



Madrid, 31 de octubre de 2022

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 227 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, por medio de la presente hace público la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2022:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (**Anexo I**).

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

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

Atentamente,

Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Dña. Laura Fernández García

Secretaria miembro 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 2022
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 2022, 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 2022 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.

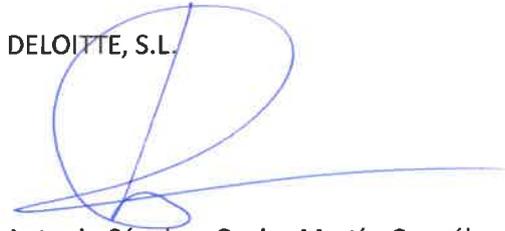
Párrafos de énfasis

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 2021. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line extending to the right.

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
28 de octubre de 2022

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 2022 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Miles de Euros)

	Notas	30-06-2022	30-06-2021
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 8.1	49.447	41.303
Otros ingresos de explotación		25	105
Gastos de personal	Nota 8.2	(5.954)	(5.919)
Otros gastos de explotación	Nota 8.3	(15.387)	(16.605)
Dotación a la amortización		(475)	(292)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	Nota 4	10.705	(962)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 4	85.971	(19.909)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		124.332	(2.279)
Gasto financiero	Nota 6	(29.428)	(30.004)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	(41)
Diferencias de cambio		(3)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		94.901	(32.324)
Impuesto sobre Sociedades		82	6
RESULTADO DEL EJERCICIO		94.983	(32.318)
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		94.734	(32.523)
Atribuible a socios externos		249	205
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):	Nota 5.5	0,7192	(0,2459)
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):		0,7192	(0,2459)

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 2022.

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 2022
(Miles de Euros)

	30-06-2022	30-06-2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS	94.983	(32.318)
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Diferencias de conversión		
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de resultados-		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	41
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS	-	41
RESULTADO GLOBAL TOTAL	94.983	(32.277)
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	94.734	(32.482)
Atribuible a socios externos	249	205

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 2022

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 2022
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Acciones o Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Otras Aportaciones de Accionistas	Ajustes por Cambios de Valor	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Socios Externos	Total Patrimonio Neto
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	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)	(49.311)	74.609	-	-	-	-	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021	132.270	408.703	677.720	(7.031)	(244.337)	(32.523)	2.004	-	936.806	642	937.448
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	132.270	408.703	677.677	(7.033)	(244.335)	41.393	2.004	-	1.010.679	919	1.011.598
Resultado global consolidado	-	-	-	-	(46.381)	(41.393)	-	-	94.734	249	94.983
Traspaso entre partidas de patrimonio neto	-	-	87.774	-	-	94.734	-	-	-	-	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	132.270	408.703	765.451	(7.033)	(290.716)	94.734	2.004	-	1.105.413	1.168	1.106.581

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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 2022
(Miles de Euros)

	Notas	30-06-2022	30-06-2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		1.081	(9.888)
(Pérdidas)/ Beneficio del ejercicio antes de impuestos		94.901	(32.324)
Ajustes al resultado-		(63.443)	53.857
Amortización del inmovilizado		475	292
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	(85.971)	19.909
Correcciones valorativas por deterioro		842	738
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 4	(10.705)	-
Gastos financieros		29.428	30.004
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		-	41
Otros ingresos y gastos		2.488	2.873
Cambios en el capital corriente-		(5.608)	(6.068)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(891)	(1.438)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.945)	(2.457)
Otros activos y pasivos		(772)	(2.173)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(24.769)	(25.353)
Pagos de intereses		(24.769)	(24.877)
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		-	(476)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		181.638	(26.849)
Pagos por Inversiones-		(17.041)	(27.150)
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(15.547)	(26.511)
Activos intangibles		(1.013)	(639)
Activos financieros		(481)	-
Cobros por desInversiones-		198.679	301
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	197.818	-
Inmovilizaciones materiales		162	95
Activos financieros		699	206
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(142.764)	8.644
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		-	(2)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	(2)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(142.764)	8.646
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 6	10.375	18.622
Emisión de otras deudas con entidades vinculadas		861	-
Amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 6	(154.000)	(10.285)
Amortización de deudas con entidades vinculadas		-	309
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		39.955	(28.093)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		26.317	65.519
Efectivo o equivalentes al final del periodo		66.272	37.426

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 2022

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 2022

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.

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

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

Desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity, ("**BME Growth**"), (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 2022 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 6,30 euros por acción.

El objeto social de la Sociedad Dominante consiste en la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades;
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos

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

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sus Sociedades Dependientes que se describen en el Anexo I, conforman un grupo denominado "**Grupo Testa**". Las sociedades que componen el Grupo Testa tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de Sociedades Dependientes y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir a dicho mercado sus cuentas semestrales consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea

(NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren.

