



Madrid, 30 de abril de 2024

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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**”), por medio de la presente, publica la siguiente

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Cuentas anuales individuales de la Sociedad, informe de gestión e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023.
- Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes, informe de gestión consolidado e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity.

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

Atentamente,

**Dña. Laura Fernández García**

**Secretaria miembro del Consejo de Administración**

Madrid, 30 de abril de 2024

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

Cuentas anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2023 e  
informe de gestión, junto con el  
informe de auditoría independiente

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

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2023, las concesiones y las inversiones inmobiliarias, figuran registradas por un valor neto contable total de 85 y 1.960 millones de euros, respectivamente (Notas 5 y 6).

La Sociedad periódicamente utiliza un experto independiente para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dicho experto tiene experiencia sustancial en el mercado en el cual opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

## Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

### Descripción

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 17 y 21 de la memoria del ejercicio 2023 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

---

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

---

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº 50692



Martin Alurralde Serra

Inscrito en el R.O.A.C nº 23.942

16 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/09312

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

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

---

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

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

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



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

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

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

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

Cuentas anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2023 e  
informe de gestión

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

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Miles de Euros)

	31.12.2023	31.12.2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas de la Memoria	31.12.2023	31.12.2022
<b>ACTIVO</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		<b>Nota 12</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>FONDOS PROPIOS-</b>				
Inmovilizado intangible-	2.199.045	2.309.526	Capital suscrito	87.252		396.735	475.509
Concesiones	85.218	87.232	Prima de emisión	7		396.729	471.067
Inmovilizado material	1.960.345	2.078.242	Reservas-	1.079.448		408.703	408.703
Terrenos	1.024.261	1.079.448	Reserva legal	996.794		215.293	214.046
Construcciones	936.084	127.447	Reservas de fusión	127.447		4.390	3.203
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	127.447	127.447	Otras reservas	6.730		213.155	213.155
Instrumentos de patrimonio	16.160	6.730	Acciones y participaciones en patrimonio propias	6.730		(2.312)	(2.312)
Inversiones financieras a largo plazo-	8.913	6.730	Resultados de ejercicios anteriores	9.868		(7.903)	(7.112)
Derivados	7.247	6.730	Otras aportaciones de accionistas	6.730		10.655	2.004
Otros activos financieros	9.868	9.868	Beneficio del ejercicio (pérdida)	9.868		(72.119)	11.672
Activo por impuesto diferido			Ajustes por cambios de valor			30	2.442
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>				
			Deudas a largo plazo-			1.744.890	1.825.322
			Deuda con entidades de crédito			1.375.226	1.684.284
			Otros pasivos financieros			1.365.663	1.670.617
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas			279.907	13.667
			Pasivos por impuesto diferido			85.757	55.281
			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>				
			Provisiones a corto plazo			175.691	81.945
			Deudas a corto plazo-			378	378
			Deuda con entidades de crédito			17.441	15.273
			Otros pasivos financieros			11.113	9.399
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas			6.328	5.880
			Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-			111.098	56.225
			Proveedores			46.774	13.949
			Proveedores empresas del Grupo y asociadas			41.846	3.492
			Pasivo por impuesto corriente			3.891	4.433
			Otras deudas con Administraciones Públicas			119	119
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			<b>3.317.314</b>	<b>2.860.776</b>
			<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				
			Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				
			Clientes por ventas y prestaciones de servicios				
			Deudores varios				
			Inversiones financieras con empresas del Grupo y asociadas				
			Inversiones financieras a corto plazo-				
			Derivados				
			Periodificaciones a corto plazo				
			Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				
			<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>3.317.314</b>	<b>2.860.776</b>

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.

## TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2023

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>Notas 18.1</b>	<b>94.895</b>	<b>90.379</b>
Ventas		94.895	90.379
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>171</b>	<b>121</b>
<b>Otros gastos de explotación:</b>	<b>Nota 18.2</b>	<b>(41.683)</b>	<b>(38.710)</b>
Servicios exteriores		(32.938)	(30.370)
Otros tributos		(6.575)	(7.073)
Perdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales	<b>Nota 10</b>	(1.373)	(1.207)
Otros gastos de gestión corriente		(797)	(60)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 4.2, 5 y 6</b>	<b>(33.816)</b>	<b>(32.710)</b>
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado:</b>		<b>15.982</b>	<b>53.077</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Notas 5 y 6</b>	(881)	5.777
Resultados por enajenaciones y otros	<b>Nota 6</b>	16.862	47.300
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>35.548</b>	<b>72.157</b>
<b>Ingresos financieros:</b>	<b>Nota 18.3</b>	<b>1.000</b>	<b>1.102</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas	<b>Notas 8 y 19.1</b>	994	1.096
De valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del Grupo y asociadas		6	6
<b>Gastos financieros:</b>	<b>Nota 18.3</b>	<b>(108.128)</b>	<b>(61.387)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	<b>Nota 19.1</b>	(3.188)	(1.632)
Por deudas con terceros	<b>Nota 13</b>	(104.591)	(58.928)
Otros gastos financieros		(349)	(827)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>Nota 13</b>	-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(107.128)</b>	<b>(60.285)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(71.580)</b>	<b>11.872</b>
Impuesto sobre Beneficios	<b>Nota 16.2</b>	(539)	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(72.119)</b>	<b>11.872</b>

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023.



## TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023

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

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(72.119)</b>	<b>(46.382)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto: Por cobertura de flujos de efectivo		(519)	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(519)</b>	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias: Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13	(1.913)	41
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(1.913)</b>	<b>41</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(74.550)</b>	<b>(46.341)</b>

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva legal	Reservas de fusión	Otras Reservas	Acciones o participaciones de la Sociedad Dominante	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Oportaciones de accionistas	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Total
<b>SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2022</b>	192.270	408.703	3.203	(2.312)	213.155	(7.093)	(244.934)	2.004	(46.382)	-	459.274
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	11.872	2.442	14.314
Aplicación del resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	-	(46.382)	-	46.382	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	(79)	-	-	-	-	(79)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	192.270	408.703	3.203	(2.312)	213.155	(7.112)	(290.716)	2.004	11.872	2.442	473.509
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(72.119)	(2.432)	(74.551)
Distribución del resultado del ejercicio 2023	-	-	1.187	-	-	-	-	-	(11.872)	-	(10.685)
Aportación de socios (Nota 12)	-	-	-	-	-	-	-	8.651	-	-	8.651
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	(191)	-	-	-	-	(191)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	192.270	408.703	4.390	(2.312)	213.155	(7.309)	(290.716)	10.655	(72.119)	10	396.793

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

## TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>(49.763)</b>	<b>2.185</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(71.580)</b>	<b>11.872</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>126.336</b>	<b>41.125</b>
Amortización del inmovilizado	Notas 4.2, 5 y 6	33.816	32.710
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5 y 6	881	(5.777)
Variación de provisiones	Nota 18.2	1.373	1.207
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(16.862)	(47.300)
Ingresos financieros	Nota 18.3	(1.000)	(1.102)
Gastos financieros	Nota 18.3	108.128	61.387
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(5.944)</b>	<b>(515)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		47	(1.395)
Otros activos corrientes		(272)	159
Acreeedores y otras cuentas a pagar		(5.612)	1.208
Otros pasivos corrientes		-	(168)
Otros activos y pasivos no corrientes		(107)	(319)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(98.575)</b>	<b>(50.297)</b>
Pagos de intereses con terceros y gastos de formalización	Nota 13	(98.163)	(49.826)
Cobros de intereses		7	6
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios	Nota 16.1	(420)	(477)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>69.950</b>	<b>186.909</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(91.708)</b>	<b>(29.803)</b>
Inmovilizado intangible	Nota 5	(317)	(238)
Inmovilizado material		-	(8)
Inversiones inmobiliarias		(22.178)	(29.057)
Otros activos financieros		(69.213)	(500)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>161.658</b>	<b>216.712</b>
Empresas del Grupo y asociadas		125	10
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	125.020	216.702
Otros activos financieros		36.513	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>4.933</b>	<b>(150.517)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(191)</b>	<b>(79)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(201)	(80)
Enajenación de acciones propias		10	1
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>7.158</b>	<b>(150.438)</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 13	19.175	16.712
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		278.492	2.162
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 13	(290.509)	(168.778)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(534)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(2.034)</b>	<b>-</b>
Dividendos		(2.034)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>25.120</b>	<b>38.577</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		62.983	24.406
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		88.103	62.983

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.

## Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2023

### 1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

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

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

Con fecha 7 de abril de 2006 el 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. formalizó un acuerdo vinculante para la adquisición de una participación mayoritaria (99,9%) en el capital social de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. A lo largo del ejercicio 2016, Merlin Properties SOCIMI, S.A. se convirtió en la sociedad dominante del Grupo Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, en el cual se integraba Testa Residencial, S.L.U.

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

El 22 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad solicitó la incorporación de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego (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. El N.I.F. de la Sociedad es A82865890 y se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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



La Sociedad tenía su domicilio social en Paseo de la Castellana, 257 en Madrid. Con fecha 31 de julio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad mediante escritura pública elevada ante Notario ha trasladado el domicilio social de la Sociedad a la calle Santiago de Compostela 94, planta 3º, Madrid (28035).

Desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (el “**BME Growth**”) (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y la cotización media han ascendido a 3,62 y 4,46 euros por acción, respectivamente.

La Sociedad tiene por objeto social, de acuerdo con sus estatutos, la realización de las siguientes actividades:

- 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 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 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, 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 de la Sociedad se realizan únicamente en territorio español.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes (el “**Grupo Testa**”) y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME MTF Equity sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas consolidadas en formato ajustado a lo señalado en la Circular 1/2020 de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión. Dichas cuentas han sido

elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2023 han sido formuladas por el consejo de administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 26 de marzo de 2024.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 del Grupo Testa y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos 2.879.430 de miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad de 991.923 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado negativo consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad ascienden, respectivamente, a 105.021 miles de euros y 100.653 miles de euros de pérdidas en 2023.

En las Notas 2.10 y 21, riesgos medioambientales, de la presente memoria se incluye la estrategia medioambiental definida por la Sociedad donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por la Sociedad.

En el ejercicio 2020, la Sociedad procedió a traspasar a su sociedad dependiente, Testa Home, S.L. su negocio de gestión de activos residenciales (no se transfirieron sus activos inmobiliarios). En base a ello, la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 no tiene personal propio, teniendo firmado un contrato de gestión de sus activos inmobiliarios con Testa Home, S.L. (véase Nota 19).

### **1.1 Régimen SOCIMI**

1. El 22 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas acordó solicitar la aplicación por parte de la Sociedad del régimen fiscal regulado por la Ley SOCIMI, de aplicación con efectos a partir del 1 de enero de 2016 modificando su denominación social de Testa Residencial, S.A.U. a Testa Residencial SOCIMI, S.A.

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

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

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.

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de

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

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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la citada Ley SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
  - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley SOCIMI.
4. Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país que con el que exista efectivo intercambio de información tributaria de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. 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. La Sociedad 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.

La reserva legal de la Sociedad no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la Sociedad no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

7. Capital mínimo. El capital social mínimo de las SOCIMI 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 la Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

Adicionalmente, 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 2021, la Sociedad está sometida 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 en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2023, en opinión de los miembros del consejo de administración de la Sociedad, junto con el apoyo de sus asesores fiscales, se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas y las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2023, formuladas por el Consejo de Administración, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas aplicando el régimen SOCIMI. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.



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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el consejo de administración de la Sociedad el 26 de marzo de 2024, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

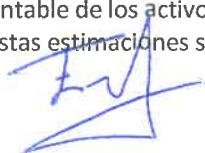
Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2023.

### ***2.3 Principios contables aplicados***

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

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

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



1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (véanse Notas 4.1 y 4.3). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2023.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4.5).
3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 4.5, 4.6 y 4.7).
4. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.12).
5. La gestión del riesgo financiero y, en especial, el riesgo de liquidez (véase Nota 21).
6. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 21).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **2.5 Agrupación de partidas**

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

#### **2.6 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

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

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios en criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

#### **2.8 Comparación de la información**

Las cuentas anuales se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio 2022.

#### **2.9 Fondo de maniobra negativo**

La Sociedad presenta el 31 de diciembre de 2023 un fondo de maniobra negativo por importe de 49.896 miles de euros, como consecuencia, principalmente, de las deudas mantenidas con sus sociedades participadas sobre las que ostenta control cuyo importe asciende a 57.422 miles de euros (véase Nota 19.2).



	Miles de euros
Activo Corriente	118.269
Pasivo Corriente	(175.691)
Fondo de Maniobra	(57.422)
Deudas con Empresas del Grupo participadas (Nota 19.2)	65.323
Fondo de Maniobra Ajustado	7.901

En este sentido, el consejo de administración de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento dado que las deudas indicadas con sus sociedades participadas únicamente serán exigidas si no afectan al normal desarrollo de las operaciones de la Sociedad.

