



Madrid, 26 de octubre de 2021

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, en sus redacciones vigentes (la “**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**”), en sus redacciones vigentes (la “**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**”), por medio de la presente publica la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2021:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 (**Anexo I**).

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

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,

**Testa Residencial SOCIMI, S.A**

**Dña. Laura Fernández García**

**Secretaria del Consejo de Administración**

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

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados correspondientes  
al periodo de seis meses terminado el 30  
de junio de 2021 elaborados conforme a  
las Normas Internacionales de Información  
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión  
Europea, junto con el Informe de Revisión  
Limitada

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

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

### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### *Alcance de la revisión*

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

### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

*Párrafos de énfasis*

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

*Párrafo sobre otras cuestiones*

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

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

26 de octubre de 2021

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

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30-06-2021	31-12-2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30-06-2021	31-12-2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Otros activos intangibles		1.901	1.262	Capital suscrito	Nota 5	132.270	132.270
Inmovilizado material		456	843	Prima de emisión		408.703	408.703
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	2.862.183	2.855.581	Reservas	Nota 5.2	677.720	703.018
Inversiones financieras no corrientes-		7.212	7.806	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	Nota 5.3	(7.031)	(7.029)
Derechos de cobro, acuerdo de cesión		820	1.022	Resultado negativo de ejercicios anteriores		(244.337)	(195.026)
Otros activos financieros		6.392	6.784	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		(32.523)	(74.609)
Activos por impuesto diferido		9.981	10.072	Otras aportaciones de accionistas		2.004	2.004
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2.881.733</b>	<b>2.878.964</b>	Ajustes por cambios de valor		-	-
				Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		938.806	965.290
				Socios externos		842	437
				<b>Total patrimonio neto</b>		<b>937.448</b>	<b>969.727</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Pasivos financieros no corrientes-	Nota 6	1.865.927	1.843.646
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito		1.851.520	1.827.991
				Otros pasivos no corrientes		14.407	15.655
				<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		<b>104.027</b>	<b>104.287</b>
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1.969.954</b>	<b>1.947.933</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones		464	1.344
				Pasivos financieros corrientes-	Nota 6	6.224	16.366
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito		6.025	16.090
				Otros pasivos corrientes		199	276
				Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 9.2	327	18
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 7	10.443	10.253
				Proveedores		7.273	7.427
				Proveedores, empresas vinculadas	Nota 9.2	-	818
				Personal remuneraciones pendientes de pago		572	-
				Pasivo por impuesto corriente		-	313
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.777	998
				Otros acreedores		821	697
				Periodificaciones a corto plazo		17	-
				<b>Total pasivo corriente</b>		<b>17.475</b>	<b>27.981</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.924.877</b>	<b>2.945.641</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.924.877</b>	<b>2.945.641</b>

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2021.

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

CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2021  
(Miles de Euros)

	Notas	30-06-2021	30-06-2020
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 8.1</b>	<b>41.303</b>	<b>44.031</b>
Otros ingresos de explotación		105	210
Gastos de personal	<b>Nota 8.2</b>	<b>(5.919)</b>	<b>(4.055)</b>
Otros gastos de explotación	<b>Nota 8.3</b>	<b>(16.605)</b>	<b>(12.754)</b>
Dotación a la amortización		(292)	(269)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		(962)	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	<b>Nota 4</b>	<b>(19.909)</b>	<b>(10.858)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(2.279)</b>	<b>16.307</b>
Gasto financiero	<b>Nota 6</b>	<b>(30.004)</b>	<b>(30.463)</b>
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	<b>Nota 6</b>	<b>(41)</b>	<b>(162)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(32.324)</b>	<b>(14.319)</b>
Impuesto sobre Sociedades		6	172
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(32.318)</b>	<b>(14.146)</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(32.523)	(14.685)
Atribuible a socios externos		205	539
<b>RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):</b>	<b>Nota 5.5</b>	<b>(0,2459)</b>	<b>(0,1110)</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):</b>		<b>(0,2459)</b>	<b>(0,1110)</b>

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO  
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Miles de Euros)

	30-06-2021	30-06-2020
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS</b>	<b>(32.318)</b>	<b>(14.146)</b>
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL:</b>		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(3)
Diferencias de conversión		
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de resultados-</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	41	162
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS</b>	<b>41</b>	<b>162</b>
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL</b>	<b>(32.277)</b>	<b>(13.987)</b>
<b>Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(32.482)</b>	<b>(14.526)</b>
<b>Atribuible a socios externos</b>	<b>205</b>	<b>539</b>

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas y el Anexo I, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL**  
**PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**  
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Acciones o Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Otras Oportaciones de Accionistas	Ajustes por Cambios de Valor	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Socios Externos	Total Patrimonio Neto
<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	-	-	-	-	-	(14.665)	-	159	(14.526)	539	(13.987)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Otros movimientos	-	-	47	-	-	-	-	-	47	43	90
Traspaso entre partidas de patrimonio neto	-	-	136.046	-	(29.354)	(106.692)	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020</b>	132.270	408.703	703.018	(7.031)	(195.025)	(14.665)	2.004	(204)	1.029.050	582	1.029.632
<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
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	(32.523)	-	41	(32.482)	205	(32.277)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Traspaso entre partidas de patrimonio neto	-	-	(25.298)	-	(49.311)	74.609	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021</b>	132.270	408.703	677.720	(7.031)	(244.337)	(32.523)	2.004	-	936.806	642	937.448

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.



