Jorge	19	<b>1 Finca Registral RP Nº10 SEVILLA 284</b>
141	24/05/2018	PREDICADORES	Zaragoza	Zaragoza	CL Predicadores	64	<b>1 Finca Registral RP Nº2 ZARAGOZA 1476</b>
142	24/05/2018	SAN PABLO	Zaragoza	Zaragoza	CL San Pablo	117	<b>8 Finca Registral RP Nº2 ZARAGOZA 57794, 57796, 57798, 57800, 57802, 57804, 57806, 57808.</b>
143	24/05/2018	PROSPERIDAD	Gijón	Asturias	CL Prosperidad/ TR Camino Viejo del Musel	13,35,57 / 141	<b>61 Finca Registral RP Nº3 GIJON</b> 2691, 2693, 2697, 2699, 2701, 2707, 2709, 2711, 2713, 2717, 2719, 2725, 2727, 2731, 2733, 2737, 2747, 2755, 2757, 2759, 2761, 2763, 2765, 2767, 2769, 2777, 2783, 2789, 2791, 2809, 2811, 2813, 2815, 2817, 2819, 2821, 2825, 2827, 2829, 2833, 2835, 2839, 2841, 2843, 2845, 2847, 2849, 2855, 2861, 2863, 2865, 2867, 2871, 2877, 2883, 2885, 2887, 2895, 2897, 2901, 2903.



Nº	Fecha Incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
144	24/05/2018	CONCEJO DE SALAS	Gijón	Asturias	CL Concejo de Salas/ AV Cerillero	1,3,6 / 6	<b>58 Finca Registral RP Nº3 GIJON</b> 2415, 2417, 2421, 2423, 2425, 2427, 2429, 2431, 2433, 2435, 2439, 2441, 2443, 2451, 2455, 2457, 2459, 2463, 2465, 2477, 2483, 2501, 2503, 2505, 2507, 2511, 2513, 2517, 2519, 2521, 2523, 2525, 2537, 2543, 2553, 2565, 2577, 2583, 2585, 2587, 2589, 2593, 2595, 2597, 2599, 2601, 2603, 2605, 2613, 2615, 2617, 2619, 2621, 2627, 2631, 2637, 2639, 2641.
145	24/05/2018	ÁLAVA	Gijón	Asturias	CL Álava	76, 80	<b>18 Finca Registral RP Nº1 GIJON</b> 48807, 48813, 48833, 48835, 48843, 48849, 48857, 48859, 48887, 48891, 48893, 48899, 48907, 48911, 48917, 48923, 48937, 48953.
146	24/05/2018	PALOU DE REGUER	Mallorca	Mallorca	CL Palou de Reguer	4	<b>41 Finca Registral RP Nº7 MALLORCA</b> 91479, 91481, 91482, 91483, 91484, 91488, 91500, 91501, 91502, 91507, 91508, 91516, 91517, 91518, 91522, 91523, 91529, 91530, 91536, 91537, 91542, 91543, 91547, 91552, 91559, 91560, 91561, 91562, 91563, 91564, 91565, 91566, 91567, 91570, 91571, 91572, 91575, 91576, 91577, 91578, 91581
			Mallorca		CL Sant Lluç	3, 7, 9	
			Mallorca		CL Sant Mateu	8, 10, 12, 12A	
			Mallorca		CL Sant Pau	4, 6	
147	24/05/2018	SON SERRA	Mallorca	Mallorca	CL Son Serra Parera	4,6,8,10	<b>398 Finca Registral RP Nº2 MALLORCA</b> 70897, 70898, 70899, 70900, 70901, 70902, 70903, 70904, 70905, 70907, 70908, 70910, 70911, 70912, 70906, 70723, 70724, 70725, 70726, 70727, 70728, 70729, 70730, 70731, 70732, 70733, 70734, 70735, 70736, 70737, 70929, 70930, 70931, 70932, 70933, 70934, 70935, 70936, 70937, 70938, 70939, 70940, 70941, 70943, 70944, 70942, 70913, 70914, 70915, 70916, 70917, 70918, 70919, 70920, 70921, 70922, 70923, 70924, 70926, 70927, 70928, 70925, 70892, 70895, 70894, 70866, 70884, 70885, 70886, 70883, 70887, 70882, 70873, 70865, 70867, 70868, 70870, 70871, 70860, 70861, 70874, 70862, 70856, 70857, 70858, 70859, 70864, 70778, 70833, 70835, 70839, 70836, 70758, 70849, 70850, 70843, 70755, 70838, 70754, 70837, 70759, 70848, 70757, 70842, 70756, 70841, 70840, 70762, 70845, 70846, 70847, 70825, 70826, 70760, 70761, 70766, 70767, 70830, 70772, 70773, 70774, 70763, 70827, 70828, 70775, 70764, 70777, 70770, 70834, 70829, 70776, 70771, 70768, 70769, 70820, 70821, 70818, 70788, 70819, 70787, 70792, 70785, 70789, 70779, 70791, 70784, 70790, 70780, 70824, 70781, 70795, 70782, 70823, 70822, 70783, 70794, 70786, 70793, 70810, 70853, 70797, 70807, 70815, 70799, 70832, 70803, 70855, 70813, 70812, 70802, 70811, 70805, 70852, 70806, 70808, 70796, 70816, 70800, 70851, 70804, 70854, 70801, 70809, 70817, 70814, 70890, 70872, 70863, 70955, 70960, 70945, 70946, 70947, 70948, 70949, 70950, 70951, 70952, 70953, 70954, 70956, 70957, 70958, 70959, 70740, 70741, 70742, 70743, 70744, 70745, 70749, 70752, 70753, 70750, 70629, 70676, 70640, 70649, 70650, 70651, 70635, 70634, 70632, 70633, 70631, 70636, 70638, 70658, 70656, 70652, 70628, 70660, 70675, 70659,
			Mallorca		CL Ramón Nadal	6,8,10	
			Mallorca		CL Juli Ramis	1,3,10	
			Mallorca		CL Pintor Joan Fuster	1,3,10	

							70666, 70661, 70662, 70670, 70672, 70667, 70668, 70671, 70673, 70674, 70665, 70579, 70645, 70654, 70648, 70647, 70646, 70644, 70655, 70642, 70507, 70523, 70525, 70526, 70528, 70625, 70547, 70553, 70554, 70555, 70548, 70552, 70590, 70591, 70565, 70568, 70546, 70544, 70556, 70559, 70560, 70545, 70567, 70566, 70589, 70588, 70561, 70562, 70587, 70551, 70586, 70549, 70550, 70533, 70538, 70597, 70540, 70601, 70536, 70542, 70534, 70531, 70532, 70541, 70543, 70594, 70537, 70524, 70527, 70518, 70529, 70530, 70517, 70508, 70511, 70522, 70521, 70606, 70514, 70512, 70626, 70519, 70520, 70513, 70605, 70604, 70515, 70603, 70516, 70510, 70612, 70623, 70609, 70622, 70614, 70509, 70615, 70621, 70620, 70617, 70613, 70616, 70608, 70611, 70624, 70574, 70584, 70573, 70580, 70578, 70569, 70582, 70581, 70575, 70564, 70576, 70593, 70677, 70678, 70679, 70680, 70681, 70682, 70683, 70684, 70685, 70686, 70687, 70688, 70689, 70690, 70798, 70692, 70695, 70696, 70697, 70698, 70699, 70700, 70701, 70703, 70704, 70891, 70879, 70881, 70876, 70896, 70875, 70707, 70708, 70709, 70711, 70712, 70713, 70714, 70715, 70716, 70718, 70719, 70720, 70721, 70722, 70717
148	24/05/2018	HUMASQUE	Mallorca	Mallorca	CL Adolf Vázquez Humasque	3,5,9	<b>165 Finca Registral RP Nº6 MALLORCA</b> 50595, 50596, 50597, 50598, 50601, 50602, 50605, 50609, 50610, 50611, 50614, 50616, 50618, 50619, 50620, 50621, 50622, 50623, 50624, 50625, 50627, 50630, 50631, 50633, 50634, 50635, 50636, 50639, 50640, 50643, 50648, 50649, 50653, 50658, 50659, 50661, 50663, 50664, 50665, 50666, 50670, 50672, 50676, 50677, 50678, 50679, 50680, 50681, 50682, 50683, 50684, 50685, 50686, 50688, 50689, 50691, 50701, 50702, 50705, 50708, 50709, 50710, 50712, 50714, 50717, 50718, 50720, 50721, 50724, 50725, 50726, 50728, 50729, 50732, 50733, 50734, 50737, 50738, 50742, 50743, 50744, 50745, 50746, 50750, 50752, 50755, 50756, 50757, 50759, 50761, 50762, 50763, 50764, 50765, 50766, 50767, 50768, 50770, 50771, 50772, 50773, 50775, 50776, 50777, 50778, 50779, 50781, 50782, 50783, 50784, 50785, 50786, 50787, 50794, 50795, 50802, 50803, 50805, 50807, 50808, 50809, 50810, 50811, 50812, 50813, 50815, 50816, 50817, 50824, 50825, 50826, 50827, 50828, 50829, 50832, 50833, 50835, 50836, 50842, 50843, 50844, 50846, 50850, 50851, 50853, 50854, 50856, 50858, 50859, 50862, 50863, 50869, 50870, 50871, 50872, 50873, 50874, 50876, 50877, 50878, 50879, 50880, 50882, 50884.
149	24/05/2018	INSTITUT	Manacor	Mallorca	RO del Institut	42-50	<b>23 Finca Registral RP Nº1 MANACOR</b> 71836, 71848, 71852, 71858, 71862, 71864, 71866, 71868, 71872, 71874, 71876, 71878, 71880, 71882, 71886, 71890, 71892, 71894, 71896, 71906, 71908, 71910, 71912.
			Manacor		RO del Institut	42-50	



Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
150	24/05/2018	LA MAR	Capdepera	Mallorca	CL de la Mar	128	<b>23 Finca Registral RP Nº2 MANACOR</b> 21431, 21432, 21433, 21434, 21435, 21436, 21437, 21438, 21439, 21440, 21441, 21442, 21443, 21444, 21445, 21446, 21447, 21448, 21449, 21450, 21451, 21452, 21453.
			Capdepera		CL de Sa Taulera	17	
151	24/05/2018	PÉREZ GALDÓS	Inca	Mallorca	CL de Pérez Galdós	98,1	<b>28 Finca Registral RP Nº1 INCA</b> 30205, 30209, 30210, 30211, 30212, 30216, 30224, 30226, 30227, 30228, 30230, 30231, 30243, 30245, 30247, 30251, 30252, 30253, 30254, 30255, 30258, 30260, 30261, 30263, 30264, 30265, 30266, 32948.
			Inca		CL de la Balanguera	4,10,12	
			Inca		AV Tren	91	
152	24/05/2018	COMUNES CAN FIOI	Muro	Mallorca	CL Albufera	24	<b>21 Finca Registral RP Nº1 INCA</b> 15837, 15838, 15839, 15842, 15843, 15844, 15845, 15846, 15849, 15850, 15851, 15852, 15853, 15856, 15857, 15858, 15859, 15861, 15862, 16298, 16299.
			Muro		CL Comunales de Can Fiol	46,48	
153	24/05/2018	SERVENTIA	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Serventia	105	<b>1 Finca Registral RP Nº5 LAS PALMAS 34732</b>
154	24/05/2018	GALANA	Valladolid	Valladolid	CL Galana	54	<b>78 Finca Registral RP Nº6 VALLADOLID</b> 62257, 62259, 62261, 62263, 62265, 62267, 62269, 62271, 62273, 62275, 62277, 62279, 62281, 62283, 62285, 62287, 62289, 62291, 62293, 62295, 62297, 62299, 62303, 62305, 62307, 62309, 62311, 62313, 62315, 62317, 62319, 62301, 62321, 62323, 62325, 62327, 62329, 62331, 62333, 62335, 62337, 62339, 62341, 62343, 62345, 62347, 62349, 62351, 62353, 62355, 62357, 62359, 62361, 62363, 62365, 62367, 62369, 62371, 62373, 62375, 62377, 62379, 62381, 62383, 62385, 62387, 62389, 62391, 62393, 62395, 62397, 62399, 62401, 62403, 62405, 62407, 62409, 62411.
155	24/05/2018	DOCTOR SÁNCHEZ	Valladolid	Valladolid	CL Doctor Sánchez Villares	6,8	<b>1 Finca Registral RP Nº1 VALLADOLID 56908</b>
156	24/05/2018	PEDRO DE LA GASCA	Valladolid	Valladolid	CL Pedro de la Gasca	13	<b>47 Finca Registral RP Nº6 VALLADOLID</b> 66827, 66829, 66831, 66833, 66835, 66837, 66839, 66841, 66843, 66845, 66847, 66849, 66851, 66853, 66855, 66857, 66859, 66861, 66863, 66865, 66867, 66869, 66871, 66873, 66875, 66877, 66879, 66881, 66883, 66885, 66887, 66889, 66891, 66893, 66895, 66897, 66899, 66901, 66903, 66905, 66907, 66909, 66911, 66913, 66915, 66917, 66919.
157	24/05/2018	SANT JAUME	Granollers	Barcelona	CL Sant Jaume	84	<b>411 Finca Registral RP Nº1 GRANOLLERS</b> 46676, 46680, 46682, 46685, 46686, 46687, 46688, 46689, 46690, 46692, 46691, 46693, 46694, 46695, 46700, 46699, 46701, 46702, 46703, 46704, 46705, 46706, 46708, 46707, 46709, 46710, 46712, 46711, 46713, 46714, 46716, 46718, 46715, 46721, 46722, 46724, 46725, 46726, 46723, 49220, 49228, 49219, 49222, 49223, 49221, 49224, 49225, 49226, 49227, 47323, 47139, 47319, 47324, 47136, 47137, 47134, 47135, 47138, 47326, 47359, 47353, 47352, 47354, 47367, 47360, 47301, 47302, 47303, 47299, 47300, 47362, 47297, 47298, 46921, 46942, 46935, 46987, 46983, 46982, 46981, 46984, 46985, 46986, 47043, 47060, 47042, 47061, 47207, 47210, 47211, 47208, 47209, 47204, 47221, 47219,
			Granollers	Barcelona	CL Príncipe de Viana	21,25-31	
			Granollers	Barcelona	CL Joan Pere Fontanella	4,6AB,8A B	
			Granollers	Barcelona	CL Princesa	29-35	