En la Notas 2.13 y 10, información sobre el medio ambiente, de las presentes notas explicativas de los estados financieros correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Testa donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por el Grupo Testa.

Régimen SOCIMI

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes, se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en adelante Ley 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)

Conjuntamente, las “**Sociedades Dependientes**”.

El artículo 3 de la citada Ley SOCIMI establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar el Grupo Testa, 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 SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo del Grupo Testa 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 del Grupo Testa 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 SOCIMI, 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 o en un sistema multilateral de negociación 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 Testa 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 SOCIMI.
 - 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 SOCIMI, 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 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, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2022, el Grupo Testa 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 período 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 período transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. A 30 de junio de 2022, en opinión del consejo de administración de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. Bases de presentación de 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 Testa 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 2021 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 Testa al 31 de diciembre 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 Testa durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio 2021, formuladas por su consejo de administración, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2022.

Las cuentas anuales individuales del resto de las Sociedades Dependientes, del ejercicio 2021, formuladas por sus correspondientes órganos de administración, se aprobaron con fecha 30 de junio de 2022.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Circular 1/2020, de 30 de julio de 2020 y modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity", 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 27 de octubre de 2022, 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 Testa, 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 2022 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 Testa correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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 2022, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2022 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 2022 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 Testa al 30 de junio de 2022 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 Testa durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Testa en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 2022 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2021 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 2022

Durante el primer semestre de 2022 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 Testa en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

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
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
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

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.

2.2.2. Normas no vigentes en el ejercicio 2022

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2022, 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:
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
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 relativa 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
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clasificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023 (1)
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 (1)
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo Testa está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2023 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 Testa.

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 2021 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 2021 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 Testa correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo Testa y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus órganos de administración 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 Testa. El Grupo Testa ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2022.
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 2022 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 2022 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo Testa.

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 2022, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

2.8 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo Testa, 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 2022.

2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo con el 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 Testa 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 Testa, 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 2022.

2.11 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid - 19 y del conflicto bélico en Ucrania

La evolución durante el primer semestre del ejercicio 2022 de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha permitido al Grupo Testa finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021 consistentes fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones y moratorias a sus arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica. En este sentido, en el primer semestre del ejercicio 2022 no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto de la Covid-19 para los inquilinos de los activos, si bien el Grupo Testa sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica. En este sentido, la metodología del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha llevado a cabo con normalidad, sin que ninguno de los valoradores independientes incluyera incertidumbre alguna en el resultado de su valoración, el riesgo de liquidez del grupo no es significativo, ni tampoco el riesgo de crédito de sus clientes.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo Testa no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, el Grupo Testa hace seguimiento de forma constante a la evolución del mismo y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera el Grupo Testa.

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 Testa 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 Testa, 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 Testa configura un único segmento operativo de negocio.

2.13 Medioambiente

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

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren.

En la Nota 10, información sobre el medio ambiente, de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Testa donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas.

3. Cambios en el perímetro de consolidación y otras variaciones

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 y durante el ejercicio 2021 no se ha producido ninguna variación en el perímetro de consolidación.

4. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 ha sido el siguiente:

A 30 de junio de 2022

	Miles de Euros				
	31/12/2021	Adiciones	Bajas	Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias	30/06/2022
Inmuebles para arrendamiento	2.961.446	15.547	(184.079)	85.971	2.878.885
Inversiones inmobiliarias	2.961.446	15.547	(184.079)	85.971	2.878.885

A 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros					
	31-12-2020	Adiciones	Bajas	Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias	Traspaso ANCMV	31-12-2021
Inmuebles para arrendamiento	2.855.581	48.901	(4.632)	64.630	(3.034)	2.961.446
Inversiones inmobiliarias	2.855.581	48.901	(4.632)	64.630	(3.034)	2.961.446

Inmuebles para arrendamiento

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el primer semestre del ejercicio 2022, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el primer semestre del ejercicio 2022, la Sociedad Dominante y el resto de Sociedades Dependientes del Grupo Testa han realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 15.547 miles de euros, de acuerdo con su estrategia de inversión de calidad en los activos inmobiliarios del Grupo Testa.
- Con fecha 8 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante ha materializado la operación de venta del activo inmobiliario no estratégico "Montevideo" situado en Galicia compuesto por 90 viviendas y 18 locales, por un importe de 3.569 miles de euros, el cual al 31 de diciembre de 2021 se encontraba clasificado en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021. El resultado positivo generado por esta operación ha ascendido a un importe de 535 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.
- Con fecha 17 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante ha materializado la operación de venta del activo inmobiliario "Manzana Castellana" compuesto por 245 viviendas, 33 trasteros y 34 locales, situado en Madrid por un importe de 181.656 miles de euros. El resultado positivo generado por esta operación ha ascendido a un importe de 9.503 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.
- Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Testa ha vendido un total de 65 viviendas, 64 garajes, 56 trasteros pertenecientes a los siguientes activos inmobiliarios no estratégicos para el Grupo Testa por un importe total de 12.592 miles de euros. El resultado positivo generado por estas operaciones ha ascendido por importe de 666 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