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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**  
(Miles de Euros)

	Notas	30-06-2021	30-06-2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>(9.888)</b>	<b>(3.464)</b>
(Pérdidas)/ Beneficio del ejercicio antes de impuestos		(32.324)	(14.318)
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>53.857</b>	<b>44.748</b>
Amortización del inmovilizado		292	269
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	19.909	10.858
Correcciones valorativas por deterioro		738	150
Gastos financieros		30.004	30.463
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 6	41	162
Otros ingresos y gastos		2.873	2.847
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(6.068)</b>	<b>(8.723)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.438)	(2.019)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.457)	(4.923)
Otros activos y pasivos		(2.173)	(1.780)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(25.353)</b>	<b>(25.172)</b>
Pagos de intereses		(24.877)	(25.172)
Pagos por impuesto sobre Beneficios		(476)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(26.849)</b>	<b>(13.493)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(27.150)</b>	<b>(14.235)</b>
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(26.511)	(13.880)
Inmovilizaciones materiales		-	(98)
Activos intangibles		(639)	(257)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>301</b>	<b>742</b>
Inmovilizaciones materiales		95	-
Activos financieros		206	742
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>8.644</b>	<b>10.101</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(2)</b>	<b>(4)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(2)	(4)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>8.646</b>	<b>10.105</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 6	18.622	10.022
Emisión de otras deudas		-	164
Amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 6	(10.285)	-
Amortización de deudas con entidades vinculadas		309	(81)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(28.093)</b>	<b>(6.856)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		65.519	71.283
Efectivo o equivalentes al final del periodo		37.426	64.427

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

### 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 entonces 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.

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. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2021 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 6,30 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 las Sociedades Dependientes (en adelante “el Grupo”) y tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

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.

#### **Régimen SOCIMI**

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial son

**Testa Residencial SOCIMI, S.A.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).

**Testa Alquileres Urbanos, S.L. (Sociedad Unipersonal)** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018)

**Valgrand 6, S.A. (Sociedad Unipersonal)** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017)

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante y de las Sub-SOCIMIs detalladas se encuentra regulado por la Ley SOCIMI. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad Dominante, para calcular dicho importe por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.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.
4. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. El grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
  - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, 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.
  - c) 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.
7. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, el Grupo estará sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En el ejercicio 2018 finalizó el periodo transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2021, en opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se cumplen todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

### **2.1 Marco normativo**

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del

patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 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 el 31 de diciembre de 2020.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio 2020, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2021.

Las cuentas anuales individuales del resto de las Sociedades Dependientes, del ejercicio 2020, formuladas por sus correspondientes órganos de administración, se aprobaron con fecha 30 de junio de 2021.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Circular 3/2020 del BME Growth, de 30 de julio de 2020, en base a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 25 de octubre de 2021, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2021 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2021 y que se detallan en el apartado 2.2.1 siguiente.

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.



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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2021 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2020 se presentan solo a efectos comparativos.

### 2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2021

Durante el primer semestre de 2021 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la 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 (segunda fase).	1 de enero 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 enero de 2021
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras en rentas	Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con la COVID-19.	1 de abril de 2021 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

### 2.2.3 Normas no vigentes en el ejercicio 2021

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2021, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a 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. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022 (2)
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. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022 (2)
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 (2)
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022 (2)
Modificaciones 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
Modificaciones a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros 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

(2) Ya aprobadas para su uso en la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2021 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo.

### 2.3 Moneda funcional

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

## **2.4 Comparación de la información**

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

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

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2021.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
6. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

### *Cambios de estimación*

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2021 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

## **2.6 Activos y pasivos contingentes**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

## **2.7 Corrección de errores contables**

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

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

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

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

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

## **2.10 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, se ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, motivó que dicho brote vírico fuera calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el “Estado de Alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, lo que conllevó a que determinadas actividades comerciales y de hostelería fueran calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y que el resto fueran calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha 3 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo Estado de Alarma, que ha durado hasta el 9 de mayo de 2021, y que ha supuesto determinadas restricciones a nivel regional si bien las mismas no han sido tan severas como las del primer Estado de Alarma.