						46753, 46754, 46743, 46745, 46747, 46749, 46734, 46739, 46729, 46728, 46731, 46730, 46733, 46732, 46809, 46812, 46806, 46810, 46805, 46811, 46813, 46815, 46821, 46826, 49217, 46979, 46980, 49230, 49233, 47044, 47046, 47045, 47109, 47337, 47131, 47336, 47334, 47273, 47374, 47296, 47304, 47376, 47371, 47373, 47372, 46791, 46793, 46794, 46792, 46796, 46795, 46797, 46799, 46798, 46800, 46801, 46781, 46782, 46784, 46783, 46785, 46786, 46788, 46787, 46789, 46790, 46771, 46772, 46774, 46773, 46776, 46775, 46778, 46777, 46779, 46780, 46758, 46759, 46762, 46760, 46763, 46766, 46764, 46765, 46768, 46770, 46769, 46851, 46836, 46832, 46834, 46835, 46831, 46829, 46830, 46833, 46838, 46837, 46839, 46842, 46848, 46847, 46843, 46841, 46845, 46840, 46844, 47077, 47085, 47087, 47033, 47082, 47075, 47029, 47034, 47118, 47062, 47063, 47099, 47122, 47014, 47015, 47017, 47018, 47036, 46988, 47020, 47005, 47004, 46992, 46993, 46997, 47002, 46989, 46995, 46998, 47000, 46994, 46996, 47016, 47019, 47198, 47250, 47248, 47289, 47242, 47252, 47247, 47279, 47238, 47240, 47245, 47287, 47288, 47278, 47286, 47246, 47243, 47253, 47233, 47195, 47281, 47165, 47164, 47280, 47254, 47262, 47191, 47224, 47218, 47232, 47235, 47167, 47173, 47185, 47212, 47214, 47200, 47187, 47188, 47182, 47184, 47179, 47172, 47189, 47174, 47146, 47152, 47153, 47158, 47159, 47143, 47171, 46976, 46977, 46973, 46974, 46975, 46978, 47035, 47079, 47116, 47086, 47030, 47032, 47120, 47076, 47053, 47119, 47097, 47115, 47117, 47093, 47100, 47095, 47041, 47084, 47121, 47123, 47038, 47089, 47037, 47039, 47024, 47025, 47054, 47055, 47027, 47090, 47026, 47307, 47310, 47128, 47321, 47333, 47129, 47130, 47313, 47306, 47196, 47194, 47192, 47244, 47148, 47234, 47251, 47237, 47193, 47239, 47190, 47277, 47229, 47230, 47261, 47256, 47227, 47228, 47257, 47255, 47216, 47223, 47231, 47169, 47170, 47175, 47213, 47225, 47283, 47284, 47215, 47282, 47166, 47222, 47181, 47226, 47285, 47142, 47176, 47147, 47151, 47154, 47149, 47150, 47155, 47156, 47186, 47183, 47168, 47177, 47157, 47375, 47356, 47340, 47342, 47293, 47346, 47341, 47343, 47366, 47355, 47361, 47357, 47290, 47291, 47292, 47294, 47295, 47350, 47349, 47347, 47197, 47263, 47199, 47201, 47217.	
158	24/05/2018	PUIG I CADA FALCH	Sabadell	Barcelona	CL Puig I Cadafalch	23	<b>55 Finca Registral RP N°6 SABADELL</b> 6066, 6072, 6172, 6174, 6176, 6178, 6180, 6182, 6184, 6186, 6040, 6042, 6048, 6050, 6052, 6054, 6056, 6062, 6070, 6074, 6076, 6078, 6088, 6090, 6092, 6094, 6096, 6098, 6102, 6106, 6108, 6110, 6114, 6116, 6118, 6120, 6122, 6124, 6126, 6130, 6132, 6136, 6138, 6140, 6142, 6144, 6146, 6152, 6156, 6160, 6162, 6164, 6166, 6168, 6170
			Sabadell	Barcelona	CL Girona	5	
			Sabadell	Barcelona	CL Puig I Cadafalch	23	

Nº	Fecha incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
159	24/05/2018	CTRA.BARCELONA	Sabadell	Barcelona	CR Barcelona	85-87	<b>43 Finca Registral RP Nº2 SABADELL</b> 64357, 64359, 64361, 64367, 64369, 64375, 64381, 64383, 64385, 64387, 64391, 64393, 64395, 64397, 64399, 64401, 64403, 64405, 64407, 64411, 64413, 64415, 64417, 64419, 64423, 64427, 64431, 64501, 64505, 64507, 64511, 64513, 64515, 64519, 64523, 64525, 64527, 64533, 64537, 64541, 64543, 64547, 64551.
160	24/05/2018	ALEMANIA	Valencia	Valencia	CL Alemania	11	<b>62 Finca Registral RP Nº1 VALENCIA</b> 68574, 68576, 68577, 68578, 68579, 68580, 68581, 68582, 68583, 68585, 68586, 68587, 68588, 68589, 68590, 68591, 68592, 68593, 68594, 68595, 68596, 68597, 68599, 68600, 68601, 68602, 68603, 68604, 68605, 68606, 68607, 68608, 68610, 68611, 68612, 68613, 68615, 68616, 68617, 68618, 68619, 68620, 68626, 68627, 68629, 68632, 68634, 68635, 68637, 68638, 68639, 68640, 68642, 68643, 68644, 68645, 68646, 68647, 68648, 68649, 68650, 68651
161	24/05/2018	SALVADOR GINER	Valencia	Valencia	CL Salvador Giner	11,13	<b>11 Finca Registral RP Nº10 VALENCIA</b> 5522, 5524, 5526, 5527, 5529, 5536, 5538, 5542, 5545, 5549, 5547
162	24/05/2018	AGUILÓ	Valencia	Valencia	CL Juan de Aguiló	27	<b>14 Finca Registral RP Nº16 VALENCIA</b> 9078, 9079, 9080, 9081, 9083, 9084, 9086, 9087, 9093, 9094, 9095, 9096, 9100, 9102.
163	24/05/2018	CUENCA	Aldaia	Valencia	CL Cuenca/CL Mestre Serrano	21 / 51	<b>97 Finca Registral RP Nº1 ALDAIA</b> 26558, 26562, 26564, 26578, 26584, 26592, 26594, 26600, 26614, 26630, 26638, 26640, 26646, 26648, 26650, 26652, 26664, 26684, 26686, 26702, 26708, 26712, 26714, 26716, 26718, 26724, 26730, 26732, 26736, 26746, 26752, 26758, 26760, 26762, 26764, 26768, 26774, 26784, 26786, 26798, 26802, 26804, 26806, 26808, 26816, 26830, 26844, 26848, 26856, 26874, 26880, 26882, 26884, 26886, 26888, 26892, 26896, 26898, 26904, 26936, 26938, 26940, 26942, 26944, 26956, 26968, 26972, 26978, 26980, 26982, 26984, 26986, 27002, 27006, 27008, 27022, 27028, 27034, 27036, 27042, 27046, 27048, 27050, 27054, 27058, 27060, 27062, 26560, 26634, 26636, 26654, 26656, 26670, 26674, 26946, 26948, 26960.
			Mislata	Valencia	PJ Primero de Mayo	1	<b>164 Finca Registral RP Nº13 VALENCIA</b> 31115, 31116, 31137, 31138, 31135, 31136, 31129, 31131, 31133, 31130, 31132, 31134, 31158, 31127, 31117, 31163, 31143, 31121, 31123, 31113, 31118, 31128, 31105, 31107, 31109, 31114, 31122, 31124, 31126, 31106, 31108, 31110, 31112, 31156, 31141, 31146, 31152, 31170/39, 31170/40, 31170/41, 31170/42, 31170/43, 31170/44, 31170/45, 31170/46, 31170/47, 31170/48, 31170/49, 31170/51, 31170/52, 31170/53, 31170/54, 31170/55, 31170/56, 31170/57, 31170/58, 31170/59, 31170/84, 31170/85, 31170/86, 31170/87, 31170/89, 31170/90, 31170/91, 31170/92, 31170/93, 31170/94, 31170/61,
			Mislata	Valencia	PJ 8 de Marzo	2,4	
164	24/05/2018	8 DE MARZO	Mislata	Valencia	CL Brac dels Horts	3	





							31170/62, 31170/63, 31170/64, 31170/65, 31170/66, 31170/67, 31170/69, 31170/70, 31170/71, 31170/72, 31170/73, 31170/74, 31170/75, 31170/76, 31170/77, 31170/78, 31170/79, 31170/80, 31170/81, 31170/82, 31170/83, 31170/68, 31170/95, 31170/96, 31170/97, 31170/98, 31170/99, 31170/100, 31170/101, 31170/103, 31170/105, 31170/106, 31170/107, 31170/108, 31170/109, 31170/110, 31170/111, 31170/112, 31170/113, 31170/114, 31170/115, 31170/116.
165	24/05/2018	MARÍA ROS	Burjasot	Valencia	AV María Ros/CL Reverendo José Garrido	07-ene	<b>30 Finca Registral RP Nº1 BURJASSOT</b> 45935, 45948, 45952, 45953, 45963, 45965, 45966, 45971, 45972, 45973, 45977, 45981, 45982, 45985, 45989, 46019, 46020, 46023, 46025, 46030, 46039, 45996, 45999, 46002, 46006, 46008, 46009, 46010, 46014, 45961
166	24/05/2018	SAN AGUSTÍN	Paterna	Valencia	CL San Agustín	17	<b>16 Finca Registral RP Nº2 PATERNA</b> 82184, 82186, 82192, 82198, 82200, 82206, 82212, 82216, 82218, 82222, 82224, 82228, 82230, 82234, 82236, 82238.
167	21/06/2018	ROSSELLO	Barcelona	Barcelona	CL. Rossello	415	<b>45 Finca Registral RP Nº5 BARCELONA</b> 124228, 124208, 124209, 124210, 124211, 124214, 124218, 124222, 124223, 124225, 124226, 124227, 124231, 124233, 124234, 124236, 124238, 124239, 124241, 124243/24, 124243/25, 124243/27, 124243/28, 124243/31, 124243/29, 124243/33, 124243/35, 124243/36, 124243/38, 124243/39, 124243/42, 124243/43, 124243/40, 124243/32, 124243/52, 124243/46, 124243/47, 124243/48, 124243/49, 124243/51, 124243/53, 124243/54, 124243/55, 124243/56, 124243/58.
168	21/06/2018	OCHANDATEGUI	Pamplona	Navarra	CL. Santos Ochandategui	50 - 59	<b>7 Finca Registral RP Nº1 PAMPLONA</b> 34962, 34964, 34966, 34968, 34970, 34972, 34996.
169	21/06/2018	LEONOR DE AQUITANIA	Pamplona	Navarra	CL. Leonor de Aquitania	18	<b>33 Finca Registral RP Nº3 PAMPLONA</b> 5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096, 5097, 5098, 5099, 5100, 5101, 5102, 5103, 5104, 5105, 5106, 5107, 5108, 5109, 5110, 5111, 5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121
170	10/08/2018	SANTO DOMINGO	Pinto	Madrid	CL Santo Domingo de Silos	40	<b>1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 31681</b>
171	10/08/2018	ENRIQUE GRANADOS	Pinto	Madrid	CL Enrique Granados	14	<b>47 Finca Registral RP Nº2 PINTO</b> 38794, 38795, 38796, 38797, 38798, 38799, 38800, 38801, 38802, 38803, 38804, 38805, 38806, 38807, 38808, 38809, 38810, 38811, 38812, 38813, 38814, 38815, 38816, 38817, 38818, 38819, 38820, 38821, 38822, 38823, 38824, 38825, 38826, 38827, 38828, 38829, 38830, 38831, 38832, 38833, 38834, 38835, 38836, 38837, 38838, 38839, 38840
172	10/08/2018	CONDES DE PINTO	Pinto	Madrid	CL Condes de Pinto	3	<b>32 Finca Registral RP Nº2 PINTO</b> 38761, 38762, 38763, 38764, 38765, 38766, 38767, 38768, 38769, 38770, 38771, 38772, 38773, 38774, 38775, 38776, 38777, 38778, 38779, 38780, 38781, 38782, 38783, 38784, 38785, 38786, 38787, 38788, 38789, 38790, 38791, 38792.



Nº	Fecha Incorporacion	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas Registrales
173	10/08/2018	EDMUNDO MERIC 15	Pinto	Madrid	CL Edmundo Meric	15	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 22342
174	10/08/2018	COLONIAL	Pinto	Madrid	CL Colonial	2,4	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 17651
175	10/08/2018	LAS MONJAS	Pinto	Madrid	CL Colonial	6	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 30266
176	10/08/2018	SEVILLA	Pinto	Madrid	CL Sevilla	10	1 Finca Registral RP Nº2 PINTO 20263
177	10/08/2018	LAS LAGUNAS	Parla	Madrid	AV Las Lagunas	4	162 Finca Registral RP Nº1 PARLA 15214, 15215, 15216, 15226, 15229, 15231, 15232, 15233, 15234, 15236, 15238, 15245, 15254, 15256, 15263, 15266, 15268, 15273, 15274, 15276, 15277, 15279, 15289, 15295, 15296, 15304, 15305, 15308, 15311, 15314, 15320, 15325, 15326, 15327, 15328, 15329, 15330, 15333, 15335, 15336, 15336, 15346, 15353, 15355, 15358, 15394, 15401, 15404, 15406, 15411, 15416, 15419, 15432, 15437, 15438, 15440, 15450, 15455, 15456, 15458, 15459, 15468, 15475, 15476, 15481, 15496, 15497, 15498, 15506, 15507, 15508, 15509, 15510, 15511, 15513, 15514, 15520, 15523, 15524, 15526, 15528, 15529, 15531, 15546, 15549, 15562, 15566, 15569, 15578, 15582, 15590, 15591, 15598, 15601, 15602, 15603, 15606, 15608, 15609, 15615, 15618, 15619, 15623, 15625, 15628, 15629, 15641, 15659, 15662, 15679, 15682, 15690, 15691, 15692, 15693, 15694, 15697, 15701, 15705, 15707, 15708, 15709, 15710, 15712, 15713, 15719, 15734, 15735, 15736, 15737, 15741, 15744, 15753, 15754, 15755, 15756, 15758, 15760, 15763, 15775, 15776, 15779, 15781, 15782, 15786, 15798, 15799, 15801, 15803, 15805, 15807, 15808, 15817, 15818, 15830, 15831, 15837, 15838, 15839, 15849, 15852
178	10/08/2018	ARANJUEZ	Parla	Madrid	CL Aranjuez	7	153 Finca Registral RP Nº1 PARLA 17503, 17507, 17508, 17509, 17510, 17515, 17516, 17517, 17518, 17519, 17520, 17524, 17525, 17527, 17531, 17532, 17533, 17545, 17547, 17548, 17550, 17551, 17552, 17553, 17554, 17557, 17558, 17564, 17565, 17572, 17574, 17577, 17578, 17579, 17586, 17587, 17590, 17592, 17602, 17608, 17609, 17610, 17612, 17613, 17614, 17615, 17623, 17624, 17625, 17627, 17628, 17631, 17634, 17638, 17650, 17656, 17661, 17662, 17663, 17670, 17671, 17701, 17703, 17708, 17710, 17711, 17715, 17729, 17732, 17736, 17739, 17746, 17748, 17749, 17767, 17769, 17770, 17790, 17794, 17795, 17800, 17803, 17806, 17810, 17812, 17813, 17814, 17818, 17819, 17825, 17832, 17833, 17836, 17837, 17838, 17839, 17840, 17841, 17842, 17845, 17846, 17847, 17848, 17849, 17850, 17862, 17864, 17865, 17867, 17868, 17869, 17870, 17871, 17873, 17881, 17943, 17947, 17953, 17956, 17959, 17972, 17963, 17965, 17966, 17967, 17971, 17978, 17985, 17986, 17989, 17990, 17991, 17792, 17993, 17994, 17995, 17998, 17999, 18000, 18001, 18002, 18003, 18015, 18017, 18018, 18020, 18021, 18022, 18023, 18024, 18026,