### 3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado correspondientes al presente ejercicio, formulada por el consejo de administración de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
<b>Base del reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	(72.119.091)
<b>Aplicación:</b>	
Resultados de Ejercicios Anteriores	(72.119.091)

En el ejercicio 2023 la Sociedad distribuyó un dividendo de 10.685.065 euros, con cargo al resultado del ejercicio 2022. En los 4 ejercicios anteriores, la Sociedad no ha distribuido dividendos al haber obtenido resultados negativos en dichos ejercicios.

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

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del Artículo 3 de la Ley SOCIMI, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al

cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley SOCIMI.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2023, son las siguientes:

##### ***4.1 Inmovilizado intangible***

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

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

##### ***Aplicaciones informáticas***

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

##### ***Proyectos concesionales***

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

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

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un proyecto concesional se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el activo es dado de baja. Dentro de este epígrafe se incluyen tres concesiones, que son las siguientes:

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



- la concesión denominada “República Dominicana” situada en Parla (Madrid), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2081, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Ayuntamiento de Parla.
- la concesión denominada “Avenida los Planetas” situada en Parla (Madrid), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2080, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Ayuntamiento de Parla.

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

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

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

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

**4.2 Inmovilizado material**

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

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

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

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

Durante los ejercicios 2023 la Sociedad ha realizado amortizaciones de inmovilizado material por importe de 1 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay elementos totalmente amortizados. Asimismo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay registrados deterioros de inmovilizado material.

### 4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

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

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	30 – 70

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el ejercicio 2023, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

### 4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la

propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

#### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

#### **4.5 Activos financieros**

##### *Clasificación*

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

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
  - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones los instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo Testa, se consideran empresas del Grupo Testa aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.

##### *Valoración inicial*

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



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

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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

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

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

#### **4.6 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría de valoración:



Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

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

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

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

##### **4.9.1 Régimen general**

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

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

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

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

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

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

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

##### **4.9.2 Régimen SOCIMI**

El régimen fiscal especial de las SOCIMI se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (Nota 1.1). Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por

inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad, o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10 por ciento. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida 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.

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

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

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

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

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

#### **Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias**

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y arrendamiento de edificios residenciales. Los ingresos ordinarios de la Sociedad provienen principalmente del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser

estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos de la Sociedad son reconocidos de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

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

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

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

El consejo de administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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

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

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

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

#### **4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

En la Nota 21, riesgos medioambientales, de la presente memoria se incluye la estrategia medioambiental definida por la Sociedad donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por la Sociedad.



#### **4.14 Negocios conjuntos**

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

La Sociedad integra en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2023 adjuntos, la parte proporcional del 50% de los saldos del balance y de las partidas de las cuentas de pérdidas y ganancias de la Unión Temporal de Empresas en la que participa, conforme a su porcentaje de participación.

Dicha Unión Temporal de Empresas, denominada UTE Benta Berri, se constituyó en Madrid el 10 de octubre de 1994 con domicilio social en San Sebastián, Polígono Benta Berri, parcela 5. Actualmente, su domicilio social es calle Santiago de Compostela nº 94, 28035 Madrid. Dicha Unión Temporal de Empresas está participada en un 50% por Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. y en un 50% por la Sociedad. Su objeto social es la construcción de viviendas de Protección Oficial, trasteros, garajes y locales comerciales para su subsiguiente gestión en régimen de alquiler y posterior venta en el sector de Benta Berri del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, todo ello según el acuerdo del Gobierno Vasco de 15 de septiembre de 1994 por el cual se le adjudicó la concesión administrativa con duración de 75 años para la promoción concertada de 540 viviendas de protección oficial en el Polígono de Benta-Berri en San Sebastián.

Actualmente, la UTE Benta Berri se encarga de la gestión de los alquileres de las viviendas descritas en la Nota 5. La aportación en los distintos epígrafes del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 derivada de la integración de la Unión Temporal de Empresas, no son relevantes para el conjunto de la Sociedad.

#### **4.15 Transacciones con vinculadas**

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

#### **4.16 Partidas corrientes y no corrientes**

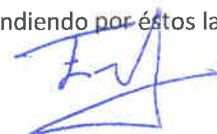
Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos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

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

#### **4.17 Estado de flujos de efectivo**

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.



- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 5. Inmovilizado intangible

El movimiento en los ejercicios 2023 y 2022 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

### Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	31-12-2022	Adiciones/ Dotaciones	Reversión	31-12-2023
<b>Coste:</b>				
Proyectos concesiones	98.777	317	-	99.094
<b>Amortización acumulada:</b>				
Proyectos concesiones	(11.216)	(1.971)	-	(13.187)
<b>Deterioro:</b>				
Proyectos concesiones	(329)	(360)		(689)
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>87.232</b>	<b>(1.654)</b>	<b>-</b>	<b>85.218</b>

### Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	31-12-2021	Adiciones/ Dotaciones	Reversión	31-12-2022
<b>Coste:</b>				
Proyectos concesiones	98.539	238	-	98.777
<b>Amortización acumulada:</b>				
Proyectos concesiones	(9.263)	(1.953)	-	(11.216)
<b>Deterioro:</b>				
Proyectos concesiones	(410)	-	81	(329)
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>88.866</b>	<b>(1.715)</b>	<b>81</b>	<b>87.232</b>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los proyectos concesionales corresponden al 50% de la concesión administrativa del complejo de viviendas denominado "Bentaberrri" situado en San Sebastián (Guipúzcoa) cuyo valor neto contable asciende a 68.255. Este complejo de viviendas se explota bajo régimen de concesión administrativa concedida por el Gobierno Vasco por una duración total de 75 años con vencimiento en 2069. Adicionalmente, corresponden a las concesiones administrativas de los complejos de viviendas denominados "República Dominicana" y "Avenida de los Planetas" situadas ambas en Parla, Madrid cuyos valores netos contables ascienden a 8.410 y 8.553 respectivamente. Estos complejos de viviendas se explotan bajo régimen de concesión administrativa concedida por la Comunidad de Madrid por una duración total de 75 años cada una, con vencimientos en 2081 y 2080, respectivamente.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha realizado inversiones de mejoras de sus activos por importe de 317 miles de euros (238 miles euros en el ejercicio 2022).

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

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 la Sociedad explota en este epígrafe 37.760 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 99% y 98%, respectivamente.

La Sociedad no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre de los ejercicios 2023 y 2022.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 13) las tres concesiones administrativas descritas anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad tiene adecuadamente asegurados estos activos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2023, no mantiene compromisos de compra en firme de activos intangibles.

En el ejercicio 2023 no se han capitalizado gastos financieros.

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

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

El valor recuperable de los proyectos concesionales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U., no vinculados a la Sociedad, asciende a 111.480 miles de euros (117.092 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, se ha puesto de manifiesto activos inmobiliarios individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 360 miles de euros (dotación de deterioro de 81 miles de euros en el ejercicio 2022) registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

Los ingresos del ejercicio 2023 derivados de rentas provenientes de las concesiones de la Sociedad ascendieron a 3.108 miles de euros (2.968 miles de euros en el ejercicio 2022) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 659 miles de euros (462 miles de euros en el ejercicio 2022).



## 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2023 y 2022 se muestran a continuación:

### Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	31-12-2022	Adiciones/ Dotaciones	Reversiones	Retiros	31-12-2023
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	2.234.770	22.626	-	(115.379)	2.142.017
<b>Amortización acumulada:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(141.173)	(31.845)	-	7.221	(165.797)
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(15.355)	(1.954)	1.433	-	(15.876)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.078.242</b>	<b>(11.173)</b>	<b>1.433</b>	<b>(108.158)</b>	<b>1.960.345</b>

### Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	31-12-2021	Adiciones/ Dotaciones	Reversiones	Retiros	31-12-2022
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	2.371.003	35.714	-	(171.947)	2.234.770
<b>Amortización acumulada:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(115.130)	(30.756)	-	4.713	(141.173)
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(21.051)	(428)	6.124	-	(15.355)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.234.822</b>	<b>4.530</b>	<b>6.124</b>	<b>(167.234)</b>	<b>2.078.242</b>

### Inmuebles para arrendamiento

Los principales movimientos realizados durante los ejercicios 2023 y 2022 se corresponden con:

- (i) Inversiones realizadas en los activos por un importe de 22.626 miles de euros (35.714 miles de euros en 2022).
- (ii) Ventas de determinados activos no estratégicos por un importe de 125.020 miles de euros que ha generado un resultado positivo por un total de 16.862 miles de euros registrado dentro del epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados adjunta. En el ejercicio 2022 la sociedad vendió activos no estratégicos por importe de 216.702 miles de euros generando un beneficio de 47.300 miles de euros registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta pérdidas y ganancias de 2022.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un importe de 1.024.261 y 1.079.448 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2023, el consejo de administración de la Sociedad estima que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2023, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2023 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 13) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad explota en este epígrafe 801.088 y 853.556 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 38.241 y 39.130 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2023 y 2022 con un grado de ocupación del 89% y 87%, respectivamente.