Adicionalmente, en diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación.

Teniendo en consideración los factores anteriores y la complejidad de los mercados a causa de su globalización, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los diferentes agentes económicos impactados y de la evolución del proceso de vacunación, el cual se está completando de manera positiva en España.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha continuado realizando una evaluación de los efectos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la COVID-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en el Grupo, entre los que destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones y crédito:** Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo ha continuado con las políticas comerciales establecidas en el ejercicio 2020 en respuesta a la pandemia derivada de la COVID-19. Dichas medidas han consistido fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones y moratorias a sus arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la COVID-19. Si bien, las moratorias y bonificaciones concedidas a los inquilinos desde el comienzo de la pandemia han supuesto una reducción poco significativa de los ingresos netos por arrendamiento del Grupo al suponer estos inquilinos una parte poco relevante de la cartera total de inquilinos.

A su vez, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha continuado evaluando el riesgo de crédito de sus inquilinos como consecuencia de la pandemia. 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. En base a ello, al 30 de junio de 2021, el riesgo de fallido es muy reducido.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes, fundamentalmente, a fianzas, saldos con administraciones públicas y efectivo y activos líquidos equivalentes, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha concluido que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando la experiencia histórica con dichas entidades, la cual permite estimar que durante la vida esperada de estos activos financieros su riesgo de crédito se mantendrá estable.

- **Riesgo de liquidez:** la situación general de los mercados ha provocado un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito, si bien, el Grupo cuenta con un fondo de maniobra positivo de 25.669 miles de euros, sin contar con vencimientos significativos de deuda en el corto plazo (Nota 6). En consecuencia, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no considera que tales circunstancias generen un riesgo de liquidez en el corto plazo.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia la valoración realizada semestralmente por un experto independiente de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

Aunque la crisis sanitaria provocada por la COVID-19 continúa teniendo un impacto sobre varios aspectos de las actividades cotidianas y la economía mundial, a la fecha de valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo, los mercados han retomado su actividad transaccional y el informe del experto independiente contratado por el Grupo refleja que existe evidencia suficiente para soportar las consideraciones implícitas del informe de valoración.

La metodología de valoración descrita en la Nota 4 no ha sido modificada, si bien las valoraciones se han visto influenciadas por los siguientes aspectos derivados de los efectos de la pandemia:

- El riesgo de pérdida a los inquilinos
- El riesgo de bajada de rentas en los contratos de alquiler a los inquilinos
- Volatilidad de las tasas de descuento y capitalización de salida ("exit yield") derivadas de la incertidumbre futura.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante mantiene una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

### **2.12 Información financiera por segmentos**

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

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

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 no se ha producido ninguna variación en el perímetro de consolidación, si bien durante el ejercicio 2020 se produjo la siguiente variación en el perímetro de consolidación del Grupo:

### **Testa Home, S.L.**

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

Posteriormente, con fecha 10 de enero de 2020, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, junto con Fidere aportaron a esta nueva sociedad sus respectivos negocios de gestión de activos residenciales (no se transfirieron sus activos inmobiliarios). Como contraprestación Testa Home llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 2.255 participaciones de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de ascunción de 999 euros por participación emitida, alcanzando la Sociedad Dominante, 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 reestructuración 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 fueron transferidos a Testa Home, quien es el nuevo titular de las relaciones laborales y de Seguridad Social de los mismos.

#### **4. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 ha sido el siguiente:

##### **Al 30 de junio de 2021**

	Miles de Euros			
	31-12-2020	Adiciones	Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias	30-06-2021
Inmuebles para arrendamiento	2.855.581	26.511	(19.909)	2.862.183
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.855.581</b>	<b>26.511</b>	<b>(19.909)</b>	<b>2.862.183</b>

##### **Al 31 de diciembre de 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
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.897.748</b>	<b>36.608</b>	<b>(15.316)</b>	<b>(63.459)</b>	<b>2.855.581</b>

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo han realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 26.511 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del resultado negativo registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada en el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 19.909 miles de euros (un resultado negativo de 10.858 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020).

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 30 de junio del 2021, no mantiene compromisos de compra en firme significativos de inversiones inmobiliarias.

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 no se han capitalizado gastos financieros.

A 30 de junio de 2021 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 6) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2021 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.

Al 30 de junio de 2021, el grado de ocupación de toda la cartera residencial del Grupo asciende aproximadamente al 79% (82% al 30 de junio de 2020).

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

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 37.155 miles de euros (41.054 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020) (véase Nota 8.1) y los gastos netos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 9.743 miles de euros (8.857 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020).

#### ***Medición del valor razonable y sensibilidad***

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2021, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.862.183 miles de euros (2.855.581 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando al 30 de junio de 2021 y 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.