							18034, 15817, 15818, 15830, 15831, 15837, 15838, 15839, 15849, 15852.
179	10/08/2018	REJILLA	Móstoles	Madrid	CL Rejilla	9	<b>65 Finca Registral RP Nº1 MOSTOLES</b> 33515, 33519, 33531, 33537, 33543, 33547, 33551, 33555, 33557, 33559, 33565, 33569, 33571, 33579, 33581, 33583, 33591, 33593, 33603, 33605, 33607, 33609, 33611, 33613, 33615, 33629, 33639, 33659, 33661, 33667, 33671, 33685, 33687, 33693, 33695, 33697, 33721, 33725, 33735, 33737, 33741, 33743, 33749, 33751, 33753, 33765, 33767, 33769, 33771, 33775, 33779, 33785, 33791, 33797, 33799, 33801, 33805, 33813, 33823, 33825, 33827, 33829, 33837, 33847, 33849.
180	03/10/2018	REPÚBLICA DOMINICANA	Parla	Madrid	PS República Dominicana	9	<b>255 Finca Registral RP Nº2 PARLA</b> 33370, 33371, 33372, 33373, 33374, 33375, 33376, 33377, 33378, 33379, 33380, 33381, 33382, 33383, 33384, 33385, 33386, 33387, 33388, 33389, 33390, 33391, 33392, 33393, 33394, 33395, 33396, 33397, 33398, 33399, 33400, 33401, 33402, 33403, 33404, 33405, 33406, 33407, 33408, 33409, 33410, 33411, 33412, 33413, 33414, 33415, 33416, 33417, 33418, 33419, 33420, 33421, 33422, 33423, 33424, 33425, 33426, 33427, 33428, 33429, 33430, 33431, 33432, 33433, 33434, 33435, 33436, 33437, 33438, 33439, 33440, 33441, 33442, 33443, 33444, 33445, 33446, 33447, 33448, 33449, 33450, 33451, 33452, 33453, 33454, 33455, 33456, 33457, 33458, 33459, 33460, 33461, 33462, 33463, 33464, 33465, 33466, 33467, 33468, 33469, 33470, 33471, 33472, 33473, 33474, 33475, 33476, 33477, 33478, 33479, 33480, 33481, 33482, 33483, 33484, 33485, 33486, 33488, 33489, 33490, 33491, 33492, 33493, 33494, 33495, 33496, 33497, 33498, 33499, 33500, 33501, 33502, 33503, 33504, 33505, 33506, 33507, 33508, 33509, 33510, 33511, 33512, 33513, 33514, 33515, 33516, 33517, 33518, 33519, 33521, 33523, 33524, 33525, 33526, 33527, 33528, 33529, 33530, 33531, 33532, 33533, 33534, 33535, 33536, 33537, 33538, 33539, 33540, 33541, 33542, 33543, 33544, 33545, 33546, 33547, 33548, 33549, 33550, 33551, 33552, 33553, 33554, 33555, 33556, 33557, 33558, 33559, 33560, 33561, 33562, 33563, 33564, 33565, 33566, 33567, 33568, 33569, 33570, 33571, 33572, 33573, 33574, 33575, 33576, 33577, 33578, 33579, 33580, 33581, 33582, 33583, 33584, 33585, 33586, 33587, 33588, 33589, 33590, 33591, 33592, 33593, 33594, 33595, 33596, 33597, 33598, 33599, 33600, 33601, 33602, 33603, 33604, 33605, 33606, 33607, 33608, 33609, 33610, 33611, 33612, 33613, 33614, 33615, 33616, 33617,



							33618, 33619, 33620, 33621, 33622, 33623, 33624, 33625, 33626
181	03/10/2018	AVDA. PLANETAS	Parla	Madrid	CL Jaime I El Conquistador	143	<b>276 Finca Registral RP Nº2 PARLA</b> 32573, 32574, 32575, 32576, 32577, 32578, 32579, 32580, 32581, 32582, 32583, 32584, 32585, 32586, 32587, 32588, 32589, 32590, 32591, 32592, 32593, 32594, 32595, 32596, 32597, 32598, 32599, 32600, 32601, 32602, 32603, 32604, 32605, 32606, 32607, 32608, 32609, 32610, 32611, 32612, 32613, 32614, 32615, 32616, 32617, 32618, 32619, 32620, 32621, 32622, 32623, 32624, 32625, 32626, 32627, 32628, 32629, 32630, 32631, 32632, 32633, 32634, 32635, 32636, 32637, 32638, 32639, 32640, 32641, 32642, 32643, 32644, 32645, 32646, 32647, 32648, 32649, 32650, 32651, 32652, 32653, 32654, 32655, 32656, 32657, 32658, 32659, 32660, 32661, 32662, 32663, 32664, 32665, 32666, 32667, 32668, 32669, 32670, 32671, 32672, 32673, 32674, 32675, 32676, 32677, 32678, 32679, 32680, 32681, 32682, 32683, 32684, 32685, 32686, 32687, 32688, 32689, 32691, 32692, 32693, 32694, 32695, 32696, 32697, 32698, 32699, 32700, 32701, 32702, 32703, 32704, 32705, 32706, 32707, 32708, 32709, 32710, 32711, 32712, 32713, 32714, 32715, 32716, 32717, 32718, 32719, 32720, 32721, 32722, 32723, 32724, 32725, 32726, 32727, 32728, 32729, 32730, 32731, 32732, 32733, 32734, 32735, 32736, 32737, 32738, 32739, 32740, 32741, 32742, 32743, 32744, 32745, 32751, 32752, 32753, 32754, 32755, 32756, 32757, 32758, 32759, 32760, 32761, 32762, 32763, 32764, 32765, 32766, 32767, 32768, 32769, 32770, 32771, 32772, 32773, 32774, 32775, 32776, 32777, 32778, 32779, 32780, 32781, 32782, 32783, 32784, 32785, 32786, 32787, 32788, 32789, 32790, 32791, 32792, 32793, 32794, 32795, 32796, 32797, 32798, 32799, 32800, 32801, 32802, 32803, 32804, 32805, 32806, 32807, 32808, 32809, 32810, 32811, 32812, 32813, 32814, 32815, 32816, 32817, 32818, 32819, 32820, 32821, 32822, 32823, 32824, 32825, 32826, 32827, 32828, 32829, 32830, 32831, 32832, 32833, 32834, 32835, 32836, 32837, 32838, 32839, 32840, 32841, 32842, 32843, 32844, 32845, 32846, 32847, 32848, 32849, 32850, 32851, 32852, 32853.
			Parla	Madrid	CL Jaime I El Conquistador	145	
			Parla	Madrid	AV de los planetas	2	
			Parla	Madrid	AV de los planetas	4	
182	03/10/2018	SAN PASCUAL	Aranjuez	Madrid	CL San Pascual	82	<b>10 Finca Registral RP Nº1 ARANJUEZ</b> 38437, 38438, 38439, 38440, 38441, 38444, 38448, 38451, 38454, 38455
			Aranjuez	Madrid	TR de Noblejas	4	



## **TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.**

### **Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

#### **Exposición sobre la evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

La aparición de la pandemia mundial Coronavirus COVID 19 en diciembre de 2019 ha afectado a la evolución del mercado durante el ejercicio 2020. Si bien las tendencias alcistas del mercado se han visto frenadas, la Sociedad ha intentado mantener las mismas siempre haciendo un ejercicio de adaptación al mercado.

La Sociedad ha cerrado el ejercicio de 2020 con unas pérdidas después de impuestos de 49.309 miles de euros.

Durante el periodo de tiempo que ha seguido al cierre del ejercicio económico 2020 no ha habido acontecimiento digno de mención especial.

La facturación del 2020 ha sido de 77.444 miles de euros, inferior a la del 2019 (83.905 miles de euros) lo cual supone un descenso del 8,3%.

En mayo de 2020, se ha dado de baja de la cartera el inmueble Usera (Madrid), con 148 viviendas, al expirar el periodo de concesión del derecho de superficie.

En diciembre de 2020, se ha producido la total enajenación de la promoción Río Mandeo (Galicia) con 136 viviendas y 8 locales, así como la venta de la oficina Telémaco (Madrid) con una superficie alquilable de 2.343m<sup>2</sup>. Adicionalmente, se ha producido la venta de 3 locales en la promoción de Hispanidad (Galicia).

#### ***Gastos de personal***

La Sociedad no ha tenido empleados contratados durante el ejercicio 2020. Con fecha 10 de enero de 2020, la Sociedad y Fidere Residencial, S.L.U. ("Fidere"), han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"), sociedad participada por Testa Residencial SOCIMI, S.A. (58,12%) y Fidere (41,88%). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Testa Residencial SOCIMI, Grupo Fidere y otras sociedades inmobiliarias. En este contexto, durante el ejercicio 2020 el coste de personal ha sido de 324 miles de euros, frente a 7.549 miles de euros del ejercicio 2019. El coste de personal de Testa Home asociado a la gestión de los activos de Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido refacturado a la Sociedad e imputado en el epígrafe de servicios exteriores.

#### ***Otros gastos de explotación***

Estos gastos han ascendido a 32.563 miles de euros (23.889 miles de euros en el ejercicio 2019) lo cual representa un aumento del 36,3% con respecto al ejercicio anterior debido, principalmente, a la aportación de rama de actividad de Testa Home, y por tanto, del incremento del gasto por prestación de servicios de gestión, tal y como se ha explicado en el párrafo anterior.

### **Evolución previsible de la Sociedad**

La Sociedad se encuentra en un momento de consolidación de sus negocios lo que hace prever resultados positivos en los próximos años.

### **Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias**

En el ejercicio 2020 la Sociedad no ha llevado a cabo actividades de Investigación y Desarrollo, ni ha efectuado adquisición alguna de acciones propias.

### **Acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.029 miles de euros.

### **Riesgos medioambientales**

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2020.

### **Propuesta de aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación de los resultados correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(49.309.266,09)
	<b>(49.309.266,09)</b>

### **Período medio de pago a proveedores**

La entrada en vigor de la Ley la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, establece la obligación para las sociedades mercantiles de publicar en la memoria de sus cuentas anuales e informe de gestión de forma expresa su periodo medio de pago a proveedores. En relación con esta obligación de información, a cierre del ejercicio 2020 el periodo medio de pago a proveedores para la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido de 27 días, siendo el plazo máximo legal para las sociedades españolas de 30 días.

### **Riesgos Financieros**

#### *Factores de riesgo financiero*

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo



global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

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

#### Riesgo de mercado

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

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

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

La Sociedad realiza informes de valoración periódicos de sus activos y el realizado por la empresa de valoración Savills Aguirre Newman, S.A.U. a cierre de 2020 ha dado un valor de mercado de 2.643.850 miles de euros.

#### *Riesgo de crédito*

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

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

Normalmente, la Sociedad 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, se ha producido un ligero incremento de las cuentas por cobrar.

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

A la fecha, los Administradores de la Sociedad han evaluado posibles impactos por riesgo de crédito, teniendo en consideración las características de los contratos de la Sociedad. Así, cabe destacar que la práctica habitual de la Sociedad es facturar mensualmente de forma anticipada, manteniéndose, adicionalmente, fianzas recibidas por los inquilinos como garantía adicional de pago. Al 31 de diciembre de 2020, el riesgo de fallido es muy reducido.



En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad, teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos (la totalidad son activos residenciales), las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, han concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

No obstante a lo anterior, la Sociedad monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 63.767 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene un importe con disponibilidad limitada de 26.158 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado.

#### Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

En relación con la deuda con su participada, los Administradores estiman que se renovará en el ejercicio 2021 por al menos un ejercicio.

A 31 de diciembre de 2020 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.754.177 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.811.975
Intereses devengados	5.969
Tesorería y equivalentes	(63.767)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.754.177</b>

Los Administradores y la Dirección del Grupo 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 de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, garantiza que la Sociedad pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2020, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

#### Riesgo de tipo de cambio

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

## Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

## Hechos posteriores

Con fecha 31 de marzo de 2021, el consejero de la Sociedad D. Diego San José ha presentado la renuncia a su cargo.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.



Testa Residencial SOCIMI S.A.  
Paseo de la Castellana 257, 2ª planta  
28046 Madrid, España  
+34 91 048 9400  
[www.testaresidencial.com](http://www.testaresidencial.com)  
[ir@testainmo.com](mailto:ir@testainmo.com)

**DILIGENCIA DE FORMULACIÓN QUE ACOMPAÑA A LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES FORMULADAS.**

Doña Laura Fernández García, en mi calidad de Secretaria no consejera del Consejo de Administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. certifico que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. de fecha 28 abril de 2021, mediante votación por escrito y sin sesión con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Al no haberse celebrado sesión del Consejo de Administración, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de los siguientes Consejeros:

- D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy
- D. Jean-Christophe Dubois
- D. Miguel Oñate Rino

Los citados documentos, que están extendidos en 112 folios, páginas de la 1 a la 112 visadas por mí en señal de identificación.



Secretaria no consejera del Consejo de Administración  
**Doña Laura Fernández García**

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2020 e Informe de  
Gestión Consolidado, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

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

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

---

### Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

El Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su arrendamiento situados en España. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias estaban valoradas en 2.856 millones de euros.

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

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

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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



## Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

- valor residual del activo al final del período de proyección
- tasa de salida "exit yield"

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 7 de las memoria consolidada del ejercicio 2020 adjunta.

## Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

### Descripción

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por los Administradores del Grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial. En este sentido hemos:

- verificado los requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, así como la distribución de dividendos en forma y en plazo de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes,
- revisado la documentación relativa al cumplimiento de los requisitos de inversión y a la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio.

Por último, hemos revisado que las notas 1, 18 y 24 de la memoria consolidada del ejercicio 2020 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

---

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre el contenido de las notas 2.8, 7 y 24 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se describen los efectos actualmente conocidos, que la situación de crisis de la COVID-19 ha tenido en las operaciones del ejercicio, 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. En base a este escenario de incertidumbre el experto contratado por el Grupo, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios, ha incluido una “incertidumbre sustancial en la valoración” siguiendo los Estándares Globales de valoración RICS como consecuencia de la pandemia generada por la COVID-19. Por consiguiente, debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y un mayor grado de atención. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C nº 21251

28 de abril de 2021



## Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

---

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

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

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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



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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2020 elaboradas  
conforme a las Normas  
Internacionales de Información  
Financiera (NIIF) adoptadas por la  
Unión Europea e Informe de Gestión  
Consolidado



TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2020	31-12-2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-2020	31-12-2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	Nota 13	969.727	1.043.533
Activos intangibles	Nota 6	2.875.564	2.917.812	Capital suscrito		132.270	132.270
Inmovilizado material		1.262	292	Prima de emisión		408.703	408.703
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	2.855.581	2.897.748	Reservas	Nota 13.2	703.018	566.925
Inversiones financieras no corrientes-		7.806	8.326	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		(7.029)	(7.027)
Derechos de cobro, acuerdo de concesión	Nota 8	1.022	1.381	Resultado negativo de ejercicios anteriores		(195.026)	(165.671)
Derivados		-	3	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		(74.609)	106.692
Otros activos financieros	Nota 10	6.784	6.942	Otras aportaciones de accionistas		2.004	2.004
Activos por impuesto diferido	Nota 17.3	10.072	10.543	Ajustes por cambios de valor		(41)	(369)
				Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	Nota 13.6	969.290	1.043.533
				Socios externos		437	-
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		1.947.993	1.925.149
				Pasivos financieros no corrientes-		1.843.646	1.819.661
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 14	1.827.991	1.802.073
				Otros pasivos no corrientes	Nota 15	15.655	17.588
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 17.4	104.287	105.488
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		27.981	22.650
				Provisiones	Nota 15	1.344	2.228
				Pasivos financieros corrientes-		16.366	6.546
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 14	16.090	6.247
				Otros pasivos corrientes	Nota 15	276	299
				Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 20.2	18	81
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 16	10.253	13.744
				Proveedores		7.427	11.696
				Proveedores, empresas vinculadas	Nota 20.2	818	-
				Pasivos por impuesto corriente	Nota 17	313	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	998	1.290
				Otros acreedores	Nota 17	697	758
				Periodificaciones a corto plazo		-	-
				Periodificaciones a corto plazo		-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.945.641</b>	<b>2.991.332</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.945.641</b>	<b>2.991.332</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020.

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

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020**

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	86.252	86.378
Otros ingresos de explotación		219	213
Gastos de personal	Nota 19.2	(9.183)	(7.585)
Otros gastos de explotación	Nota 19.3	(28.844)	(23.825)
Dotación a la amortización		(649)	(758)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado-	Nota 7	949	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	(63.459)	115.686
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(14.715)</b>	<b>170.109</b>
Ingreso financiero		-	9
Gastos financieros	Nota 19.4	(59.592)	(63.440)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 14	(326)	(325)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(74.633)</b>	<b>106.353</b>
Impuesto sobre Sociedades	Nota 17.2	417	339
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(74.216)</b>	<b>106.692</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(74.609)	106.692
Atribuible a socios externos		393	-
<b>RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros)</b>	Nota 13.5	(0,57)	0,81
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros)</b>		(0,57)	0,81

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020**

(Miles de Euros)

	<b>Ejercicio 2020</b>	<b>Ejercicio 2019</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS</b>	<b>(74.216)</b>	<b>106.692</b>
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL:</b>		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	(3)	(512)
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(3)</b>	<b>(512)</b>
Transferencias a la cuenta de resultados-		
Por cobertura de flujos de efectivo	326	325
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS</b>	<b>326</b>	<b>325</b>
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL</b>	<b>(73.893)</b>	<b>106.505</b>
<b>Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(74.286)</b>	<b>106.505</b>
<b>Atribuible a socios externos</b>	<b>393</b>	<b>-</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2020.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Acciones o Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado de Ejercicios de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Otras Aportaciones de Accionistas	Ajustes por Cambios de Valor	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Socios Externos	Total Patrimonio Neto
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	132.270	408.703	350.024	(7.056)	(11.916)	63.105	2.004	(176)	936.958	-	936.958
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	106.692	-	(187)	106.505	-	106.505
Adquisición de acciones propias	-	-	41	29	-	-	-	-	70	-	70
Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	-	216.860	-	(153.755)	(63.105)	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>	132.270	408.703	566.925	(7.027)	(165.671)	106.692	2.004	(363)	1.043.533	-	1.043.533
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	(74.609)	-	323	(74.286)	393	(73.893)
Adquisición de acciones propias (Nota 13.3)	-	-	47	(2)	-	-	-	-	45	-	45
Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	-	136.046	-	(29.354)	(106.692)	-	-	-	-	-
Otros movimiento de reservas	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)	(2)	-	44
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	132.270	408.703	703.018	(7.029)	(195.026)	(74.609)	2.004	(41)	969.290	437	969.727

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2020.



TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020**

(Miles de Euros)

	Notas	31-12-2020	31-12-2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>(6.629)</b>	<b>9.791</b>
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		(74.633)	106.353
Ajustes al resultado-		123.437	(49.167)
Amortización del inmovilizado		649	758
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 7	63.459	(115.686)
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 11	576	920
Variación de provisiones de riesgos y gastos		-	1.276
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(949)	-
Ingresos financieros		-	(9)
Gastos financieros		59.592	63.440
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 14	326	325
Otros ingresos y gastos	Nota 8	(216)	(191)
Cambios en el capital corriente-		(5.393)	(3.310)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.188)	246
Acreedores y otras cuentas a pagar		489	(1.155)
Otros activos y pasivos		(2.694)	(2.401)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	Nota 14	(50.040)	(44.085)
Pagos de intereses		(50.040)	(43.711)
Cobros por intereses		-	9
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		-	(383)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(20.985)</b>	<b>(17.112)</b>
Pagos por inversiones-		(38.820)	(18.379)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(37.419)	(18.155)
Inmovilizado material		(432)	(83)
Activos Intangibles	Nota 6	(969)	(141)
Cobros por desinversiones-		17.835	1.267
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	16.918	-
Activos financieros	Nota 8	917	1.267
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>21.850</b>	<b>(18.288)</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(2)	70
Adquisición de acciones propias		7	-
Enajenación de acciones propias		(9)	70
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		21.852	(18.358)
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 14	22.252	10.926
Emisión de deudas con entidades vinculadas		-	81
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 14	(337)	-
Devolución de deudas con entidades vinculadas		(63)	-
Devolución de otras deudas		-	(29.365)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(5.764)</b>	<b>(25.609)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		71.283	96.892
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		65.519	71.283

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2020.

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

### Memoria Consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre 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, la aportación por parte del entonces 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 especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la "**Ley SOCIMI**"), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016 modificando su denominación social de Testa Residencial, S.A.U. a Testa Residencial SOCIMI, S.A. La Sociedad Dominante con C.I.F. A82865890 se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. La Sociedad Dominante tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana 257 en Madrid.

Con fechas 21 de diciembre de 2018 y 8 de abril de 2019, se materializó un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante, que representaban más del 99% del capital social de la misma y la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group International Partners LLP para la compra de sus acciones en la Sociedad Dominante. Como consecuencia de esta operación, Tropic Real Estate Holding, S.L. se convirtió en titular de 131.634.460 acciones de la Sociedad Dominante, representativas del 99,52% del capital social.

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

Desde 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil - MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 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 Testa**”), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante del Grupo, Testa Residencial SOCIMI, S.A. es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME MTF Equity sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” todas las entidades emisoras deben remitir a dicho mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales 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, mientras que las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por sus accionistas con fecha 30 de junio de 2020.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. en su reunión del 28 de abril de 2021, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de la Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

### **1.1 Régimen SOCIMI**

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley SOCIMI. El Artículo 3 de la citada Ley SOCIMI 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 SOCIMI.



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

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 SOCIMI.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, 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 SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2020, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

### **2.1 Marco normativo**

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

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

### **2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

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

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 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 las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.



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

Durante el ejercicio anual 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 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 y a la 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 tipos de Interés de Referencia – Fase 1	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
Modificaciones a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos Mejoras de rentas	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID -19	1 de junio de 2020

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

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

### 2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2020

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2020, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:



Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia – Fase 2	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia	1 de junio de 2021
Modificación a la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023	1 de junio de 2021
Modificación de la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato	1 de enero de 2022
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022
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
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Remplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguro con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros	1 de enero de 2023

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

### **2.3 Moneda funcional**

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

## **2.4 Comparación de la información**

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 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 (véase Nota 5.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2020.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.6).
3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.10).
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 24).
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 5.12).
6. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 24).

### *Cambios de estimación*

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

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20%. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no hay ninguna sociedad integrada en el Grupo bajo el método de la participación.

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

aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es el 31 de diciembre de 2020.

### *2.6.1 Empresas dependientes*

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

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

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

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

### *2.6.2 Operaciones entre empresas del Grupo*

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

### *2.6.3 Diferencias de primera consolidación*

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

#### **2.6.4 Perímetro de consolidación**

Las sociedades que componen el Grupo Testa Residencial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes la 31 de diciembre de 2020 y 2019 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

En la elaboración de los estados financieros consolidados del ejercicio 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 Impacto en los estados financieros COVID-19**

La aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. 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.

Posteriormente, con fecha 4 de noviembre de 2020, el Gobierno de España ha vuelto a declarar un nuevo “Estado de Alarma” bajo el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre con el objetivo de contener la propagación de infecciones causadas por los rebotes del COVID-19. Conforme a esta declaración de estado de alarma, las Comunidades Autónomas han establecido en base a criterios sanitarios determinados cierres perimetrales municipales y provinciales, así como limitaciones de personas en las reuniones sociales, tanto en espacios públicos como privados.

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 7).
- Riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez (Véase Nota 24).

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 nuevos 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, tests a empleados, pantallas de protección y otras medidas para zonas sensibles (escaleras, ascensores y servicios). Estas medidas han tenido los siguientes impactos en los estados financieros correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020:

	Miles de Euros
Gastos de explotación	190
	<b>190</b>

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.

### **3. Cambios en el perímetro de consolidación**

Durante los ejercicios 2020 y 2019 se han producido las siguientes variaciones 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 31 de diciembre de 2020, un porcentaje de participación del 58,12% sobre el capital social de Testa Home.

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. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio 2020 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
<b>Base del reparto:</b> Pérdidas del ejercicio	(49.309.266,09)
<b>Aplicación:</b> A resultados negativos de ejercicios anteriores	(49.309.266,09)

#### **5. Normas de valoración**

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

##### ***5.1 Activos intangibles e inmovilizado material***

###### **5.1.1 Activos intangibles**

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



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

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

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

### 5.1.2 Inmovilizado material

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

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

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

	Años de Vida Útil Estimada
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos proceso de información	4
Otro inmovilizado	4 - 8

Durante los ejercicios 2020 y 2019 el Grupo ha realizado amortizaciones del inmovilizado material por importe de 492 y 623 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no tenía inmovilizado material totalmente amortizado.

### 5.1.3 Deterioro de valor del inmovilizado intangible e inmovilizado material

Cuando existen indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Si se estima que el valor recuperable del activo es inferior a su importe en libros, el Grupo reconoce una pérdida por deterioro de valor en la cuenta de resultados consolidada. Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del coste original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían indicios de pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.

## **5.2 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

## **5.3 Arrendamientos**

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

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

### **5.3.1 Arrendatario**

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo distribuirá la contraprestación del contrato a

cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

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

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

#### *Reconocimiento inicial*

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

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

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

#### *Medición posterior del activo por derecho de uso*

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, a menos que aplique el modelo del valor razonable de la NIC 40 "Propiedades de Inversión" a sus propiedades de inversión y derechos de uso que cumplan con la definición de propiedades de inversión, (véase Nota 5.2). Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

### *Medición posterior del pasivo por arrendamiento*

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

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

### *5.3.2 Arrendador*

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

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

### *Arrendamientos operativos*

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

## **5.4 Instrumentos financieros**

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

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

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas

específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

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

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

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

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

#### *Deterioros de activos financieros*

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

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

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

#### *Pasivos financieros*

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.5 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas**

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de



variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.6 siguiente.

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

Los valores razonables de los activos, pasivos financieros e inversiones inmobiliarias se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos “swap” a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores (“caps” y “floors”).
- La determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se detalla en el Nota 7.

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

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

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

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2020 valorados a valor razonable son los siguientes:

### Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias	-	-	2.855.581	2.855.581
	-	-	<b>2.855.581</b>	<b>2.855.581</b>

### Ejercicio 2019

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

En las Notas 7 y 14 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias e instrumentos financieros derivados, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dichas Notas.

### 5.7 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

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

### 5.8 Distribuciones a accionistas

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

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

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

Por otro lado, tal y como indica la Ley SOCIMI, la Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

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

### **5.9 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

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

### **5.10 Provisiones**

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

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

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

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

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

### **5.11 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

#### *Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias*

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

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

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

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



## **5.12 Impuesto sobre las ganancias**

### **5.12.1 Régimen general**

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

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

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

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

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

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

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

### **5.12.2 Régimen SOCIMI**

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



Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

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

### **5.13 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2020 no se han registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

### **5.14 Activos y pasivos corrientes**

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

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

### **5.15 Información financiera por segmentos**

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

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

#### **5.16 Beneficio básico por acción**

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

#### **5.17 Beneficio diluido por acción**

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

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

#### **5.18 Medioambiente**

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

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

#### **5.19 Estados de flujos de efectivo consolidados**

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

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

## 6. Activos intangibles

El movimiento de los ejercicios 2020 y 2019 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

### Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	31-12-2019	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	31-12-2020
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	576	1.343	(375)	1.544
<b>Amortización acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	(284)	(373)	375	(282)
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>292</b>			<b>1.262</b>

### Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	31-12-2018	Impacto NIIF 16 (Nota 7)	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2019
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	435	-	141	576
Proyectos concesionales	180.378	(180.378)	-	-
<b>Amortización acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	(149)	-	(135)	(284)
Proyectos concesionales	(9.386)	9.386	-	-
<b>Deterioro:</b>				
Proyectos concesionales	(271)	271	-	-
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>171.007</b>			<b>292</b>

El Grupo no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre del ejercicio 2020 ni 2019.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo tiene adecuadamente asegurados estos inmovilizados.

El Grupo al 31 de diciembre del 2020, no mantiene compromisos de compra en firme de activos intangibles. En el ejercicio 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tiene ninguna garantía hipotecaria sobre estos activos.

## 7. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2020 y 2019 se muestran a continuación.

### Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	31-12-2019	Adiciones	Bajas	Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias	31-12-2020
Inmuebles para arrendamiento	2.897.748	36.608	(15.316)	(63.459)	2.855.581
Inversiones inmobiliarias	2.897.748	36.608	(15.316)	(63.459)	2.855.581

### Ejercicio 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***

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2020, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2020, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo han realizado inversiones en mejoras de sus activos por importe de 36.608 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha vendido 136 viviendas y ocho locales comerciales, pertenecientes al activo inmobiliario "Rio Mandeo", las oficinas del activo inmobiliario "Telémaco" y tres locales comerciales pertenecientes al activo inmobiliario "Hispanidad", situados en la Comunidad de Madrid y Galicia, por un importe total de 15.432 miles de euros. El resultado generado por esta operación ascendió a un beneficio total por importe de 949 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

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

- Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo realizaron inversiones en mejoras de sus activos por importe de 18.155 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2019, como consecuencia de la adopción de la NIIF 16, la NIC 40 (Inversiones inmobiliarias) fue modificada de tal forma que los derechos de uso que el Grupo explota en régimen de arrendamiento y que con la norma anterior se clasificaban como activo intangible y se valoraban a coste, se clasifican y valoran desde el 1 de enero de 2019 como el resto de las inversiones inmobiliarias (a valor

razonable). El valor neto contable de los activos clasificados que fueron reclasificados ascendía a 170.721 miles de euros, y su puesta a valor razonable ascendió a 199.671 miles de euros, a 1 de enero de 2019.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe de la pérdida registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 63.459 miles de euros.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2020, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de diciembre del 2020, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo explotaba en este epígrafe 965.410 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas, y 45.367 metros cuadrados de superficie bruta comercial, con un grado de ocupación del 78%.

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

En el ejercicio 2020 y 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 79.651 y 86.185 miles de euros, respectivamente, y los gastos netos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 19.072 y 20.458 miles de euros, respectivamente.

#### ***Medición del valor razonable y sensibilidad***

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.855.581 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 31 de diciembre de 2020 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 31 de diciembre de 2020 por Savills Aguirre Newman, S.A.U., 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, por lo tanto, debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y una mayor atención 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 pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son como siguen:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Por servicios de valoración	155	136
	<b>155</b>	<b>136</b>

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

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

#### *Ejercicio 2020*

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.855.581	-	-	2.855.581
Inversiones inmobiliarias: Viviendas	2.855.581	-	-	2.855.581
<b>Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente</b>	<b>2.855.581</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.855.581</b>



**Ejercicio 2019**

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de la superficie bruta y es el siguiente:

**31 de diciembre 2020**

	Metros Cuadrados								% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable								
	Com. Madrid	Islas Baleares	Com. Valenciana	Islas Canarias	Cataluña	Galicia	Resto España	Total	
Inversiones inmobiliarias % Peso	482.971 47,78%	63.951 6,33%	62.324 6,17%	53.787 5,32%	51.603 5,11%	47.985 4,75%	248.157 24,54%	1.010.777	78%

**31 de diciembre 2019**

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

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

Ejercicio 2020

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	4,81	3,74	12,41
Cataluña	4,86	3,97	11,71
Galicia	5,75	4,37	5,98
País Vasco	4,75	4,77	17,17
Resto de comunidades	5,48	4,35	7,01
	<b>4,99</b>	<b>3,98</b>	<b>10,26</b>

Ejercicio 2019

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

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

31 de diciembre 2020

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(58.700)	(115.938)	(225.800)	(58.700)	(115.938)	(225.800)
Disminución de la tasa de rentabilidad	60.186	121.928	249.510	60.186	121.928	249.510

31 de diciembre 2019

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

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

31 de diciembre 2020

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	28.588	143.268	286.321	28.588	143.268	286.321
Disminución de las rentas	(29.470)	(143.200)	(287.033)	(29.470)	(143.200)	(287.033)

31 de diciembre 2019

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

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

31 de diciembre 2020

	Miles de Euros			
	Activo		Resultado Neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(128.160)	(241.444)	(128.610)	(241.444)
Disminución de la Exit Yield	146.489	315.605	146.489	315.605

31 de diciembre 2019

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

## 8. Acuerdos de concesión, derechos de cobro

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2020 y 2019 se muestran a continuación:

### Ejercicios 2020

	Miles de Euros			
	31-12-2019	Actualización	Cobros	31-12-2020
<b>Coste:</b>				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a largo plazo	1.381	255	(614)	1.022
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a corto plazo	342	7	(349)	-
<b>Acuerdos de concesión, derechos de cobros</b>	<b>1.723</b>	<b>262</b>	<b>(963)</b>	<b>1.022</b>

### Ejercicios 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se incluye el acuerdo de concesión del complejo de viviendas denominado "Ventilla", en Madrid. Durante el ejercicio 2020 finalizó el acuerdo de concesión denominado "Usera" ubicado en Madrid.