- El detalle es el siguiente:

Promoción	Comunidad	Vivienda	Garaje	Trastero
LA MASÓ	Madrid	1	1	-
COSTA BRAVA	Madrid	1	1	1
MORALZARZAL	Madrid	2	2	2
NOREÑA	Asturias	1	1	1
FLORIDA	Asturias	2	2	2
VALLGORNERA	Baleares	9	9	9
EUROPA	Cataluña	3	3	-
CORTES VALENCIANAS	Comunidad Valenciana	1	1	1
RUA GARDA	Galicia	8	8	8
SATURNO	Andalucía	6	6	6
HUERTA	Andalucía	1	1	-
ROSARIO	Andalucía	2	2	2
MEDICO FRANCISCO	Andalucía	7	8	7
PALOU DE REGUER	Islas Baleares	2	2	2
INSTITUT	Islas Baleares	3	-	-
CUENCA	Comunidad Valenciana	11	12	12
SAN AGUSTIN	Comunidad Valenciana	5	2	2
		65	61	55

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del resultado positivo registrado en la cuenta de resultados resumida consolidada en el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 85.971 miles de euros (un resultado negativo de 19.909 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021).

Es política del Grupo Testa 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 2022, el consejo de administración de la Sociedad Dominante estima que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo Testa a 30 de junio del 2022, no mantiene compromisos de compra en firme significativos de inversiones inmobiliarias.

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

A 30 de junio de 2022 el Grupo Testa, tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 6) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2022 el Grupo Testa explotaba en este epígrafe 923.179 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 40.632 metros cuadrados de superficie bruta comercial.

A 30 de junio de 2022, el grado de ocupación de toda la cartera residencial del Grupo Testa asciende aproximadamente al 87% (79% al 30 de junio de 2021).

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Testa ascendieron a 45.666 miles de euros (37.155 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021) (véase Nota 8.1) y los gastos netos de explotación por los conceptos relaciones con las mismas ascendieron a 9.116 miles de euros (9.743 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021).

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 Testa 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 Testa al 30 de junio de 2022, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo Testa, asciende a 2.878.885 miles de euros (2.961.446 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 con el 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 y el conflicto bélico de Ucrania 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 el informe del experto independiente contratado por el Grupo Testa 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 y económica actual, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Grupo Testa y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios devengados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones a 30 de junio de 2022 y 2021 son como siguen:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Por servicios de valoración	79	65
	79	65

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:

A 30 de junio de 2022

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes: Inversiones inmobiliarias Viviendas	2.878.885	-	-	2.878.885
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.878.885	-	-	2.878.885

Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

A 30 de junio de 2022, 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 2022								
Inversiones Inmobiliarias	447.541	61.146	60.195	53.787	51.295	43.443	246.404	963.811
% Peso	46,43%	6,34%	6,25%	5,58%	5,32%	4,51%	25,57%	100%

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.

A 30 de junio de 2022

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,03%	3,78%	11,99
Cataluña	5,07%	3,85%	11,39
Galicia	5,79%	4,37%	5,58
País Vasco	5,00%	4,90%	17,23
Resto de comunidades	5,76%	4,32%	7,35

A 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

El efecto de la variación de un cuarto, medio y de un 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					
	30-06-2022					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(58.377)	(115.295)	(224.995)	(58.377)	(115.295)	(224.995)
Disminución de la tasa de rentabilidad	59.791	121.109	248.459	59.791	121.109	248.459

	Miles de Euros					
	31-12-2021					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(60.032)	(118.591)	(231.447)	(60.032)	(118.591)	(231.447)
Disminución de la tasa de rentabilidad	61.545	124.637	255.636	61.545	124.637	255.636

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					
	30-06-2022					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	27.094	135.475	270.299	27.094	135.475	270.299
Disminución de las rentas	(27.148)	(136.673)	(273.230)	(27.148)	(136.673)	(273.230)

	Miles de Euros					
	31-12-2021					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	27.568	137.989	275.163	27.568	137.989	275.163
Disminución de las rentas	(28.058)	(138.780)	(277.872)	(28.058)	(138.780)	(277.872)

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			
	30-06-2022			
	Activo		Resultado Neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(126.131)	(237.212)	(126.131)	(237.212)
Disminución de la Exit Yield	143.132	307.807	143.132	307.807

	Miles de Euros			
	31-12-2021			
	Activo		Resultado Neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(132.005)	(248.314)	(132.005)	(248.314)
Disminución de la Exit Yield	147.765	322.182	147.765	322.182

5. Patrimonio neto y fondos propios

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

Capital social

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

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

Desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el BME Growth, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización medio y cierre al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2022	2021
Precio medio	6,30	6,30
Precio de cierre	6,30	6,30

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 2022 y en el ejercicio 2021 no se han producido aportaciones de accionistas.