Tal y como se indica en la Nota 2.11, la crisis sanitaria provocada por la COVID-19 continúa teniendo un impacto sobre varios aspectos de las actividades cotidianas y la economía mundial. Sin embargo, a la fecha de valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo, los mercados han retomado su actividad transaccional y el informe del experto independiente contratado por el Grupo refleja que existe evidencia suficiente para soportar las consideraciones implícitas del informe de valoración.

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

Los honorarios devengados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones al 30 de junio de 2021 y 2020 son como siguen:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Por servicios de valoración	65	60
	<b>65</b>	<b>60</b>

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

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

Al 30 de junio de 2021

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes: Inversiones inmobiliarias Viviendas	2.862.183	-	-	2.862.183
<b>Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente</b>	<b>2.862.183</b>	-	-	<b>2.862.183</b>

Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Al 30 de junio de 2021, el detalle de la superficie bruta es el siguiente:

	Metros Cuadrados							
	Superficie Bruta Alquilable							
	Com. Madrid	Islas Baleares	Com. Valenciana	Islas Canarias	Cataluña	Galicia	Resto España	Total
30 de junio 2021								
Inversiones Inmobiliarias	482.971	63.951	62.324	53.787	51.603	47.985	248.157	1.010.777
% Peso	47,78%	6,33%	6,17%	5,32%	5,11%	4,75%	24,54%	

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

### Hipótesis utilizadas en la valoración

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

Al 30 de junio de 2021

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	4,82%	3,74%	12,33
Cataluña	5,04%	3,87%	11,74
Galicia	5,78%	4,33%	5,71
País Vasco	4,75%	4,83%	17,30
Resto de comunidades	5,48%	4,34%	7,00

Al 30 de junio de 2020

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

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

	Miles de Euros					
	30-06-2021					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(58.752)	(116.063)	(226.508)	(58.752)	(116.063)	(226.508)
Disminución de la tasa de rentabilidad	60.235	121.992	250.260	60.235	121.992	250.260

	Miles de Euros					
	31-12-2020					
	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

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

	Miles de Euros					
	30-06-2021					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	28.347	141.179	281.519	28.347	141.179	281.519
Disminución de las rentas	(29.470)	(141.043)	(283.771)	(29.470)	(141.043)	(283.771)

	Miles de Euros					
	31-12-2020					
	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	(27.470)	(143.200)	(287.033)	(29.470)	(143.200)	(287.033)

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

	Miles de Euros			
	30-06-2021			
	Activo		Resultado Neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(128.714)	(241.458)	(128.714)	(241.458)
Disminución de la Exit Yield	146.343	316.093	146.343	316.093

	Miles de Euros			
	31-12-2020			
	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

## 5. Patrimonio neto y fondos propios

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

#### Capital social

Con fechas 21 de diciembre de 2018 y 8 de abril de 2019, se materializó un compromiso de compraventa entre los accionistas mayoritarios de la Sociedad Dominante, que representaban más del 99% del capital social de la misma y la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., 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 30 de junio de 2021 el capital social de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. asciende a 132.270 miles de euros y está representado por 132.270.202 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

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

Desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización medio y cierre al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2021	2020
Precio medio	6,30	6,35
Precio de cierre	6,30	6,35

### *Prima de emisión*

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

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social.

### *Otras aportaciones de accionistas*

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y en el ejercicio 2020 no se han producido aportaciones de accionistas.

## **5.2 Reservas**

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2021	31-12-2020
Reserva legal	3.203	3.203
Otras Reservas	210.839	241.531
Reservas en sociedades consolidadas	463.678	458.284
<b>Total reservas</b>	<b>677.720</b>	<b>703.018</b>

### *Reserva legal*

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

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

Al 30 de junio de 2021, 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2021	31-12-2020
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	4.762	3.574
Valdgrand 6, S.A.U.	2.364	1.930
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	455.990	452.780
Testa Home, S.L.	562	-
	<b>463.678</b>	<b>458.284</b>

### 5.3 Acciones propias

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.031 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2020 y los seis primeros meses del ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2020	<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>
Adiciones	467	3
Retiros	(148)	(1)
<b>Saldo al 30 de junio de 2021</b>	<b>539.849</b>	<b>7.031</b>

### 5.4 Gestión del capital

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

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

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

	Miles de Euros	
	30-06-2021	31-12-2020
Total endeudamiento financiero bancario	1.882.219	1.874.012
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(37.426)	(65.519)
Deuda neta	1.844.793	1.808.493
Patrimonio neto	937.448	969.727
<b>Total capital</b>	<b>2.782.241</b>	<b>2.778.220</b>
Ratio de endeudamiento	66,31%	65,10%

## 5.5 Beneficio por acción

### Básico

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

El detalle del cálculo de las ganancias/(pérdidas) por acción básicas es como sigue:

	30-06-2021	30-06-2020
Beneficio (pérdidas) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(32.523)	(14.685)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	131.730	131.731
<b>Ganancias/(pérdidas) por acción básicas (euros)</b>	<b>(0,2469)</b>	<b>(0,1110)</b>

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

	Número de Acciones	
	30-06-2021	30-06-2020
Acciones ordinarias al inicio del período	132.270	132.270
Acciones Propias	(540)	(539)
Efecto promedio de las acciones en circulación	-	-
<b>Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación</b>	<b>131.730</b>	<b>131.731</b>

### Diluido

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es

decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

## 6. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

### 6.1 Deudas con entidades financieras

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2021	31-12-2020
<b>No corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado-</i>		
Préstamo sindicado	1.876.194	1.857.922
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(24.674)	(29.931)
Total préstamo sindicado	1.851.520	1.827.991
<b>Total no corriente</b>	<b>1.851.520</b>	<b>1.827.991</b>
<b>Corriente:</b>		
<i>Valorados a coste amortizado-</i>		
Intereses de deudas	6.025	6.155
Préstamo sindicado	-	9.935
Total coste amortizado	6.025	16.090
<b>Total corriente</b>	<b>6.025</b>	<b>16.090</b>

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

### 6.2 Préstamos

El detalle de préstamos al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2021

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	30-06-2021		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamo sindicado	1.932.226	(24.674)	1.876.194	-	6.025
	<b>1.932.226</b>	<b>(24.674)</b>	<b>1.876.194</b>	<b>-</b>	<b>6.025</b>

Al 31 de diciembre de 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	1.942.513	(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>

#### 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 1% para el tramo denominado “Senior Capex Facility” y de Euribor con un margen del 1% para el tramo denominado “Junior Capex Facility” (Euribor con un margen del 2,5% anteriormente para todos los tramos).

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

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

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

Durante el ejercicio 2020, el Grupo dispuso un importe de 16.108, 1.718 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.

Asimismo, como consecuencia de las ventas producidas en el ejercicio 2020, el Grupo, acorde a las condiciones del contrato de financiación tuvo que amortizar anticipadamente un importe de 10.622 miles de euros. De dicho importe, en el ejercicio 2020 el Grupo amortizó 250,26 y 61 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. y Junior Term Facility, respectivamente, mientras que el importe restante, que ascendía a 10.287 miles de euros correspondía a 7.309, 780 y 1.845 miles de euros correspondientes a los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. y Junior Term Facility, respectivamente y 255, 28 y 70 correspondientes a los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2. y Junior Capex Facility, respectivamente, ha sido amortizado en enero de 2021.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2021, el Grupo ha dispuesto un importe de 13.482, 1.438 y 3.702 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Al 30 de junio de 2021 la situación del préstamo sindicado 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	1.320.767	1.320.767	-	2% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	140.868	140.868	-	2% + EURIBOR
<b>Term Facility - Junior Facility:</b>				
Junior Term Facility B	363.109	363.109	-	5% + EURIBOR
<b>Capex Facility:</b>				
Senior Capex Facility A.1	77.804	37.243	40.561	1% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	8.298	3.972	4.326	1% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	21.380	10.235	11.145	5% + EURIBOR
	<b>1.932.226</b>	<b>1.876.194</b>	<b>56.032</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 los primeros seis meses del ejercicio 2021 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un ingreso financiero de 185 miles de euros, registrados dentro del epígrafe "Gasto financiero" de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

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

Al 30 de junio de 2021, 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 30 de junio de 2021, el importe registrado en la cuenta "Cash Trap account" asciende a 15.083 miles de euros, registrada dentro del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 han ascendido a 6.025 miles de euros.

### Vencimientos de la deuda

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

- i. El Grupo debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha del vencimiento.
- ii. El Grupo no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- iii. A fecha de renovación, el Grupo debe suscribir una cobertura cuyo 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 saldo dispuesto y cuyo vencimiento coincide con la nueva fecha de vencimiento del préstamo sindicado.

En base a la mejor estimación del Consejo de Administración, al 30 de junio de 2021, la intención del Grupo es cumplir los requisitos descritos anteriormente, y, de esta manera, ejercer la facultad que le confiere el contrato, procediendo a su prórroga hasta febrero de 2024.

Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
2024	1.876.194	1.876.194
	<b>1.876.194</b>	<b>1.876.194</b>

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

El Grupo no tiene endeudamiento al 30 de junio de 2021 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero de los seis primeros meses del ejercicio 2021 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 24.932 miles de euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 adjunta.