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

Las principales características del acuerdo de concesión "Ventilla", en Madrid, son las siguientes:

- Con fecha 22 de julio de 2005 mediante escritura pública, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) concedió a la sociedad dependiente Valgrand 6 S.A.U. un derecho de superficie oneroso con una duración de 20 años, desde su inscripción en el registro (28 de julio de 2003), sobre una parcela situada en el término municipal de Ventilla en Madrid. Dicho derecho de superficie consiste en la construcción, dentro de los 2 primeros años de la concesión, de 90 viviendas de protección oficial en arrendamiento y 90 plazas de parking asociadas a las mismas, así como su posterior arrendamiento al propio IVIMA para que éste efectúe su explotación con los requisitos que establece el pliego de condiciones de adjudicación.
- Con fecha 20 de octubre de 2005, en cumplimiento de lo establecido en el pliego de condiciones y en la escritura de adjudicación del derecho de superficie, se firma con el IVIMA un contrato de arrendamiento con vigencia hasta el 28 de julio de 2023, fecha en la cual finaliza la concesión del derecho de superficie y revertirá el inmueble al IVIMA sin pago de indemnización, no existiendo opción de renovación ni de rescisión. En el contrato de arrendamiento se establece una renta, 48 miles de euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que será actualizada anualmente por el IPC correspondiente.

- Todos los gastos y cargas que graven la propiedad del inmueble serán a cargo del arrendador (el Grupo), excepto el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que será asumido por el arrendatario.
- A su vez también será a cargo del arrendador las obras de reparación, conservación y mantenimiento de los inmuebles, sus instalaciones y servicios, obligándose a presentar al IVIMA un informe anual de las actuaciones realizadas y llevadas a cabo las referidas obras a requerimiento de éste.

Durante el ejercicio 2020 no se han efectuado actuaciones significativas en el inmueble que sean dignas de ser mencionadas en esta memoria, así como tampoco se tiene previsto ninguna actuación significativa en el futuro.

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

Durante el ejercicio 2020 el acuerdo concesional de “Ventilla” no ha sufrido modificaciones contractuales.

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

El valor recuperable del acuerdo concesional del Grupo al 31 de diciembre de 2020 calculado en función de la valoración realizada por Savills Aguirre Newman, S.A.U., no vinculados a al Grupo, asciende a 1.168 miles de euros (1.883 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, el valor recuperable del acuerdo concesional es superior al valor neto en libros.

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) el complejo de viviendas denominado “Ventilla”.

## **9. Arrendamientos**

### ***a) Arrendamientos como arrendatario***

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

### ***b) Arrendamientos operativos como arrendador***

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	2020	2019
Menos de un año	61.551	72.445
Entre uno y cinco años	162.415	117.211
Más de cinco años	56.638	24.109
	<b>280.604</b>	<b>213.765</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2020 y 2019 son los siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Rentas devengadas por arrendamiento (Véase Nota 19.1)	79.913	86.376
Repercusión gastos comunes	2.617	2.691
	<b>82.530</b>	<b>89.067</b>

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2020 y 2019 se presenta en la cuenta de resultados consolidada adjunta disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

#### **10. Otros activos financieros a largo plazo**

Dentro de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se incluyen principalmente las fianzas depositadas por el Grupo y constituidas en concepto de garantía de los contratos de alquiler con los inquilinos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 6.679 y 6.842 miles de euros, respectivamente.

#### **11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Cientes por ventas y prestación de servicios	6.020	3.929
Cientes, empresas vinculadas (Véase Nota 20.2)	1.209	-
Deudores varios	391	528
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios	(3.297)	(2.954)
Activo por impuesto corriente	-	288
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	96	16
	<b>4.419</b>	<b>1.807</b>

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



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

El movimiento de la provisión por deterioro del ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.954
Dotaciones (Nota 19.3)	576
Aplicaciones	(233)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>3.297</b>

## **12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene un importe no disponible de 26.158 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Nota 14).

## **13. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

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

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

#### ***Capital social***

Con fechas 21 de diciembre de 2018 y 8 de abril de 2019, se materializó un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante, que representaban más del 99% del capital social de la misma y la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group International Partners LLP para la compra de sus acciones en la Sociedad Dominante. Como consecuencia de esta operación, Tropic Real Estate Holding, S.L. se convirtió en titular de 131.634.460 acciones de la Sociedad Dominante, representativas del 99,52% del capital social.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. asciende a 132.270 miles de euros y está representado por 132.270.202 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2020 y 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%

Por último, desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil -MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización del inicio, medio y cierre del ejercicio 2020 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2020	2019
Precio inicial	6,40	6,40
Precio medio	6,35	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. En este sentido, con fecha 18 de diciembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de dividendos por importe máximo de 1.100.000 miles de euros de los cuales se repartieron 1.007.490 miles de euros con cargo a prima de emisión.

#### *Otras aportaciones de accionistas*

En los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido aportaciones de socios. Con fecha 15 de noviembre de 2018 los antiguos accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante realizaron aportaciones por importe de 2.004 miles de euros.

### **13.2 Reservas**

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Reserva legal	3.203	3.203
Otras reservas	241.531	241.531
Reservas en sociedades consolidadas	458.284	322.191
<b>Total reservas</b>	<b>703.018</b>	<b>566.925</b>

### *Reserva legal*

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

### *Reservas en sociedades consolidadas*

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	3.574	2.244
Valgrand, S.L.	1.930	1.523
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	452.780	318.424
	<b>458.284</b>	<b>322.191</b>

### **13.3 Acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.029 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
<b>Saldo al 1 de enero de 2019</b>	<b>538.967</b>	<b>7.056</b>
Adiciones	768	5
Retiros	(500)	(34)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>539.235</b>	<b>7.027</b>
Adiciones	1.344	9
Retiros	(1.049)	(7)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>539.530</b>	<b>7.029</b>

### **13.4 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	
	2020	2019
Total endeudamiento financiero bancario	1.874.012	1.852.188
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y otros activos financieros corrientes	(65.519)	(71.283)
Deuda neta	1.808.493	1.780.905
Patrimonio neto	969.727	1.043.533
<b>Total capital</b>	<b>2.778.220</b>	<b>2.824.442</b>
Ratio de endeudamiento	65,10%	63,05%

### 13.5 Beneficio por acción básico

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

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

	2020	2019
Beneficio (pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(74.609)	106.696
Nº medio ponderado de acciones en circulación	131.730.672	131.730.967
<b>Ganancias (pérdidas) por acción básicas (euros)</b>	<b>(0,57)</b>	<b>0,81</b>

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

	Número de Acciones	
	2020	2019
Acciones ordinarias al inicio del período	132.270.202	132.270.202
Acciones propias	(539.530)	(539.235)
<b>Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación</b>	<b>131.730.672</b>	<b>131.730.967</b>

#### *Diluido*

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

#### **13.6 Socios externos**

El movimiento del capítulo "Socios Externos" en el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	2020
Saldo inicial	-
Resultado atribuible a los socios minoritarios	393
Otros	44
<b>Saldo final</b>	<b>437</b>

Al 31 de diciembre de 2020, la totalidad del saldo del epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera consolidado adjunto correspondía al otro socio (41,88%) de la sociedad dependiente Testa Home, S.L. (Véase Nota 3), Fidere Residencial S.L.U. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no disponía de socios externos.

#### **14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes**

##### **Deudas con entidades financieras**

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.857.922	1.845.941
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(29.931)	(43.868)
Total préstamo sindicado	1.827.991	1.802.073
Total coste amortizado	1.827.991	1.802.073
<b>Total no corriente</b>	<b>1.827.991</b>	<b>1.802.073</b>
<b>Corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	6.155	6.247
Préstamo sindicado	9.935	-
Total coste amortizado	16.090	6.247
<b>Total corriente</b>	<b>16.090</b>	<b>6.247</b>

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

### Préstamos

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

#### 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas e impacto NIIF 9	31-12-2020		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	1.942.513	(29.931)	1.857.922	9.935	6.155
	<b>1.942.513</b>	<b>(29.931)</b>	<b>1.857.922</b>	<b>9.935</b>	<b>6.155</b>

#### 31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas e impacto NIIF 9	31-12-2019		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	1.942.850	(43.868)	1.845.941	-	6.247
	<b>1.942.850</b>	<b>(43.868)</b>	<b>1.845.941</b>	<b>-</b>	<b>6.247</b>





### *Préstamo sindicado*

Con fecha 18 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante, junto con sus sociedades dependientes Valgrand 6, S.A.U. y Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (en adelante "Obligados") suscribieron un préstamo por importe máximo de 1.943.432 miles de euros. Esta financiación fue destinada a la cancelación del anterior préstamo sindicado contraído por la Sociedad Dominante por importe dispuesto a la fecha de 410 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado en diciembre de 2022 (incluyendo derivados asociados a dicha financiación), y la cancelación de la totalidad de los préstamos hipotecarios de la Sociedad Dominante por importe dispuesto a la fecha de 353 millones de euros, cuyos vencimientos estaban estipulados entre los ejercicios 2019 y 2044. 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 dispuesto.
- 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, 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 2% para el tramo denominado "Senior Capex Facility" y de Euribor con un margen del 2% 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 2% y de Euribor con un margen del 5% para el tramo denominado "Junior Capex Facility" (Euribor con un margen del 2% 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 de 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 el ejercicio 2020 el Grupo ha dispuesto de un importe de 16.108, 1.718 y 4.426 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Asimismo, como consecuencia de la venta de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 7, el Grupo acorde a las condiciones del contrato de financiación tiene que amortizar anticipadamente un importe de 10.272 miles de euros. De dicho importe, el Grupo en diciembre de 2020 ha amortizado un importe de 250, 26, y 61 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2 y Junior Term Facility B, respectivamente, mientras que el importe restante, que asciende a 9.935 miles de euros, ha sido amortizado en enero de 2021, por lo que dicho saldo al 31 de diciembre de 2020 se encuentra registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Al 31 de diciembre de 2020 la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) es la siguiente:

	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	Tipo de Interés
<i>Term Facility - Senior Facility</i>				
Senior Term Facility A.1	1.328.076	1.328.076	-	2% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	141.648	141.648	-	2% + EURIBOR
<i>Term Facility - Junior Facility</i>				
Junior Term Facility B	364.954	364.954	-	5% + EURIBOR
<i>Capex Facility</i>				
Senior Capex Facility A.1	78.059	24.016	54.043	2% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	8.326	2.562	5.764	2% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	21.450	6.600	14.850	5% + EURIBOR
	<b>1.942.513</b>	<b>1.867.857</b>	<b>74.656</b>	

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 el ejercicio 2020 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un ingreso financiero de 461 miles de euros, registrados dentro del epígrafe "Gasto financiero" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

El préstamo sindicado anterior tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios (véase Nota 7).

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 31 de diciembre de 2020, el Grupo incumple uno de los ratios asociados al préstamo sindicado. Como consecuencia de ello el Grupo se encuentra en situación de "Cash trap", es decir, el Grupo debe retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello salvo en los casos tasados en el contrato, en una cuenta denominada "Cash Trap account". Al 31 de diciembre de 2020, el importe registrado en la cuenta "Cash Trap account" asciende a 26.158 miles de euros, registrada dentro del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2020 y 2019 ascienden a 6.155 y 6.247 miles de euros, respectivamente.

#### *Vencimientos de la deuda*

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

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

Con fecha 26 de noviembre de 2020, el Grupo comunicó a la entidad agente del préstamo sindicado la primera extensión de la fecha de vencimiento por un ejercicio adicional. Asimismo, con fecha 21 de enero de 2021 el Grupo ha suscrito una nueva cobertura cuyo nocional cubre la totalidad del sado dispuesto y cuyo vencimiento coincide con la nueva fecha de vencimiento del préstamo sindicado.

En base a la mejor estimación de los Administradores al 31 de diciembre de 2020, la intención del Grupo es continuar cumpliendo los requisitos descritos anteriormente, y, de esta manera, ejercer la facultad que le confiere el contrato, procediendo a su prórroga hasta febrero de 2024.

Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2021	9.935	9.935
2022	-	-
2023	-	-
2024	1.857.922	1.857.921
	<b>1.867.857</b>	<b>1.867.856</b>

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

El Grupo no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2020 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 49.950 miles de euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2020 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha imputado 10.105 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. Asimismo, ha dado de baja gastos de formalización de deuda por importe de 4.293 miles de euros.

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

#### Derivados

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

#### Ejercicio 2020

Titular	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	
Citigroup Global Markets Limited - CAP de tipo de interés	15-02-2021	0,5%	1.942.850	-	-	326
			<b>1.942.850</b>	-	-	<b>326</b>

## Ejercicio 2019

Titular	Miles de Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Citigroup Global Markets Limited - CAP de tipo de interés	15-02-2021	0,5%	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.

En el ejercicio 2020, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés cuyo valor razonable de cero euros, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo variable a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. Mientras que el resto de los derivados no han sido designados como coberturas contables.

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 41 miles de euros (363 miles de euros en 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 consolidada 326 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 SOCIMI, cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2016, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

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

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



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

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

Al 31 de diciembre de 2020 el efecto en el pasivo y en la cuenta de resultados antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito no tendría ningún impacto significativo.

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2020 y 2019 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

#### **Ejercicio 2020**

	Miles de Euros						
	01-01-2020	Flujos de Caja	Devengo de intereses	Imputación Gastos de Formalización	Baja gastos de Formalización	Impacto NIIF 9	31-12-2020
Préstamo sindicado	1.808.320	(28.085)	49.910	10.105	4.293	(461)	1.844.082
<b>Total pasivos de actividades de financiación</b>	<b>1.808.320</b>	<b>(28.085)</b>	<b>49.910</b>	<b>10.105</b>	<b>4.293</b>	<b>(461)</b>	<b>1.844.082</b>

#### **Ejercicio 2019**

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



## **15. Otros pasivos corrientes y no corrientes**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>No corriente:</b>		
Fianzas y depósitos recibidos	15.655	17.588
<b>Corriente:</b>		
Provisiones	1.344	2.228
Otros pasivos financieros	276	299
	<b>17.275</b>	<b>20.115</b>

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

Dentro del epígrafe “provisiones” del pasivo corriente se recogen, fundamentalmente, importes que el Grupo estima que deberá a pagar a terceros por las adquisiciones de activos realizadas en ejercicios anteriores.

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

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

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores	7.427	11.686
Acreedores	-	364
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 20.2)	818	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	697	404
Pasivos por impuesto corriente (Nota 17)	313	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	998	1.290
	<b>10.253</b>	<b>13.744</b>

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

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

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

	Días	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	27	13
Ratio de operaciones pagadas	26	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	52	4

	Miles de Euros	
	2020	2019
Total pagos realizados	42.181	36.384
Total pagos pendientes	1.406	4.074

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

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

## **17. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Saldos deudores:</b>		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	10.072	10.543
Corriente-		
Activos por impuesto corriente	-	288
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	96	16
	<b>10.168</b>	<b>10.847</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	104.287	105.488
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	287	7
Hacienda Pública acreedora por IRPF	512	1.215
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	199	68
Pasivos por impuesto corriente	313	-
	<b>105.598</b>	<b>106.778</b>

### **17.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(74.633)</b>	<b>106.353</b>
Diferencias permanentes:		
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	63.459	(115.686)
Otros	-	(1.400)
Diferencias temporales:		
Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995	4.804	2.720
Diferencias de amortización no deducible DT37 L.I.S.	(432)	(1.312)
Compensación de Bases impositivas negativas	(1.452)	(1.560)
Base imponible régimen tipo general	1.250	(38)
Base imponible contable SOCIMI	(9.504)	(10.847)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	313	(10)
Total cuota	313	(10)
Retenciones y pagos a cuenta	-	(68)
Otros	-	(210)
<b>Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>313</b>	<b>(288)</b>

### 17.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos</b>	<b>(74.633)</b>	<b>106.353</b>
Diferencias permanentes:		
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	63.459	(115.686)
Otros	-	(1.400)
Resultado contable régimen SOCIMI	(12.424)	(10.729)
Resultado contable régimen general	1.250	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	313	-
Otros ajustes	(729)	339
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	417	339
<b>Impuesto corriente</b>	<b>(313)</b>	<b>-</b>
<b>Impuesto diferido</b>	<b>729</b>	<b>339</b>

### 17.3 Activos por impuesto diferidos registrados

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2020, así como la información más significativa que afecta a los mismos ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	31-12-2019	Bajas	31-12-2020
<b>Activos por impuesto diferido:</b>			
Bases imponibles negativas	10.359	(363)	9.996
Otros	184	(108)	76
	<b>10.543</b>	<b>(471)</b>	<b>10.072</b>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

### 17.4 Pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 surgen principalmente, de las combinaciones de negocio descritas en la Nota 1, y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas operaciones.