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

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2023 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U., cuyo informe de valoración ha sido emitido con fecha 8 de marzo de 2024, no vinculados a la Sociedad, asciende a 2.626.269 miles de euros (2.772.776 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). Como consecuencia de la valoración, la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 ha dotado un deterioro por importe de 1.954 miles de euros y ha revertido deterioro por importe de 1.433 miles de euros, correspondiente en ambos casos a activos específicos, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta. Durante el ejercicio 2022 dotó un deterioro por importe de 428 miles de euros y revirtió deterioro por importe de 6.124 miles de euros, correspondiente en ambos casos a activos específicos, registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022.

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

#### ***Ejercicio 2023***



Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)
Madrid	5,78%	4,08%	13,88
Cataluña	5,85%	4,20%	12,93
Galicia	6,66%	4,78%	6,43
Resto de comunidades	6,56%	4,77%	8,87

### *Ejercicio 2022*

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)
Madrid	5,29%	3,81%	12,53
Cataluña	5,34%	3,89%	11,62
Galicia	5,93%	4,38%	5,59
Resto de comunidades	5,94%	4,41%	7,65

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y los posibles efectos que podría tener un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas. Un aumento de la tasa de descuento en 0,25%, 0,5% y 1% supondría una disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 49.663, 98.123, y 191.570 respectivamente. Por otro lado, una disminución de las rentas en un 1%, 5% y un 10% supondría una disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 22.066, 110.447 y 211.845 respectivamente. Un aumento de la exit yield en 0,25%, 0,5% supondría una disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 98.128 y 185.936 respectivamente.

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

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 91.787 miles de euros (87.411 miles de euros en el ejercicio 2022, y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 15.915 miles de euros (17.337 miles de euros en el ejercicio 2022).

La distribución geográfica de la superficie bruta alquilable es la siguiente:

### Ejercicio 2023

Comunidad Autónoma	Superficie Bruta Alquilable	Peso
Madrid	409.005	49%
Galicia	36.845	4%
Cataluña	48.674	6%
Canarias	53.345	6%
Castilla La Mancha	45.946	5%
C. Valenciana	53.856	6%
Baleares	54.781	7%
Navarra	45.718	5%
Castilla León	41.177	5%
Asturias	21.079	3%
Aragón	10.170	1%
Andalucía	18.734	2%
	<b>839.329</b>	

### Ejercicio 2022

Comunidad Autónoma	Superficie Bruta Alquilable	Peso
Madrid	430.954	48,28%
Galicia	43.040	4,82%
Cataluña	50.623	5,67%
Canarias	53.787	6,03%
Castilla La Mancha	46.116	5,17%
C. Valenciana	58.844	6,59%
Baleares	58.822	6,59%
Navarra	45.718	5,12%
Castilla León	41.094	4,60%
Asturias	25.690	2,88%
Aragón	10.480	1,17%
Andalucía	27.518	3,08%
	<b>892.686</b>	

## 7. Arrendamientos

### *a) Arrendamientos operativos como arrendatario*

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no tenía contratadas con los arrendadores cuotas de arrendamiento mínimas.



**b) Arrendamientos operativos como arrendador**

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	2023	2022
Menos de un año	98.507	90.996
Entre uno y cinco años	386.729	374.674
Más de cinco años	59.695	69.810
	<b>544.931</b>	<b>535.480</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2023 y 2022 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2023	2023
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 18.1)	94.895	90.379
Repercusión gastos comunes	3.820	2.975
	<b>98.715</b>	<b>93.354</b>

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2023 y 2022 se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