Al 30 de junio de 2021 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante los primeros seis meses del ejercicio 2021, el Grupo ha imputado 5.257 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2021 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

### 6.3 Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio 2021 y 31 de diciembre 2020 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros)

*Al 30 de junio de 2021*

Titular	Miles de Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Citigroup Global Markets Limited	15-02-2022	0,75%	1.932.226	-	-	41
			<b>1.932.226</b>	-	-	<b>41</b>

*Al 31 de diciembre de 2020*

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

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

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

Al 30 de junio de 2021, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por 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 junio de 2021, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de cero euros (41 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos y en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos

financieros” de la cuenta de resultados resumida consolidada 41 miles de euros como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad Dominante, con fecha 22 de septiembre de 2016, del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 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. La Sociedad incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por la Sociedad ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

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

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

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

Al 30 de junio de 2021 el efecto en el pasivo y en la cuenta de resultados resumida consolidada antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito no tendría ningún impacto significativo.

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

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre del ejercicio 2020 es como sigue:

	Miles de Euros	
	30-06-2021	31-12-2020
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores	7.273	7.427
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 9.2)	-	818
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	572	-
Pasivos por impuesto corriente	-	313
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.777	998
Otros acreedores	821	697
	<b>10.443</b>	<b>10.253</b>

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

## **8. Ingresos y gastos**

### **8.1 Ingresos ordinarios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Ingresos por arrendamiento	37.155	41.054
Ingresos por prestación de servicios	4.148	2.977
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>41.303</b>	<b>44.031</b>

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

#### a. Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	22.115	59,52 %
País Vasco	2.073	5,58 %
Cataluña	2.165	5,83 %
C. Valenciana	1.376	3,70 %
Baleares	1.525	4,11 %
Canarias	1.522	4,10 %
Galicia	777	2,09 %
Castilla La Mancha	1.174	3,16 %
Navarra	1.466	3,95 %
Resto	2.962	7,96%
	<b>37.155</b>	

### 8.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	4.314	3.274
Indemnizaciones	246	1
Otras cargas sociales e impuestos	1.359	780
<b>Total gastos de personal</b>	<b>5.919</b>	<b>4.055</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ha sido de 144 (119 durante el mismo periodo del ejercicio 2020).

### 8.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	9.816	8.911
Gastos generales – Overhead:	5.945	3.687
Servicios profesionales	1.285	1.825
Alquiler de oficinas	571	74
Tributos	877	793
Otros	3.213	995
Gastos generales – No overhead:	-	-
Otros	-	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	738	150
Otros	106	6
	<b>16.605</b>	<b>12.754</b>

## **9. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

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

### ***9.1 Operaciones con vinculadas***

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio 2021

	2021	2020
	Ingresos por Prestación de Servicios (Véase Nota 8.1)	Ingresos por Prestación de Servicios (Véase Nota 8.1)
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	444	797
Limara S.L.	26	-
Pandatan S.A.	4	-
Quasar Multifamily S.L.	32	-
Inversiones Inmobiliarias Canvives S.A.U	13	-
Rodnao Properties 2018 S.L.	61	-
Sofila Investments 2018, S.L.U.	357	201
Mosela Properties 2017, S.L.U.	22	18
Fidere Vivienda, S.L.U	660	412
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	384	205
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	170	137
Fidere Comunidad, S.L.U.	108	78
Fidere IP 5, S.L.U.	158	125
Fidere IP 3, S.L.U.	218	162
Fidere IP 4, S.L.U	-	15
Fidere Vivienda 2, S.L.	370	181
Fidere IP 2, S.L.U.	217	118
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	241	155
Fidere IP, S.L.U.	92	58
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	195	95
Fidere IP 6, S.L.U.	46	32
Fidere Screen, S.L.	220	166
Fidere Projects S.L.U	45	-
Fidere Prysma, S.L.	37	22
	<b>4.120</b>	<b>2.977</b>

## 9.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

30 de junio de 2021

	Miles de Euros	
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudas con Empresas vinculadas
Fidere Vivienda, S.L.U	350	-
Fidere Residencial, S.L.U	-	27
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	198	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	103	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	62	-
Fidere IP 5, S.L.U.	97	-
Fidere IP 3, S.L.U.	125	-
Fidere Vivienda 2, S.L.	168	-
Fidere IP 2, S.L.U.	105	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	128	-
Fidere IP, S.L.U.	30	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	75	-
Fidere IP 6, S.L.U.	35	-
Fidere Screen, S.L.13	8	300
Fidere Prysm, S.L.	1	-
Mosela Properties 2017. S.L.	13	-
Fidere Projects S.L.U	6	-
Sofila Properties 2018. S.L.	165	-
	<b>1.669</b>	<b>327</b>

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros		
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	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 Prysma, S.L.U	18	-	-
Sofila Investments 2018, S.L.U	88	-	-
	<b>1.209</b>	<b>18</b>	<b>818</b>

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

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros							
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que representan al Grupo
Consejo de Administración	50	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	295	-	-	-	-	-	-	-
	<b>345</b>							

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020.

La sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y Dependientes, para los seis primeros meses de 2021 y de 2020 cuya prima es por importe de 39 miles de euros y 27 miles de euros respectivamente.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 6 varones y 2 mujeres (al 31 de diciembre de 2020 estaba formado por tres varones).

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

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 los miembros del Consejo de Administración de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

### **10. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero**

#### **Factores de riesgo financiero**

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

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

#### **Riesgo de mercado**

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

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

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

### **Riesgo de crédito**

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

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

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

#### *Al 30 de junio de 2021*

	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	-	-	-	6.392	6.392
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.119	-	-	-	5.119
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.426	-	-	-	37.426
	<b>42.345</b>	-	-	<b>6.392</b>	<b>48.937</b>

Al 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros				
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	6.784	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>

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

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 37.426 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 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 15.083 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Nota 6).

### **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.

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

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Al 30 de junio de 2021

	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	-	6.025	-	1.876.194	1.882.219
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	199	-	-	14.407	14.606
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	8.666	-	-	-	8.666
	<b>8.865</b>	<b>6.025</b>	-	<b>1.890.601</b>	<b>1.905.491</b>

Al 31 de diciembre de 2020

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

Al 30 de junio de 2021 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.844.793 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.876.194
Intereses devengados	6.025
Tesorería y equivalentes	(37.426)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.844.793</b>

El Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación provocada por la crisis sanitaria, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2021, garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en los estados financieros intermedios resumidos consolidado al 30 de junio de 2021, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

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

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

#### **Riesgo fiscal**

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

este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían a 30 de junio de 2021.

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

#### **11. Hechos posteriores**

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

## Anexo I

Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2021

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros										Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Dividendos Recibidos	Método Consolidación	Auditor		
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro					
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	614	460	6.661	62.208	1.069	133.600	-	Integración Global	Deloitte S.L.		
Testa Home, S.L.	Prestación de servicios de gestión y operación de bienes inmuebles/ Paseo de la Castellana 257, Madrid	58,12%	5	665	490	860	1.530	-	60	-	Integración Global	Deloitte S.L.		
Valgrand 6, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	10.013	36	21	301	10.335	434	12.266	(1.048)	Integración Global	N/A		

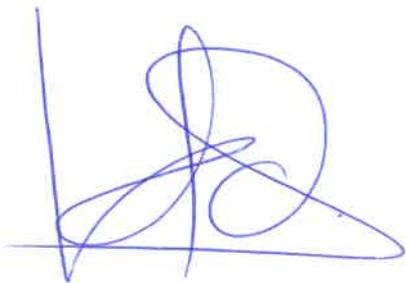
## **Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales**

Dña. Laura Fernández en mi calidad de Secretaria del Consejo de Administración de TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. certifico que los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A., en la celebración de la reunión del 25 de octubre de 2021 del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, 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 los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de los siguientes Consejeros:

- - Claudio Boada Pallerés (Presidente)
- - Miguel Oñate Rino (Vicepresidente)
- - Laura Fernández García (Secretaria Consejera)
- - Jean-Christophe Dubois (Consejero)
- - Juan Pablo Vera Martín (Consejero)
- - Dorota Marta Roch (Consejera)
- - Fernando Bautista Blázquez (Consejero)
- - Jean-Francois Emmanuel Bossy (Consejero)

Asimismo, en mi calidad de Secretaria del Consejo de Administración de TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A., confirmo que la identidad de los anteriores Consejeros fue reconocida por mí y, así se expresa en el acta de la reunión mencionada anteriormente que fue remitida de forma inmediata a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes.

Los citados documentos, que están extendidos en 23 folios, páginas de la 1 a la 44 visadas por mí en señal de identificación.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line on the left side, positioned above the signature text.