5.2 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	31-12-2021
Reserva legal	3.203	3.203
Otras Reservas	210.841	210.841
Reservas en sociedades consolidadas	551.407	463.633
Total reservas	765.451	677.677

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 2022, el Grupo Testa 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	31-12-2021
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	12.703	4.595
Valdgrand 6, S.A.U.	4.104	4.059
Testa Residencial, SOCIMI, S.A.	531.775	453.368
Testa Home, S.L.	2.825	1.611
	551.407	463.633

5.3 Acciones propias

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.033 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 y los seis primeros meses del ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2021	539.530	7.029
Adiciones	1.266	8
Retiros	(620)	(4)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	540.176	7.033
Adiciones	111	-
Saldo al 30 de junio de 2022	540.287	7.033

5.4 Gestión del capital

El Grupo Testa se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo Testa 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 Testa 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 Testa 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	
	30-06-2022	31-12-2021
Total endeudamiento financiero bancario	1.750.121	1.894.346
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(66.272)	(26.317)
Deuda neta	1.683.849	1.868.029
Patrimonio neto	1.106.581	1.011.598
Total capital	2.790.430	2.879.627
Ratio de endeudamiento	62,72%	64,87%

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:

	30-06-2022	30-06-2021
Beneficio (pérdidas) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	94.734	(32.523)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	131.730	131.730
Ganancias/(pérdidas) por acción básicas (euros)	0,7192	(0,2469)

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

	Número de Acciones	
	30-06-2022	30-06-2021
Acciones ordinarias al inicio del período	132.270	132.270
Acciones Propias	(540)	(540)
Efecto promedio de las acciones en circulación	-	-
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	131.730	131.730

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 2022, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

5.6 Socios externos

El movimiento del capítulo "Socios Externos" en el primer semestre del ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	
Saldo inicial	919	
Resultado atribuible a los socios minoritarios	249	
Saldo final	1.168	

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la totalidad del saldo del epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera consolidado adjunto correspondía al otro socio (41,88%) de la sociedad dependiente Testa Home, S.L., Fidere Residencial S.L.U.

6. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

6.1 Deudas con entidades financieras

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	31-12-2021
No corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado-</i>		
Préstamo sindicado	1.744.409	1.886.602
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(14.068)	(19.327)
Total préstamo sindicado	1.730.341	1.867.275
Total no corriente	1.730.341	1.867.275
Corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado-</i>		
Intereses de deudas	5.712	6.312
Préstamo sindicado	-	1.432
Total coste amortizado	5.712	7.744
Total corriente	5.712	7.744

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

A 30 de junio de 2022

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas e impacto NIIF 9	30-06-2022		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	1.773.759	(14.068)	1.744.409	-	5.712
	1.773.759	(14.068)	1.744.409	-	5.712

A 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas e impacto NIIF 9	31-12-2021		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	1.927.758	(19.327)	1.886.602	1.432	6.312
	1.927.758	(19.327)	1.886.602	1.432	6.312

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 reestructuró en seis tramos denominados "Senior Term Facility A.1", "Senior Term Facility A.2", "Junior Term Facility", "Senior Capex Facility A.1", "Senior Capex Facility A.2" y "Junior Capex Facility" con un máximo a disponer por importe de 1.328.326, 141.674, 365.015, 78.059, 8.326 y 21.450 miles de euros, respectivamente, manteniéndose el vencimiento inicialmente previsto para todos los tramos para febrero de 2021. De igual forma, la financiación pasó 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 Testa 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 Testa dispuso un importe de 16.108, 1.718 y 4.426 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Como consecuencia de las ventas producidas en el ejercicio 2020, el Grupo Testa, acorde a las condiciones del contrato de financiación tuvo que amortizar anticipadamente un importe de 10.624 miles de euros. De dicho importe, en el ejercicio 2020 el Grupo Testa 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. El importe restante, que ascendía a 10.287 miles de euros correspondía a 7.309, 780, 1.845 miles de euros correspondientes a los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. Junior Term Facility y 256, 27 y 70 miles de euros correspondientes a los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B respectivamente, que fue amortizado en enero de 2021.