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido en el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2018	105.433
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(519)
Aplicación NIIF 16	574
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2019	105.488
Bajas por reversiones y diferencias de amortización	(1.201)
<b>Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2020</b>	<b>104.287</b>

### 17.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios 2016 a 2019 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2017 a 2020 para los demás impuestos que le son de aplicación.

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

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

## **18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI SOCIMI**

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

## **19. Ingresos y gastos**

### **19.1 Ingresos ordinarios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento (Notas 7 y 8)	79.913	86.376
Ingresos por prestación de servicios (Nota 20.1)	6.339	2
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>86.252</b>	<b>86.378</b>

Dentro del epígrafe “Ingresos por prestación de servicios” se encuentran registrados aquellos ingresos correspondientes con los servicios prestados a diferentes sociedades vinculadas por los contratos de gestión de sus carteras de activos residenciales (véase Nota 20.1).

#### *a) Información por área geográfica*

La distribución de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2020 y 2019, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

#### *Ejercicio 2020*

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	46.967	58,77%
Cataluña	4.834	6,05%
País Vasco	4.180	5,23%
Islas Baleares	3.929	4,92%
C.Valenciana	3.180	3,98%
Canarias	2.910	3,64%
Navarra	2.812	3,52%
Resto	11.101	13,89%
	<b>79.913</b>	<b>100%</b>



### Ejercicio 2019

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

La totalidad de los ingresos por prestación de servicios de los ejercicios 2020 y 2019 se han realizado en el territorio nacional.

### 19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del ejercicio 2020 y 2019, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	6.975	6.028
Indemnizaciones	547	912
Otras cargas sociales e impuestos	1.661	645
<b>Total gastos de personal</b>	<b>9.183</b>	<b>7.585</b>

### 19.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento</b>	<b>19.072</b>	<b>20.458</b>
<b>Gastos generales – Overhead:</b>	<b>9.155</b>	<b>2.395</b>
Servicios Profesionales	4.364	1.719
Tributos	1.851	465
Otros	2.940	211
<b>Gastos generales – No Overhead:</b>	<b>41</b>	<b>55</b>
Otros	41	55
<b>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 11)</b>	<b>576</b>	<b>917</b>
	<b>28.844</b>	<b>23.825</b>

### 19.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Intereses de préstamos y otros	59.592	63.440
<b>Gastos financieros</b>	<b>59.592</b>	<b>63.440</b>

Dentro de la cuenta “Intereses de préstamos y otros” se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 10.105 miles de euros del ejercicio 2020, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

### 19.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2020 y 2019 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2020	2019
<b>Integración global:</b>		
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	(73.450)	106.112
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	(1.493)	235
Valgrand 6, S.A.U.	(211)	345
Testa Home, S.L.	938	-
	<b>(74.216)</b>	<b>106.692</b>

## **20. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### **20.1 Operaciones con vinculadas**

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

#### **Ejercicio 2020**

	Miles de Euros
	Ingresos por prestación de servicios (Véase Nota 19.1)
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	1.217
Fidere Residencial, S.L.U.	81
Fidere Vivienda, S.L.U.	898
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	519
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U	280
Fidere Comunidad, S.L.U	167
Fidere IP 5, S.L.U	259
Fidere IP 3, S.L.U	391
Fidere Vivienda 2, S.L.U	450
Fidere IP 2, S.L.U	296
Fidere Vivienda 3, S.L.U	388
Fidere IP, S.L.U	128
Fidere Vivienda 4, S.L.U	251
Fidere IP 6, S.L.U	89
Mosela Properties 2017, S.L.U	35
Fidere Projects, S.L.U	39
Fidere Screen, S.L.U	357
Fidere Prysma, S.L.U	48
Sofila Investments 2018, S.L.U	446
	<b>6.339</b>

Ejercicio 2019

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

**20.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos con vinculadas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros		
	Clientes por prestación de servicios	Deudas con Empresas Vinculadas	Proveedores
Tropic Real Estate Holding, S.L.U	-	18	-
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	124	-	-
Fidere Residencial, S.L.U	33	-	818
Fidere Vivienda, S.L.U	173	-	-
Fidere Gestión de Vivienda S.L.U	118	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U	17	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U	18	-	-
Fidere IP 5, S.L.U	16	-	-
Fidere IP 3, S.L.U	104	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U	115	-	-
Fidere IP 2, S.L.U	79	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U	104	-	-
Fidere IP, S.L.U	17	-	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U	74	-	-
Fidere IP 6, S.L.U	34	-	-
Mosela Properties 2017, S.L.U	3	-	-
Fidere Projects, S.L.U	33	-	-
Fidere Screen, S.L.U	41	-	-
Fidere Pryma, S.L.U	18	-	-
Sofila Investments 2018, S.L.U	88	-	-
	<b>1.209</b>	<b>18</b>	<b>818</b>

31 de diciembre de 2019

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

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

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2020 y 2019 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Testa Residencial SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros							Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (1)
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones			
Consejo de Administración	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	884	-	-	-	-	324	-	-	-
	984	-	-	-	-	324	-	-	-

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros							Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (1)
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones			
Consejo de Administración	3.171	-	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	1.609	-	100	-	6	424	-	-	-
	4.780	-	100	-	6	424	-	-	-

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

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han concedido a los miembros del Consejo de Administración ni a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante seguros por responsabilidad civil.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por tres varones (al 31 de diciembre de 2019 estaba formado por cuatro varones).

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

En el ejercicio 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.

### **21. Otra información**

#### **21.1 Personal**

El número medio de empleados del Grupo del ejercicio 2020 y 2019 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2020	2019
Consejeros ejecutivos	1	1
Alta Dirección	4	1
Resto empleados	123	60
	<b>128</b>	<b>62</b>

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	31-12-2020		31-12-2019	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	1	-	-
Alta Dirección	2	2	-	-
Resto de empleados	111	54	42	22
	<b>113</b>	<b>57</b>	<b>42</b>	<b>22</b>

El Grupo no dispone de personal empleado durante de los ejercicios 2020 y 2019, con discapacidad mayor o igual del 33%.

### **22. Retribución a los auditores**

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



	Miles de Euros	
	2020	2019
Servicios de auditoría	175	155
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	30	38
Total servicios de auditoría y relacionados	205	193
Otros servicios	-	-
	<b>205</b>	<b>193</b>

### **23. Información sobre medioambiente**

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

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

### **24. Información sobre la gestión del riesgo financiero**

#### **Factores de riesgo financiero**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por 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 2.8, se ha producido un ligero incremento de las cuentas por cobrar registradas en el ejercicio 2020.

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 31 de diciembre 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 consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

#### Ejercicio 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	-	-	-	6.784	6.784
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.419	-	-	-	4.419
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	65.519	-	-	-	65.519
	<b>69.938</b>	-	-	<b>6.784</b>	<b>76.722</b>

## Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	6.942	6.942
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.807	-	-	-	1.807
Otros activos financieros corrientes	342	-	-	-	342
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	71.283	-	-	-	71.283
	<b>73.432</b>	-	-	<b>6.942</b>	<b>80.374</b>

### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 65.519 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 26.158 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Notas 12 y 14).

### **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 31 de diciembre de 2020 y 2019. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

*Ejercicio 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	9.935	6.155	-	1.857.922	1.874.012
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	276	-	-	15.655	15.931
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	8.942	-	-	-	8.942
	<b>19.153</b>	<b>6.155</b>	<b>-</b>	<b>1.873.577</b>	<b>1.898.885</b>

*Ejercicio 2019*

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Mes	De 1 a 3 Meses	De 3 Meses a 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	6.247	-	1.845.941	1.852.188
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	299	-	-	17.588	17.887
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	12.454	-	-	-	12.454
	<b>12.753</b>	<b>6.247</b>	<b>-</b>	<b>1.863.529</b>	<b>1.882.529</b>

A 31 de diciembre de 2020 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.808.493 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.867.857
Intereses devengados	6.155
Tesorería y equivalentes	(65.519)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.808.493</b>

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 31 de diciembre de 2020, garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre 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 (véanse Notas 1 y 5.12) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

### **25. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo tiene garantías prestadas a terceros por importe de 556 miles de euros. Asimismo, el Grupo no tiene pasivos contingentes significativos.

### **26. Hechos posteriores**

A principios de 2021, la sociedad dependiente Testa Home, S.L. acordó con determinados empleados de la misma, la concesión de una retribución variable excepcional, que se devengaría en determinados escenarios (e.g. cambio de control del mismo) y que se encuentra pendiente de ratificación por parte del consejo de administración de la citada sociedad. Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas no se han acontecido hechos adicionales que deban ser mencionados en esta memoria consolidada, salvo los descritos anteriormente.

Anexo I

Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2020

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros										Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro				
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	1.474	1.188	6.542	62.817	1.194	133.603	-		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	463	434	301	10.748	408	12.266	(1.048)		Integración Global	N/A	
Testa Home S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	58,12%	5	1.268	938	98	1.041	-	62	-		Integración Global	Deloitte S.L.	



Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2019

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros										Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro				
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	1.672	1.327	6.410	62.823	1.466	133.600	-	Integración Global	Deloitte S.L.		
Valgrand 6, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	10.013	441	407	300	10.721	-	12.266	(1.048)	Integración Global	N/A		
Testa Home S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	58,12%	3	-	-	-	3	-	2	-	Integración Global	N/A		



## **TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.**

**Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

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

## 1. DATOS CLAVE

### Datos clave de los resultados

		2020	2019	% Variac.
Ingresos por rentas	M Eur	79,91	86,38	-7,5%
Rentas netas	M Eur	60,55	65,92	-8,1%
Margen rentas netas	%	75,8%	76,3%	
Ingresos por servicios de gestión	M Eur	6,34	0,0	100%
Ingresos netos por servicios de gestión	M Eur	1,57	0,0	100%
Margen por servicios de gestión	%	24,8%	N/A	
Resultado operativo bruto (EBITDA)	M Eur	49,02	56,10	-12,6%

### Datos financieros clave

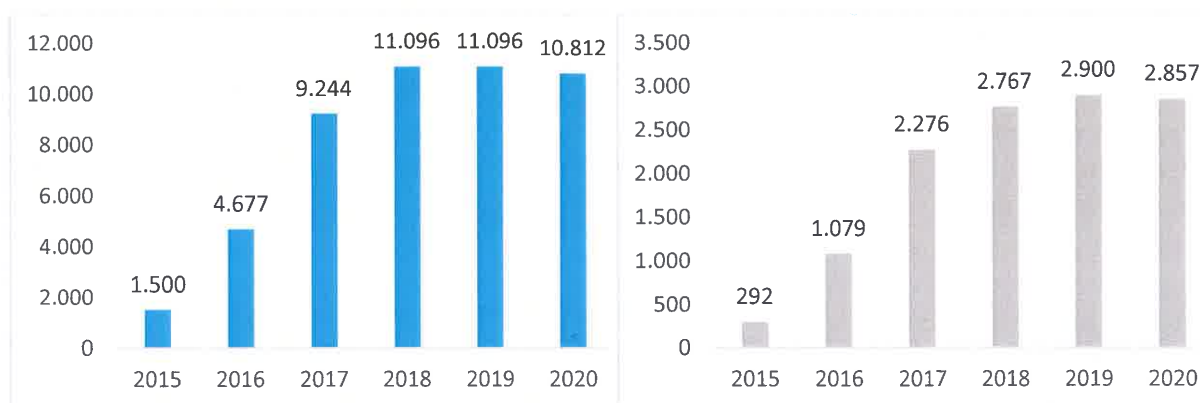
		2020	2019	% Variac.
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	2.856,7	2.899,6	-1,5%
EPRA NAV ajustado	M Eur	1.063,5	1.137,9	-6,5%
EPRA NAV ajustado por acción	Eur	8,08	8,64	-6,5%
Deuda neta	M Eur	1.778,7	1.737,0	2,4%

### Datos operativos clave

		2020	2019	% Variac.
N.º de viviendas	Unidades	10.812	11.096	-2,6%
Superficie (SBA) total	m2	1.017.777	1.020.068	-1,9%
Superficie (SBA) residencial	m2	971.364	986.099	-1,5%
Ratio de ocupación (superficie)	%	77,8%	84,8%	

*Cartera de Testa (nº de viviendas)*

*Evolución GAV*



## **2. RESUMEN EJECUTIVO**

### **Principales magnitudes**

- Testa cuenta con una **cartera de 10.812 viviendas** actualmente, con una ocupación del 77,8%
- **Ingresos de rentas brutas** de 79,9 M € en el año: -7,5% vs 2019, con un margen de rentas netas/brutas del 75,8%.
- **Ingresos por servicios de gestión** de activos inmobiliarios de 6,3 M € en el año, con un margen de ingresos netos/brutos del 24,8%.
- Valoración de activos inmobiliarios (**GAV**) de 2.857 M €, -1,5% vs diciembre de 2019.
- **EPRA NAV ajustado** de 8,08 euros/acción, frente a los 8,64 euros/acción al final del año pasado.

**N.º de viviendas**

**10.812**

**Tasa de  
ocupación**

**77,8%**

**Margen rentas  
netas (NRI/GRI)**

**75,8%**

**Valor de cartera  
(GAV)**

**2.857 M €**

**EPRA NAV ajust.**

**8,08 €/acc**

**N.º de viviendas  
en cartera de  
gestión**

**7.633**

## Estrategia

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

Testa es propietaria de 10.812 viviendas y 318 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.857 millones de euros, según el último informe de valoración de Savills a diciembre de 2020. Los activos están situados mayoritariamente en Madrid (62% del GAV) y, en menor medida, en otras áreas importantes como San Sebastián (6%), Barcelona (6%), Palma de Mallorca (5%), Valencia (4%) o Las Palmas de Gran Canaria (3%). Se trata de zonas donde la oferta de viviendas es bastante reducida, hay un mayor crecimiento demográfico y de número de hogares que en la media de España y una renta per cápita también superior a la media.

La estrategia operativa busca incrementar los ingresos de alquiler mediante una intensiva estrategia de inversión de calidad en la propia vivienda, al tiempo que se controlen los costes operativos, mejorando así los márgenes y la rentabilidad para los accionistas. El mercado de vivienda de alquiler en España acumulaba fuertes subidas de precios en los últimos años, algo que se ha visto frenado por la pandemia mundial Covid-19, lo que ha hecho ajustar los precios a las situaciones de mercado actuales. Por ello, se busca un adecuado equilibrio adecuación del precio de alquiler al mercado y una mejora gradual en la tasa de ocupación.

## Novedades del ejercicio 2020:

- En **enero de 2020**, Testa y Fidere aportaron sus negocios de gestión a Testa Home, la cual se encarga de gestionar los activos inmobiliarios de ambos grupos y de otras sociedades inmobiliarias. A través de la prestación de servicios de gestión, el Grupo tiene 7.633 viviendas en cartera de gestión.
- En **mayo de 2020**, se ha dado de baja de la cartera el inmueble Usera (Madrid), con 148 viviendas, al expirar el periodo de concesión del derecho de superficie.
- En **diciembre de 2020**, se ha producido la total enajenación de la promoción Río Mandeo (Galicia) con 136 viviendas y 8 locales, así como la venta de la oficina Telémaco (Madrid) con una superficie alquilable de 2.343m<sup>2</sup>. Adicionalmente, se ha producido la venta de 3 locales en la promoción de Hispanidad (Galicia).