Firmado la Secretaria del Consejo

ANEXO 1

BALANCE DE SITUACIÓN TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A (30/06/2021)					
Expresado en Miles de Euros					
	30/06/2021	30/06/2020		30/06/2021	30/06/2020
ACTIVO	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.476.127</b>	<b>2.480.710</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>477.926</b>	<b>535.372</b>
<i>Immovilizado intangible</i>	<b>89.549</b>	<b>91.798</b>	<i>Fondos propios</i>	<b>477.926</b>	<b>535.576</b>
Concesiones	98.323	98.210	Capital	132.270	132.270
Aplicaciones informáticas	-	629	Prima de emisión	408.703	408.703
Amortización acumulada Inmovilizado intangible	(8.297)	(6.721)	Reservas	214.046	216.049
Deterioro inmovilizado intangible	(478)	(320)	Legal y estatutarias	3.203	3.203
			Otras reservas	210.843	212.846
			Reservas en sociedades consolidadas	-	-
<i>Immovilizado material</i>	-	<b>217</b>	Acciones y particip. patrimonio propios	(7.031)	(7.031)
			Resultado de ejercicios anteriores	(244.335)	(195.026)
			Otras aportaciones de socios	2.004	-
			Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(27.732)	(19.390)
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	<b>2.225.580</b>	<b>2.226.743</b>	Dividendo a cuenta	-	-
Construcciones	2.355.691	2.322.029	Ajustes por cambios de valor	(0)	(204)
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	(100.674)	(74.792)	Operaciones de cobertura	(0)	(204)
Deterioro de valor de Inversiones Inmobiliarias	(29.437)	(20.494)	Socios Externos	-	-
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	<b>151.044</b>	<b>151.537</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.968.298</b>	<b>1.937.911</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	144.883	144.881	<i>Provisiones a largo plazo</i>	-	-
Derechos de cobro activos concesionales	-	24	<i>Deudas a largo plazo</i>	<b>1.864.845</b>	<b>1.833.258</b>
Derivados	-	0	Deuda con entidades de crédito	1.794.784	1.761.023
Fianzas y Depósitos	6.162	6.632	Derivados	-	-
			Otros pasivos financieros	70.061	72.235
<i>Activos por impuesto diferido</i>	<b>9.954</b>	<b>10.414</b>	<i>Pasivos por impuesto diferido</i>	<b>103.453</b>	<b>104.653</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>41.507</b>	<b>67.959</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>71.410</b>	<b>75.387</b>
<i>Activos no corrientes mantenidos para la venta</i>	-	-	<i>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la</i>	-	-
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	<b>2.594</b>	<b>3.127</b>	<i>Provisiones a corto plazo</i>	<b>464</b>	<b>1.384</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	5.915	5.546	<i>Deudas a corto plazo</i>	<b>5.947</b>	<b>5.881</b>
Empresas del grupo y asociadas deudoras	1	1	Deuda con entidades de crédito	5.847	5.690
Personal	-	-	Derivados	-	-
Activos por impuesto corriente	-	-	Otros pasivos financieros	100	191
Administraciones públicas deudoras	9	15	<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	<b>57.403</b>	<b>56.917</b>
Deudores varios	301	609	<i>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	<b>7.585</b>	<b>11.138</b>
Provisiones	(3.632)	(3.044)	Proveedores/Acreeedores	6.634	7.840
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	<b>1.704</b>	<b>1.601</b>	Proveedores empresas del grupo y asociadas	166	-
Créditos a empresas del grupo	1.576	1.601	Otras cuentas a pagar	-	-
Créditos a terceros	-	-	Personal	-	-
Otros activos financieros	128	-	Pasivos por impuesto corriente	-	-
Derechos de cobro activos concesionales CP	-	-	Administraciones Públicas Acreeedoras	785	3.298
<i>Periodificaciones</i>	<b>96</b>	<b>148</b>	<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	<b>11</b>	<b>65</b>
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	<b>37.114</b>	<b>63.083</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.517.634</b>	<b>2.548.670</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.517.634</b>	<b>2.548.670</b>

**CUENTA DE RESULTADOS TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A**

*Expresado en Miles de Euros*

	30/06/2021	30/06/2020
	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>37.109</b>	<b>40.989</b>
Ingresos por rentas	37.109	1.374
Prestación de servicios	-	39.615
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>101</b>	<b>209</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>-</b>	<b>(318)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(20.266)</b>	<b>(15.859)</b>
Gastos no recuperables de los inmuebles arrendados	(10.731)	(9.927)
Gastos Overhead	(8.683)	(5.776)
No Overhead	-	-
Pérdidas, deterioro y var.prov.operaciones comerciales	(740)	(147)
Otros gastos	(113)	(8)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(15.341)</b>	<b>(14.594)</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>(962)</b>	<b>(921)</b>
Deterioros y pérdidas	-	(921)
Resultados por enajenaciones y otras	(962)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>640</b>	<b>9.506</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>1.507</b>	<b>1.601</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio	1.504	1.601
De créditos a empresas del grupo y asociadas	3	-
De créditos a terceros	-	-
Otros ingresos financieros	-	-
<b>Gastos financieros</b>	<b>(30.013)</b>	<b>(30.510)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(729)	(734)
Por deudas con terceros	(29.271)	(29.774)
Otros gastos financieros	(13)	(3)
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>(41)</b>	<b>(162)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Deterioros y pérdidas	-	-
Resultados por enajenaciones y otras	-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(28.547)</b>	<b>(29.071)</b>
<b>Participación en el resultado de sociedades puestas en equivalencia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(27.907)</b>	<b>(19.565)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>175</b>	<b>175</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(27.732)</b>	<b>(19.390)</b>