Asimismo, como consecuencia de las ventas producidas en el ejercicio 2021, el Grupo Testa, acorde a las condiciones del contrato de financiación amortizó anticipadamente un importe total de 4.468 miles de euros correspondientes a 3.134, 335, y 870 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. y Junior Term Facility, respectivamente, y 85, 9 y 35 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 2021, el Grupo Testa dispuso un importe de 25.288, 2.698 y 6.949 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente. Asimismo, como consecuencia de la venta en el corto plazo por parte del Grupo Testa del activo inmobiliario "Montevideo" ubicado en Galicia, el Grupo Testa acorde a las condiciones del contrato de financiación, registró 1.432 miles de euros en el epígrafe "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Testa ha dispuesto un importe de 7.510, 801 y 2.064 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 primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo, acorde a las condiciones del contrato de financiación ha procedido a amortizar anticipadamente un importe total de 153.999 miles de euros correspondientes a 108.860, 11.611 y 29.609 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. y Junior Term Facility, respectivamente, y 2.816, 300 y 803 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 2022 la situación del préstamo sindicado es la siguiente:

	Miles de Euros			Tipo de Interés
	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	
Term Facility - Senior Facility:				
Senior Term Facility A.1	1.208.771	1.208.771	-	2% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	128.923	128.923	-	2% + EURIBOR
Term Facility - Junior Facility:				
Junior Term Facility B	332.629	332.629	-	5% + EURIBOR
Capex Facility:				
Senior Capex Facility A.1	74.903	53.657	21.246	2% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	7.989	5.723	2.266	2% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	20.542	14.706	5.836	5% + EURIBOR
	1.773.757	1.744.409	29.348	

De acuerdo con la NIIF 9, en el ejercicio 2019 el Grupo Testa 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 2022 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 2022.

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 Testa 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 2022, el Grupo Testa incumple una de las ratios asociados al préstamo sindicado. Como consecuencia de ello el Grupo se encuentra en situación de "Cash trap", es decir, el Grupo Testa 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 2022, el importe registrado en la cuenta "Cash Trap account" asciende a 38.847 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 últimos meses del ejercicio 2022 han ascendido a 5.712 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 Testa tiene la opción de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta febrero de 2024, bajo las siguientes condiciones:

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

Con fecha 13 de diciembre de 2021, el Grupo Testa comunicó a la entidad agente del préstamo sindicado la segunda extensión de la fecha de vencimiento por un ejercicio adicional. Asimismo, con fecha 15 de febrero de 2022 el Grupo Testa ha suscrito una nueva cobertura cuyo nominal 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, a 30 de junio de 2022, 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 Testa al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2022	-	-
2023	-	-
2024	1.744.409	1.744.409
	1.744.409	1.744.409

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

El Grupo Testa no tiene endeudamiento a 30 de junio de 2022 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero de los seis primeros meses del ejercicio 2022 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 24.169 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 2022 adjunta.

Al 30 de junio de 2022 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante los últimos seis meses del ejercicio 2022, el Grupo Testa ha imputado 5.444 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 2022.

Durante los últimos seis meses del ejercicio 2022 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 Testa y vigentes al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros):

A 30 de junio de 2022

Titular	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	
Citigroup Global Markets Limited	15-02-2023	0,75%	1.773.759	-	-	-
			1.773.759	-	-	-

A 31 de diciembre de 2021

Titular	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	
Citigroup Global Markets Limited	15-02-2022	0,75%	1.927.758	-	-	41
			1.927.758	-	-	41

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo Testa 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 2022 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 a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	31-12-2021
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	5.397	6.731
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	705	1.072
Pasivos por impuesto corriente	356	356
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.425	906
Otros acreedores	15	-
	7.898	9.065

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 a 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 4)	45.666	37.155
Ingresos por prestación de servicios con empresas vinculadas (Nota 9.1)	3.729	4.120
Ingresos por prestación de servicios	52	28
Total importe neto de la cifra de negocios	49.447	41.303

Dentro del epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" se encuentran registrados aquellos ingresos correspondientes con los servicios prestados a diferentes sociedades del Grupo Testa 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 2022, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	28.080	61,50%
País Vasco	2.130	4,67%
Cataluña	2.365	5,18%
C. Valenciana	2.006	4,39%
Baleares	2.292	5,02%
Canarias	1.897	4,15%
Galicia	737	1,61%
Castilla La Mancha	1.430	3,13%
Navarra	1.599	3,50%
Resto	3.130	6,85%
	45.666	100,00%

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 2022 y 2021, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	4.657	4.314
Indemnizaciones	84	246
Otras cargas sociales e impuestos	1.213	1.359
Total gastos de personal	5.954	5.919

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo Testa en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 ha sido de 178 (144 durante el mismo periodo del ejercicio 2021).

Durante el ejercicio 2021, el consejo de administración de la sociedad dependiente, Testa Home, S.L. acordó con determinados empleados de la misma, la concesión de una retribución variable excepcional, que se devengaría en determinados escenarios (e.g. cambio de control del mismo). A 30 de junio de 2022 no se ha devengado importe alguno en relación con esta retribución variable al considerar el consejo de administración de la Sociedad Dominante que no se han cumplido las condiciones.