### **3. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO**

#### ***Actividad de arrendamiento de viviendas***

##### Rentas brutas

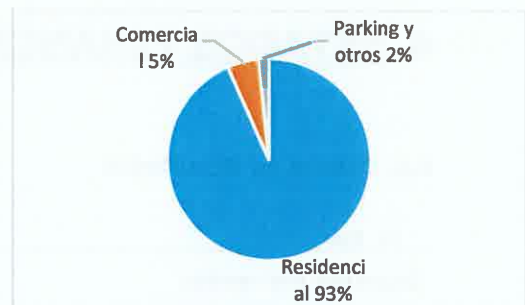
Durante el ejercicio de 2020, las rentas brutas han ascendido a 79,91 M de euros, de los cuales el 93% provienen de activos residenciales y un 7% a otro tipo de usos como comercial, parking y otros.

Respecto al ejercicio 2019, las rentas brutas han bajado un 7,5%.

##### *Ingresos de alquiler del periodo*

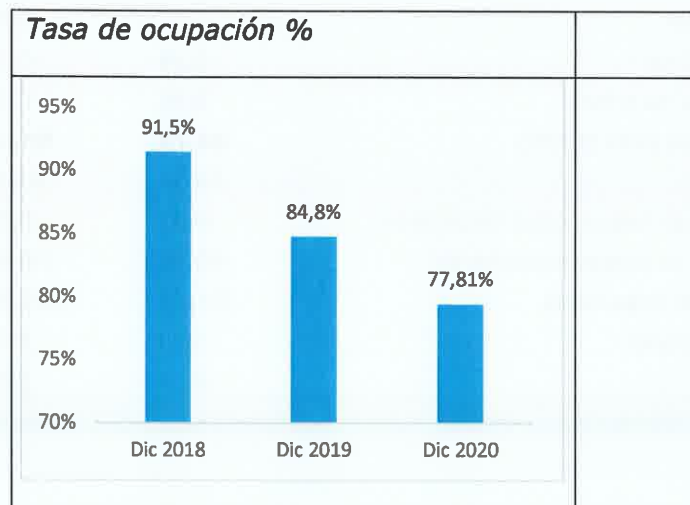
<i>M Eur</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>% Crec.</b>
Residencial	74,6	80,9	-7,8%
Comercial	4,0	4,5	-11,1%
Parking y otros	1,3	1,0	30,0%
<b>Total rentas brutas</b>	<b>79,91</b>	<b>86,38</b>	<b>-7,5%</b>

##### *Rentas en Dic'20 por uso*



##### Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas es del 77,8% a diciembre de 2020, frente al 84,8% a diciembre de 2019.



## Perfil de vencimiento de los contratos

De los más de 7.300 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2020, un 59% vence en los próximos dos años (55% en 2021), y el 41% restante en los años 2026 y 2027 (26% en 2027). Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

## Actividad de prestación de servicios de gestión

Durante el ejercicio 2020, los ingresos por prestación de servicios de gestión de activos inmobiliarios han ascendido a 6,3 M de euros, de los cuales el 90% provienen de la gestión ordinaria de los activos inmobiliarios residenciales y el 10% corresponden a los servicios prestados de intermediación en la contratación de nuevos inquilinos y ventas de activos. El Grupo gestiona, principalmente, activos inmobiliarios residenciales del Grupo Fidere, Aliseda e Hispere, que componen un total de 7.633 viviendas al 31 de diciembre de 2020.

## 4. ESTADOS FINANCIEROS

### 4.a. Cuenta de Resultados

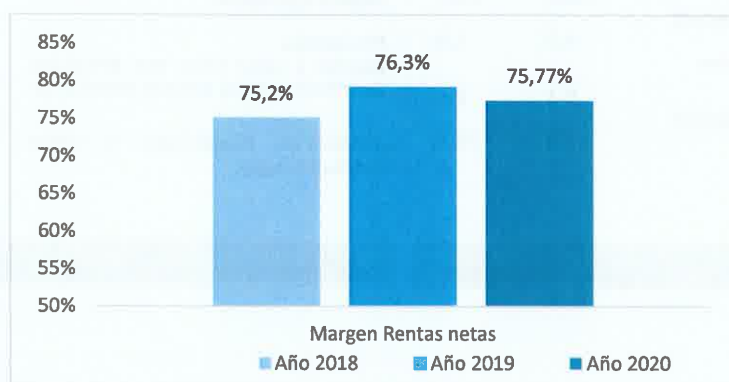
M. Eur	Dic 2020	Dic 2019	% Crec.
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>79,91</b>	<b>86,38</b>	-7,5%
Gastos operativos directos	-19,36	-20,46	5,4%
<b>Rentas netas</b>	<b>60,55</b>	<b>65,92</b>	-8,1%
Margen rentas netas %	75,77%	76,3%	-0,7%
<b>Ingresos por servicios de gestión</b>	<b>6,33</b>	<b>0,0</b>	100,0%
Otros ingresos	0,22	0,21	4,8%
Gastos de personal	-9,18	-7,58	-21,1%
Gastos generales	-8,90	-2,45	-263,3%
<b>Resultado operativo bruto (EBITDA)</b>	<b>49,02</b>	<b>56,10</b>	-12,6%
Dotac. Amortización	-0,65	-0,76	14,5%
Provisiones operativas	-0,58	-0,92	37,0%
Resultado de venta de activos	0,95	0,00	100,0%
<b>Resultado operativo neto (EBIT)</b>	<b>48,74</b>	<b>54,42</b>	-10,4%
Gastos financieros	-59,59	-63,44	6,1%
Variación de valor en instrumentos financieros	-0,33	-0,33	-3,1%
Variación de valor en activos inmobiliarios	-63,46	115,69	-154,9%
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-74,63</b>	<b>106,35</b>	<b>-170,2%</b>
Impuesto de sociedades	0,42	0,34	23,5%
Minoritarios	-0,39	0,00	-100,0%
<b>Resultado neto de impuestos</b>	<b>-74,61</b>	<b>106,69</b>	<b>-170,0%</b>

N.º medio ponderado de las acciones ordinarias en circularización (M)	131,73	131,73	0,0%
Beneficio neto por acción (Eur)	0,567	0,810	-170,0%

- Las **rentas brutas** descienden un 7,5% interanual hasta 79,91 M €, debido a una menor ratio de ocupación durante el año 2020.

Las **rentas netas** ascienden a 60,55 M €, con un margen neto (NRI/GRI) del 75,77%, frente al margen del 76,3% en el ejercicio cerrado de 2019.

#### Margen de rentas netas %



- Los **ingresos por prestación de servicios** de gestión de activos inmobiliarios ascienden a 6,33 M € con motivo de la aportación del negocio de gestión del Grupo Fidere.
- Los **gastos de personal** han aumentado un 21,1% en comparación con el año 2019, como consecuencia principalmente del aumento de personal medio durante el ejercicio.
- Los **gastos generales** ascienden a 8,9 M, un 263,9% superior al año 2019 debido, principalmente, a los gastos asociados a la prestación de servicios de gestión de activos inmobiliarios.
- La cifra de **amortizaciones** se corresponde con los activos del inmovilizado material e intangible.
- Los **gastos financieros** de 59,6 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (10,1 M €).
- La **variación de valor de los activos inmobiliarios** está determinada en función de la valoración externa de la cartera de activos a diciembre de 2020. En el ejercicio actual se ha producido una minusvalía de 63,5 M € en la cartera inmobiliaria.

#### 4.b. Balance de situación

Activo (M. Eur)	Dic 2020	Dic 2019	Patrimonio neto y pasivo (M. Eur)	Dic 2020	Dic 2019
<b>Activo no corriente</b>	<b>2.875,5</b>	<b>2.917,8</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>969,7</b>	<b>1.043,5</b>
Otro inmovilizado intangible	1,2	0,3	Recursos propios	969,2	1.043,5
Inmovilizado material	0,8	0,9	Socios externos	0,5	0,0
Inversiones inmobiliarias	2.855,6	2.897,7	<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1.947,8</b>	<b>1.925,2</b>
Inversiones financieras no corrientes	7,8	8,3	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.827,9	1.802,1
Activos por impuesto diferido	10,1	10,5	Otros pasivos financieros no corrientes	15,7	17,6
			Pasivos por impuestos diferidos	104,2	105,5
<b>Activo corriente</b>	<b>70,1</b>	<b>73,5</b>	<b>Pasivo corriente</b>	<b>28,1</b>	<b>22,7</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4,5	1,8	Provisiones	1,4	2,3
Otros activos financieros corrientes	0,1	0,4	Deudas a corto plazo con entidades de crédito y otros pasivos financieros	16,4	6,5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	65,5	71,3	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	10,3	13,8
<b>Total activo</b>	<b>2.945,6</b>	<b>2.991,3</b>	<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>	<b>2.945,6</b>	<b>2.991,3</b>

- Las **inversiones inmobiliarias** ascienden a 2.855,7 M €, según su valor de mercado a diciembre de 2020 en base a la valoración externa.
- Las **inversiones financieras corrientes y no corrientes** incluyen 1 M € de derechos de cobro del acuerdo concesional La Ventilla, en la que se establece una renta anual fija con el IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid), sin riesgo de demanda. El activo Usera, reclasificado en 2019 como inversión **financiera corriente** dado su vencimiento en mayo de 2020, ha salido de la cartera de activos una vez se ha llegado al final del periodo concesional. Dentro de **inversiones financieras no corrientes** se incluyen también 6,8 M € de fianzas en concepto de garantías.
- Los **recursos propios** ascienden a 969,2 M €. La variación respecto del año 2019 comprende principalmente el resultado del ejercicio.
- **Otros pasivos financieros no corrientes** incluye las cantidades entregadas por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltas a la finalización de los contratos.
- Los **pasivos por impuestos diferidos** están originados por las aportaciones de activos de los años 2016 y 2017, al haber diferencias entre el valor fiscal y el valor contable de los activos en dichas transacciones. Estos pasivos solo se materializarían en el caso de venta de estos activos.

## Deuda financiera

La deuda financiera neta a diciembre de 2020 es de 1.778,7 M €, frente a 1.737,0 M € al final del ejercicio 2019. En el ejercicio se ha dispuesto un total de 22,3 M asociados a los diferentes tramos de capex facility.

<i>Estructura de la deuda</i>		
<b>M Eur</b>	<b>Dic 2020</b>	<b>Dic 2019</b>
<b>Deuda bruta</b>	<b>1.844,2</b>	<b>1.808,3</b>
Préstamo sindicado	1.867,9	1.845,9
Intereses a pagar	6,2	6,2
Gastos de formalización	-29,9	-43,9
<b>Caja y equivalentes</b>	<b>-65,5</b>	<b>-71,3</b>
<b>Deuda neta</b>	<b>1.778,7</b>	<b>1.737,0</b>

## 4.c. Cash Flow

<b>M. Eur</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultado operativo bruto (EBITDA)	49,0	56,1
Otros ingresos y gastos	0,3	0,0
Cambios en el capital circulante	-5,4	-3,3
Pagos por impuesto sobre beneficios	0,0	-0,4
Pago de intereses neto	-50,0	-43,7
Otros	-0,5	1,1
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-6,6</b>	<b>9,8</b>
Inversiones	-38,8	-18,4
Cobros por desinversiones	17,8	1,3
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>-21,0</b>	<b>-17,1</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	0,0	0,1
Cobros y pagos de deuda financiera	21,9	-18,4
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>21,9</b>	<b>-18,3</b>
<b>Aumento/(disminución) neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>-5,7</b>	<b>-25,6</b>

Las **actividades de explotación** presentan un flujo de caja negativo en el ejercicio, debido principalmente al descenso de la ocupación de los activos inmobiliarios residenciales, al incremento de deudores comerciales por cobrar y al pago de intereses ligados al actual préstamo (50 M €).



Dentro de las **actividades de inversión**, se refleja un mayor coste en Inversiones recurrentes ligado, principalmente, a aquellas actuaciones donde se espera un incremento significativo del retorno por importe de 37,4 M €. En cobros por desinversiones se incluye, principalmente, el flujo recibido de la venta del edificio de viviendas Rio Mandeo, la oficina Telémaco y 3 locales de la promoción Hispanidad por importe de 16,9 M €.

Las **actividades de financiación** reflejan una disposición de 22,3 M asociados a los tramos de capex facility de la actual financiación y una amortización de la deuda financiera por 0,4 M.

## **5. Valoración: GAV y NAV**

### **Valor de la cartera (GAV)**

Según el informe de valoración de Savills a fecha de diciembre de 2020, la cartera de Testa tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 2.856,7 millones de euros, un 1,5% inferior a la valoración de diciembre de 2019. Esta valoración implica un precio medio de las viviendas de 2.806 euros por metro cuadrado.

### **Cálculo del NAV**

En base a la última valoración de activos, el EPRA NAV ajustado asciende a 8,08:

<b>M. Eur</b>	<b>Dic 2020</b>	<b>Dic 2019</b>	<b>% Crec.</b>
Recursos propios según balance	969,2	1.043,5	
Plusvalías implícitas activos	0,1	0,2	
Variación de valor de derivados	0,0	-0,5	
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	94,2	94,7	
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.063,5</b>	<b>1.137,9</b>	<b>-6,5%</b>
<b>EPRA NAV ajustado</b>	<b>1.063,5</b>	<b>1.137,9</b>	<b>-6,5%</b>
N.º de acciones, M	131,7	131,7	
<b>EPRA NAV ajustado por acción (Eur)</b>	<b>8,08</b>	<b>8,64</b>	<b>-6,5%</b>

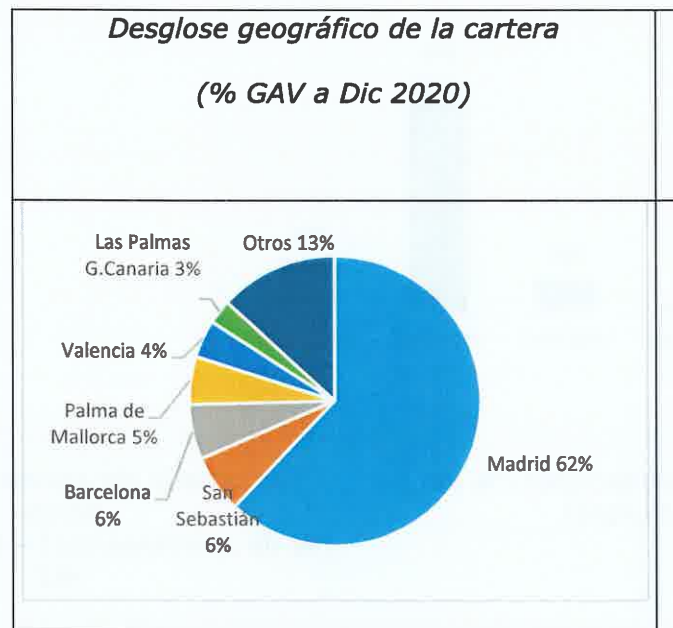




## 6. Cartera de activos de Testa

### Perfil de la cartera de Testa

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



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

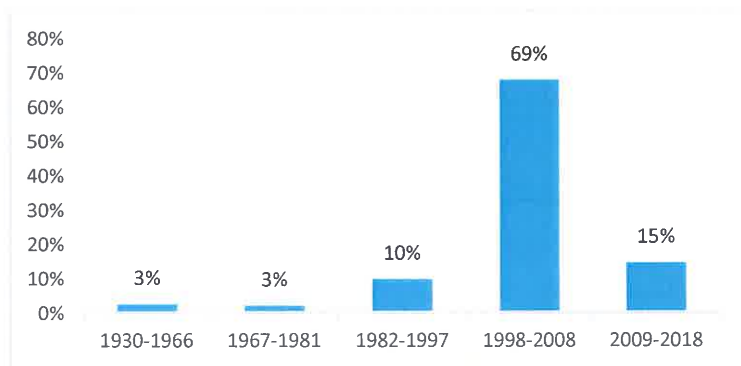
La mayor parte de nuestros contratos de alquiler (el 86%) son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. Un 13% de los contratos son de renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado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

Por otro lado, un 6% de las viviendas están en régimen de concesión, incluyendo el acuerdo de concesión del derecho de superficie La Ventilla, y el activo Benta Berri (San Sebastián) que cuenta con 510 viviendas en régimen de protección, si bien en el año 2028

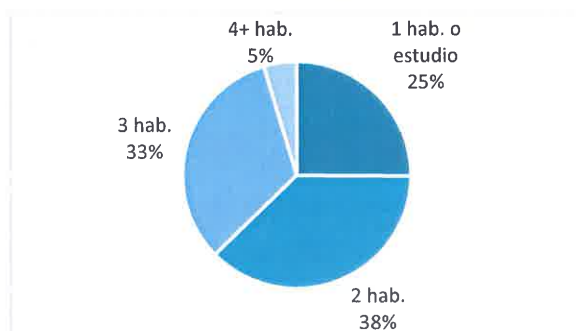
expira dicha protección de rentas y podrá alquilarse a rentas de mercado a partir de ese momento.