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 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	9.116	9.816
Gastos generales – Overhead:	5.397	5.945
Servicios profesionales	1.878	1.285
Alquiler de oficinas	825	571
Tributos	742	877
Otros	1.952	3.213
Gastos generales – No overhead:	11	-
Otros	11	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	842	738
Otros	21	106
	15.387	16.605

9. Operaciones y saldos con partes vinculadas

9.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo Testa 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 2022 y 2021 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021

	Miles de Euros	
	2022	2021
	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.	317	444
Limara S.L.	-	26
Pandatan S.A.	-	4
Quasar Multifamily S.L.	7	32
Inversiones Inmobiliarias Canvives S.A.U.	-	13
Rodano Properties 2018 S.L.	5	61
Sofila Investments 2018, S.L.U.	225	357
Mosela Properties 2017, S.L.U.	24	22
Fidere Vivienda, S.L.U.	697	660
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	361	384
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	190	170
Fidere Comunidad, S.L.U.	120	108
Fidere IP 5, S.L.U.	177	158
Fidere IP 3, S.L.U.	203	218
Fidere Vivienda 2, S.L.	305	370
Fidere IP 2, S.L.U.	215	217
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	246	241
Fidere IP, S.L.U.	133	92
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	115	195
Fidere IP 6, S.L.U.	64	46
Fidere Screen, S.L.	235	220
Fidere Projects S.L.U.	54	45
Fidere Prysma, S.L.	36	37
	3.729	4.120

9.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

30 de junio de 2022

	Miles de Euros	
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudas con Empresas vinculadas a corto plazo
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	185	-
Quasar Multifamily S.L.	4	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	19	44
Fidere Residencial, S.L.U.	-	853
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	16	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	2	-
Fidere IP 3, S.L.U.	8	-
Fidere Vivienda 2, S.L.	12	-
Fidere IP 2, S.L.U.	8	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	5	-
Fidere IP, S.L.U.	2	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	29	-
Fidere Screen, S.L.13.	1	-
Fidere Pryma, S.L.	-	-
Mosela Properties 2017. S.L.	5	-
Fidere Projects S.L.U.	1	-
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	125	-
	420	897

31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros	
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Deudas con Empresas Vinculadas a corto plazo
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	50	-
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	345	-
Fidere Residencial, S.L.U.	33	36
Fidere Vivienda, S.L.U.	101	-
Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.	53	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	22	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	14	-
Fidere IP 5, S.L.U.	20	-
Fidere IP 3, S.L.U.	34	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	41	-
Fidere IP 2, S.L.U.	30	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	31	-
Fidere IP, S.L.U.	11	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	12	-
Fidere IP 6, S.L.U.	8	-
Mosela Properties 2017, S.L.U.	20	-
Fidere Projects, S.L.U.	7	-
Fidere Screen, S.L.U.	30	-
Fidere Pryma, S.L.U.	4	-
Sofila Investments 2018, S.L.U.	35	-
Quasar Multifamily, S.L.U.	4	-
Rodano Properties 2018, S.L.U.	15	-
Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.L.U.	2	-
Pandantan, S.L.	1	-
Inversiones Inmobiliarias Limara, S.L.U.	4	-
Aliseda S.A.U.	38	-
	965	36

9.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 por los miembros del consejo de administración y la Alta Dirección de Testa Residencial, SOCIMI, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros							Retribución Personas Físicas que representan al Grupo
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones por Cese	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	
Consejo de Administración	100	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	302	-	-	-	-	-	-	-
	402	-	-	-	-	-	-	-

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del consejo de administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

El Grupo Testa 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 2022 y del ejercicio 2021 cuya prima es por importe de 91 y 39 miles de euros, respectivamente.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022, el consejo de administración de la Sociedad Dominante está formado por seis varones y tres mujeres (a 31 de diciembre de 2021 estaba formado por seis varones y dos mujeres).

9.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los miembros del consejo de administración

En el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 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 Testa 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 Testa se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo Testa.

La gestión del riesgo está controlada por el consejo de administración de la Sociedad Dominante del Grupo Testa con arreglo a políticas aprobadas por dicho consejo de administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo Testa. El consejo de administración 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 Testa 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 Testa (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 Testa si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

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

El Grupo Testa 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 Testa 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 Testa reflejados en el estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

A 30 de junio de 2022

	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	-	-	-	6.941	6.941
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.634	-	-	-	3.634
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	66.272	-	-	-	66.272
	69.906	-	-	6.941	76.847

A 31 de diciembre 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	-	-	-	6.460	6.460
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.585	-	-	-	3.585
Otros activos financieros corrientes	192	-	-	-	192
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26.317	-	-	-	26.317
	30.094	-	-	6.460	36.554

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo Testa mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 66.272 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 2022, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 38.847 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 Testa 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 Testa 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 Testa al riesgo de liquidez a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

A 30 de junio de 2022

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Mes	De 1 a 3 Meses	De 3 Meses a 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	5.712	-	1.744.409	1.750.121
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	13.953	13.953
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	6.117	-	-	-	6.117
	6.117	-	-	1.758.362	1.770.191

A 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros				Total
	Menos de 1 Mes	De 1 a 3 Meses	De 3 Meses a 1 Año	Más de 1 Año	
Pasivos financieros con entidades de crédito	1.432	6.312	-	1.886.602	1.894.346
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	94	-	-	14.185	14.279
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	7.803	-	-	-	7.803
	9.329	6.312	-	1.900.787	1.916.428

A 30 de junio de 2022 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.683.849 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.744.409
Intereses devengados	5.712
Tesorería y equivalentes	(66.272)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.683.849

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 Testa a 30 de junio de 2022, garantiza que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en los estados financieros intermedios resumidos consolidado a 30 de junio de 2022, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo Testa.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de las 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 distintos contribuyentes. En este sentido, la dirección del Grupo Testa, 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 2022.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen fiscal especial, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro

de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el régimen 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.

Riesgo Medioambiental

La estrategia del Grupo Testa se centra en la reducción del impacto ambiental en sus activos inmobiliarios, invertir en las comunidades y personas locales, y mantener los más altos estándares de gobierno corporativo, todo ello basado en un modelo de negocio sostenible.

Para ello, el Grupo Testa dentro de su plan estratégico para los próximos ejercicios ha definido una estrategia basada en los criterios ESG (Environmental Social Governance) que propone un conjunto de medidas de actuación en su cartera de activos inmobiliarios como son principalmente la reducción de la Huella de Carbono y la adopción de determinadas medidas de eficiencia energética.

En base a ello, el Grupo Testa ha implementado un plan de reducción de emisiones de cinco años para la cartera de activos inmobiliarios en propiedad, con el objetivo de reducir las emisiones para los activos en propiedad en un 30% para el ejercicio 2025.

El consejo de administración de la Sociedad Dominante del Grupo Testa estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2022.

11. Hechos posteriores

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2022, no se han producido hechos significativos objeto de mención en estos estados financieros resumidos consolidados.

Anexo I

Sociedades Dependientes a 30 de junio de 2022

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros										Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en Libros		Método Consolidación			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro				
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	678	526	6.757	62.370	871	133.603	-	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	610	595	2.186	2.786	-	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	56	41	300	10.354	225	12.266	(1.048)	Integración Global	N/A		

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



Dña. Dorota Marta Roch

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



Dña. Elena Piaia

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

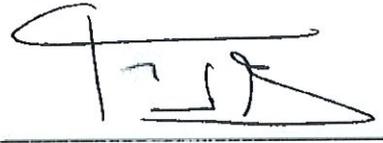
DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Fernando Bautista Blázquez

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

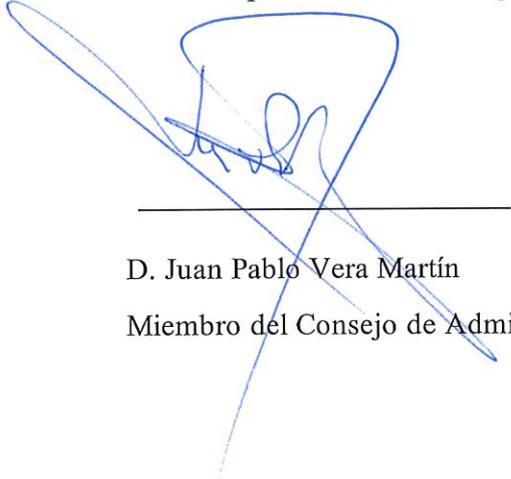
DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Jean-Christophe Dubois

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Juan Pablo Vera Martín

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical line, positioned above a horizontal line.

Laura Fernández García

Secretaria Consejera del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las siete hojas anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Miguel Oñate Rino

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claudio Boada Pallerés', written over a horizontal line.