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

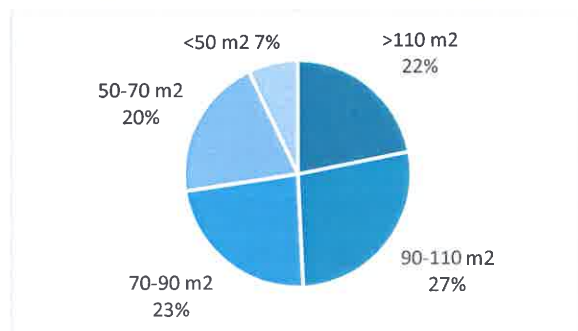
*Por año de construcción (% del nº de viviendas)*



*Por número de habitaciones (% de apartamentos)*



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



## **7. La acción de Testa**

Las acciones de Testa Residencial han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) a partir del día 26 de julio de 2018. Se fijó un precio inicial de referencia de 13,90 euros por acción. La cotización a cierre del ejercicio 2020 fue de 6,35 eur/acción.

### *Información de las acciones*

Mercado de valores	Mercado Alternativo Bursátil (MAB)
Tipo de mercado	Mercado no regulado
Ticker	YTST
Código ISIN	ES0105210019
Primer día de cotización	26/07/2018
Precio inicial de referencia	13,90 Eur/acc
N.º total de acciones	132.270.202

### *Accionariado de Testa*



Al final del ejercicio 2020, el número de acciones propias en autocartera es de 539,5 miles, equivalente al 0,41% del capital social.

## **8. Glosario y medidas alternativas de rendimiento**

<b>Ingreso neto de alquiler (NRI)</b>	Ingresos de alquiler menos gastos de los inmuebles no recuperables.
<b>EBITDA</b>	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
<b>Tasa de ocupación (física)</b>	Superficie residencial alquilada dividido por la superficie residencial total.
<b>Inversiones de mantenimiento</b>	Inversión realizada en el mantenimiento y modernización de los activos, excluyendo adquisiciones. Con frecuencia, se presenta en relación a la SBA de la cartera.
<b>GAV</b>	Gross Asset Value, o valor bruto de los inmuebles, determinado por el valorador externo.
<b>SBA</b>	Superficie bruta alquilable.
<b>EPRA</b>	Asociación europea de inmobiliarias cotizadas, en sus siglas en inglés. Net Asset Value o valor neto de los activos, calculado según las recomendaciones de la EPRA, tomando los fondos propios contables más la revalorización de inmuebles contabilizados a valor histórico, más el valor de mercado de derivados y más impuestos diferidos.
<b>EPRA NAV</b>	

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

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2020 y 2019.

Respecto a Acciones Propias al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.029 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
<b>Saldo al 1 de enero de 2019</b>	<b>538.967</b>	<b>7.056</b>
Adiciones	768	5
Retiros	(500)	(34)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>539.235</b>	<b>7.027</b>
Adiciones	1.344	9
Retiros	(1.049)	(7)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>539.530</b>	<b>7.029</b>

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

La entrada en vigor de la Ley la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, establece la obligación de publicar en la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de forma expresa su periodo medio de pago a proveedores. En relación con esta obligación de información, a cierre del ejercicio 2020 el periodo medio de pago a proveedores para el Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido de 27 días, siendo el plazo máximo legal para las sociedades españolas de 30 días.

## **11. Riesgos Financieros**

El Grupo con carácter general está expuesto a los siguientes riesgos:

### **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, se ha producido un ligero incremento de las cuentas por cobrar registradas en el ejercicio 2020.

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 31 de diciembre de 2020, el riesgo de fallido es muy reducido. El gasto neto registrado en el ejercicio 2020 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 576 mil euros.

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.

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio la pérdida esperada de sus cuentas a cobrar

### ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 65.519 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 26.158 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado.

### **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 31 de diciembre de 2020 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.808.493 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.867.857
Intereses devengados	6.155
Tesorería y equivalentes	(65.519)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.808.493</b>

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 31 de diciembre de 2020, garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre 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**

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 devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores

fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre 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.

## **12. Hechos posteriores**

A principios de 2021, la sociedad dependiente Testa Home, S.L. acordó con determinados empleados de la misma, la concesión de una retribución variable excepcional, que se devengaría en determinados escenarios (e.g. cambio de control del mismo) y que se encuentra pendiente de ratificación por parte del consejo de administración de la citada sociedad. Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación del informe de gestión consolidado no se han acontecido hechos adicionales que deban ser mencionados en esta memoria consolidada, salvo los descritos anteriormente.



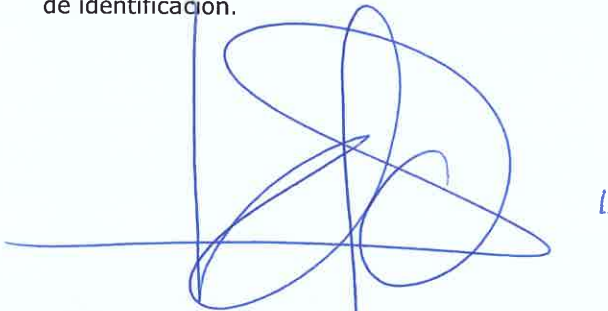
Testa Residencial SOCIMI S.A.  
Paseo de la Castellana 257, 2ª planta  
28046 Madrid, España  
+34 91 048 9400  
[www.testaresidencial.com](http://www.testaresidencial.com)  
[ir@testainmo.com](mailto:ir@testainmo.com)

**DILIGENCIA DE FORMULACIÓN QUE ACOMPAÑA A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS FORMULADAS.**

Doña Laura Fernández García, en mi calidad de Secretaria no consejera del Consejo de Administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. certifico que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. de fecha 28 abril de 2021, mediante votación por escrito y sin sesión con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Al no haberse celebrado sesión del Consejo de Administración, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de los siguientes Consejeros:

- D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy
- D. Jean-Christophe Dubois
- D. Miguel Oñate Rino

Los citados documentos, que están extendidos en 91 folios, páginas de la 1 a la 91 visadas por mí en señal de identificación.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line extending to the left.

Secretaria no consejera del Consejo de Administración  
**Doña Laura Fernández García**

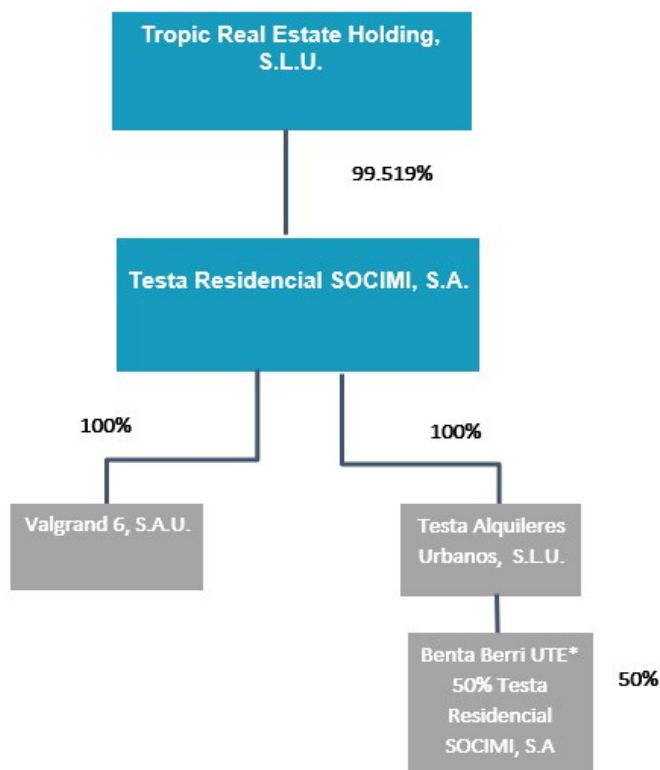


## ORGANISATIONAL STRUCTURE AND INTERNAL CONTROL SYSTEM REPORT

### 1. INTRODUCTION

The Board of Directors of Testa Residencial SOCIMI, S.A. (the “**Company**”) provides the following information for the purposes of the provisions set forth in section 2.1.b) of the Second section of Circular 3/2020 of the BME Growth segment of BME MTF Equity, on information to be provided by companies admitted to trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity.

### 2. ORGANIZATIONAL STRUCTURE



### 3. CORPORATE GOVERNANCE STRUCTURE

#### BOARD OF DIRECTORS

The administration of Testa Residencial SOCIMI, S.A. (the “**Company**”) is entrusted to a Board of Directors consisting of the following members:

- Mr. Miguel Oñate (Vice-President, Other External)
- Mr. Jean Francois Bossy (Board member)
- Mr. Jean-Christophe Dubois (Board member)

The Secretary Non-director is Ms. Laura Fernández García and Ms. Enif Lobelos San José is the vice-secretary Non-director.



Mr. Diego San José (previous chairman of the Board of Directors) resigned on 31/03/2021., in this regard, it is expressly stated that at the next Ordinary General Shareholders' Meeting to be held in the coming months, a new board of directors will be appointed.

The Board of Directors has the widest powers to manage the Company, and except for those matters exclusively within the purview of the shareholders at a general shareholders' meeting, is the highest decision-making body of the Company.

The Board of Directors is responsible for supervising the performance of its delegated bodies and managers.

## **MANAGEMENT OF THE COMPANY**

The Company is managed since January 2020 by Testa Home S.L. (henceforth "**Testa Home**"), a new company created by Testa Residencial SOCIMI, S.A. (owning the 58% of the shares) and Fidere Residencial S.L.U. (owning the 42%). The Company signed an Asset and Property Management agreement to transfer the full management of the Company.

Testa Home has a fully integrated and highly-scalable operating platform with significant resources and extensive experience that allows the Company to effectively and efficiently acquire, renovate, lease, maintain and manage its rental portfolio.

Testa Home consists of more than 150 highly skilled full-time employees, making this dedicated team one of the largest of its type in Spain. The operating platform is mostly centralized in Madrid, where corporate headquarters and most of its properties are located.

The Company also operates property management offices in San Sebastián, Barcelona, Valladolid and Las Palmas de Gran Canaria, since it believes that the close proximity to and knowledge of such local markets by regional offices facilitate the management of the regional portfolios and support the generation of new business opportunities.

Testa Home has been structured to maximize its scalability and currently comprises four key areas:

- a) Portfolio Management & Operations
- b) Finance
- c) Legal and Human Resources.
- d) IT

These areas are fully coordinated to provide services along the most relevant parts of the value chain. In addition, the in-house platform is supported by outsourcing service providers, currently four of them, who carry out auxiliary third-party services (such as handyman services, electrician services, etc.). The Company also works with maintenance and repair service providers and with various leasing real estate agencies in the commercialization of its portfolio.

With the belief that its highly methodological approach supports the Company's ability to address different operating and strategic challenges, in an efficient and timely manner, the company has standardized various key processes in its business operations to ensure a smooth and efficient workflow and facilitate the continuous interactions among the platform units.

Additional information on each of the Company's business areas is included below:



- a) **Portfolio management & Operations:** This is the largest business area in the platform and is made up of experienced professionals who are responsible for carrying out the full panoply of its active asset management initiatives.

Among its tasks, the Operations area is responsible for the commercialization of the portfolio (in close collaboration with external leasing real estate agencies) and the customer service functions. It is also responsible for the maintenance and modernization of the Company's portfolio and the optimization of property operating expenses. The area includes commercial and technical teams, as well as professionals who are specialized in and dedicated to retail assets.

Portfolio management is primarily responsible for the analysis of the main rental indicators as occupancy, pricing and identification of new investment opportunities and the smooth execution of the acquisitions. In particular, the M&A area is generally responsible for identifying properties that fit the Company's business strategy, carrying out a comprehensive business plan analysis on such assets, coordinating the due diligence process and negotiating acquisition terms.

- b) **Finance:** The Finance team is primarily responsible for financial controlling functions, including the supervision of financial accounting, and treasury and budget control. It seeks to ensure that the Group has sufficient available liquidity to fund both its operations and its potential investment opportunities. In particular, it regularly monitors debt maturities, interest rate evolution, refinancing and hedging opportunities. It also monitors compliance with undertakings and covenants included in financing agreements.

- c) **Legal and Human Resources:** The Legal team is involved both in investment and in asset management decisions, it oversees matters related to corporate structure and corporate governance and defines the Company's policies, procedures and actions to ensure compliance with laws and regulations. It is also involved in the negotiation of agreements (including acquisition and lease agreements) and legal due diligence, which is typically undertaken with the support of external legal counsel. The Legal team is also responsible for the day-to-day supervision and monitoring of all legal matters related to the Company, such as legal proceedings and permits and licenses, either directly or through the supervision of external counsel.

The Human Resources team is responsible for workforce planning, hiring (recruiting and selection), training, orientation, conflict resolution, and payroll and benefits management. It seeks to develop, implement and nurture a culture built around the acquisition and development of industry leading talent.

- d) **IT:** The IT team is responsible for overseeing the IT infrastructure needed to support the Company's platform and the adequate provision of IT related services and all the processes of the company as Tenant Web, ERP, etc.

#### 4. DISCLOSURE OF PUBLIC INFORMATION

The information provided to the market is prepared by the Managers and reviewed and, when applicable, approved by the Board of Directors. Should it be necessary, the information will be made available to shareholders for its review and approval.

The information disclosed to the market includes, among others:

- a) The periodic reporting (be it on an annual or semi-annual basis) needed under the



terms of the BME MTF Equity rule book and Circulars (the “**BME MTF Equity Regulations**”);

- b) Investor-relevant or inside information, among others, other relevant information or inside information;
- c) Information on shareholders’ and directors’ significant stakes, under the terms of the BME MTF Equity Regulations and the current applicable legislation; and
- d) Any other information that may be necessary according to the Company’s progress or required by either the Company’s regulations or Bylaws.

## **INFORMATION TREATMENT AND CONTROL**

The Company has the following tools in order to control the information it provides to the market:

The Company, with the approval of the Board of Directors or the CEO, when applicable, will proceed to publish information considered to be relevant or of interest to the market through the proper information channels, listed below, once the information has been verified to coincide:

- a) **The BME MTF Equity website:** ([https:// www.bmegrowth.es](https://www.bmegrowth.es)).

In this website, the Company will publish the relevant facts and/or inside information when mandatory, as well as other information required by applicable legislation.

- b) **The Company’s Corporate Website:**

Testa Residencial, SOCIMI, S.A.’s website is the following: <https://www.testa-socimi.com/>

Through this website, which will be permanently updated, the Company will disclose, in accordance with the transparency principle, not only the information that may be of interest to shareholders and investors, but also the information that it sends to the BME MTF Equity or other official bodies and whose publishing is legally obligatory.

- c) **The Investor Relations Service** through the ([ir@testainmo.com](mailto:ir@testainmo.com)).
- d) **The General Shareholders’ Meeting:** Shareholders may exercise their information rights prior to and at the General Shareholders’ Meeting in accordance with the Law and the Company’s corporate governance rules.

## **5. INDEPENDENT EXPERTS WORKING FOR THE COMPANY**

**The Company has the following independent experts in the field of its competences:**

- a) **Audit of accounts:** The Company’s yearly Financial Statements are audited by Deloitte, S.L.
- b) **Registered Advisor:** Renta 4 Corporate, S.A.
- c) **Independent expert for property valuation:** Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.