D. Claudio Boada Pallerés

Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

ANEXO 1

BALANCE DE SITUACIÓN INDIVIDUAL TESTA RESIDENCIAL SOCIMI(30/06/2022)

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	30/06/2022	31/12/2021	
	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL	
ACTIVO NO CORRIENTE	2.331.529	2.484.669	PATRIMONIO NETO	483.903	459.274
<i>Inmovilizado intangible</i>	88.022	88.866	<i>Fondos propios</i>	483.903	459.274
Concesiones	98.668	98.538	<i>Capital</i>	132.270	132.270
Aplicaciones informáticas	-	-	<i>Prima de emisión</i>	408.703	408.703
Amortización acumulada Inmovilizado intangible	(10.237)	(9.263)	<i>Reservas</i>	214.046	214.046
Deterioro inmovilizado intangible	(409)	(409)	Legal y estatutarias	3.203	3.203
			Otras reservas	210.843	210.843
<i>Inmovilizado material</i>	6	-	Reservas en sociedades consolidadas	-	-
			<i>Acciones y particip. patrimonio propios</i>	(7.033)	(7.033)
			<i>Resultado de ejercicios anteriores</i>	(290.716)	(244.335)
			<i>Otras aportaciones de socios</i>	2.004	2.004
			<i>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</i>	24.631	(46.382)
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	2.082.073	2.234.823	<i>Dividendo a cuenta</i>	-	-
Construcciones	2.229.663	2.371.002	<i>Ajustes por cambios de valor</i>	(0)	(0)
Amortización Acumulada Inversiones Inmobiliarias	(126.538)	(115.127)	Operaciones de cobertura	(0)	(0)
Deterioro de valor de Inversiones Inmobiliarias	(21.051)	(21.051)	<i>Socios Externos</i>	-	-
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	151.602	151.113	PASIVO NO CORRIENTE	1.846.342	1.983.601
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	144.883	144.883	<i>Provisiones a largo plazo</i>	-	-
Derechos de cobro activos concesionales	-	-	<i>Deudas a largo plazo</i>	1.687.789	1.824.593
Derivados	-	-	Deuda con entidades de crédito	1.674.049	1.810.607
Fianzas y Depósitos	6.720	6.230	Derivados	-	-
			Otros pasivos financieros	13.739	13.986
			<i>Deudas a largo plazo empresas grupo</i>	55.491	55.815
<i>Activos por impuesto diferido</i>	9.826	9.868	<i>Pasivos por impuesto diferido</i>	103.063	103.193
ACTIVO CORRIENTE	66.888	29.554	PASIVO CORRIENTE	68.172	71.348
<i>Activos no corrientes mantenidos para la venta</i>	-	2.168	<i>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</i>	-	-
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	2.340	2.086	<i>Provisiones a corto plazo</i>	378	546
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.079	5.663	<i>Deudas a corto plazo</i>	5.681	7.559
Empresas del grupo y asociadas deudoras	1	-	Deuda con entidades de crédito	5.532	7.559
Personal	-	-	Derivados	-	-
Activos por impuesto corriente	-	-	Otros pasivos financieros	149	-
Administraciones públicas deudoras	425	9	<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	56.486	57.159
Deudores varios	292	303	<i>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	5.626	6.084
Provisiones	(4.456)	(3.889)	Proveedores/Acreeedores	4.592	4.580
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	-	703	Proveedores empresas del grupo y asociadas	93	1.422
Créditos a empresas del grupo	-	540	Otras cuentas a pagar	-	-
Créditos a terceros	-	-	Personal	-	-
Otros activos financieros	-	163	Pasivos por impuesto corriente	-	-
Derechos de cobro activos concesionales CP	-	-	Administraciones Públicas Acreeedoras	941	82
<i>Periodificaciones</i>	586	191	<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	-	-
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	63.961	24.406			
TOTAL ACTIVO	2.398.417	2.514.223	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.398.417	2.514.223

PERDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL TESTA RESIDENCIAL SOCIMI (30/06/2022)

Expresado en Miles de Euros

	30/06/2022	30/06/2021
	INDIVIDUAL	INDIVIDUAL
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	45.839	37.109
Ingresos por rentas	45.839	37.109
Prestación de servicios	-	-
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-
Otros ingresos de explotación	24	101
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	(19.703)	(20.266)
Gastos no recuperables de los inmuebles arrendados	(10.319)	(10.731)
Gastos Overhead	(8.523)	(8.683)
No Overhead	(8)	-
Gastos de la actividad de servicios	-	-
Pérdidas, deterioro y var.prov.operaciones comerciales	(836)	(740)
Otros gastos	(17)	(113)
Amortización del inmovilizado	(16.276)	(15.341)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	42.999	(962)
Deterioros y pérdidas	-	-
Resultados por enajenaciones y otras	42.999	(962)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	52.883	640
Ingresos financieros	1.099	1.507
De participaciones en instrumentos de patrimonio	1.096	1.504
De créditos a empresas del grupo y asociadas	3	3
De créditos a terceros	-	-
Otros ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(29.439)	(30.013)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(726)	(729)
Por deudas con terceros	(28.351)	(29.271)
Otros gastos financieros	(362)	(13)
Diferencias de cambio	-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	(41)
RESULTADO FINANCIERO	(28.339)	(28.547)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	24.543	(27.907)
Impuestos sobre beneficios	87	175
RESULTADO DEL EJERCICIO	24.631	(27.732)