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

La composición del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

*Ejercicio 2023*

	Miles de Euros	
	31-12-2023	31-12-2022
<b>Empresas del Grupo:</b>		
Coste-		
Valgrand 6, S.A.U.	12.266	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	116.167	116.167
Testa Home, S.L.	62	62
Deterioro-		
Valgrand 6, S.A.U.	(1.048)	(1.048)
	<b>127.477</b>	<b>127.477</b>



Ejercicio 2022

	Miles de Euros		
	31-12-2021	Traspasos (Nota 16.4)	31-12-2022
<b>Empresas del Grupo:</b>			
Coste-			
Valgrand 6, S.A.U.	12.266	-	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	133.603	(17.436)	116.167
Testa Home, S.L.	62	-	62
Deterioro-			
Valgrand 6, S.A.U.	(1.048)	-	(1.048)
	<b>144.883</b>	<b>(17.436)</b>	<b>127.477</b>

A efectos de presentar el coste de la inversión en Testa Alquileres Urbanos, S.L.U., en el ejercicio 2022 se reclasificó como menor valor del mismo, el pasivo por impuesto diferido asociado a las plusvalías tácitas existentes en esta inversión.

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

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo Testa, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

**Participación**

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Valgrand 6, S.A.U.(b)	100%	100%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento Prestación de servicios de gestión y operación de bienes inmuebles de naturaleza urbana	Calle Santiago de Compostela,94. Planta 3, Madrid.
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.(a)	100%	100%		
Testa Home, S.L.(a)	58,12%	58,12%		

(a) Auditadas por Deloitte, S.L.

(b) No auditada.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo Testa, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2023 es la siguiente:

### Situación patrimonial al 31 de diciembre 2023

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Valgrand 6, S.A.U.	10.013	158	130	10.310	10.440
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	55.087	1.412	1.036	61.804	62.840
Testa Home, S.L.	5	3.440	3.259	4.123	7.382
	<b>65.105</b>	<b>5.010</b>	<b>4.425</b>	<b>76.237</b>	<b>80.662</b>

### Situación patrimonial al 31 de diciembre 2022

Compañía	Miles de Euros				
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
		Explotación	Neto		
Valgrand 6, S.A.U.	10.013	(156)	72	300	10.379
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	55.087	1.329	1.024	6.758	62.865
Testa Home, S.L.	5	2.432	2.533	2.186	4.724
	<b>65.105</b>	<b>3.605</b>	<b>3.627</b>	<b>9.244</b>	<b>77.968</b>

En el ejercicio 2023, la sociedad Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. repartió un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 922 miles euros que fue abonado a la Sociedad en especie mediante la cesión parcial de su posición acreedora en un derecho de crédito. Asimismo, Valgrand 6, S.A.U. repartió un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 72 miles de euros que fue abonado a la Sociedad en especie mediante la cesión parcial de su posición acreedora en un derecho de crédito.

En el ejercicio 2022, la sociedad Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. repartió un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 871 miles de euros que fue abonado a la Sociedad en especie mediante la cesión parcial de su posición acreedora en un derecho de crédito. Asimismo, Valgrand 6, S.A.U. repartió un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 225 miles de euros que fue abonado a la Sociedad en especie mediante la cesión parcial de su posición acreedora en un derecho de crédito.

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

En este sentido, la sociedad participada, Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. es propietaria del 50% de un derecho de concesión en San Sebastián, cuyo valor razonable total al 31 de diciembre de 2023 asciende a 185.763 miles de euros, siendo su valor en libros de 9.161 miles de euros. Con respecto a la sociedad participada Valgrand 6, S.A.U. su valor recuperable (patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha de valoración) tampoco muestra indicios de deterioro.

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

## 9. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance se incluyen principalmente las fianzas depositadas en organismos oficiales por la Sociedad y constituidas en concepto de garantía de los contratos de alquiler con los inquilinos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 7.219 y 6.698 miles de euros, respectivamente, (Nota 14).

## 10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.154	6.383
Deudores varios	-	370
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios y deudores varios	(5.885)	(4.502)
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	482	500
	<b>1.751</b>	<b>2.751</b>

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

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

El movimiento de la provisión por deterioro en el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(3.889)
Aplicaciones	594
Dotaciones	(1.207)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<b>(4.502)</b>
Reversiones	497
Dotaciones	(1.880)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>(5.885)</b>

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta (véase Nota 18.2).

## 11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con 88.103 miles de euros como “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” de los que 22.093 miles de euros cuentan con disponibilidad limitada de acuerdo con las condiciones previstas en la novación del contrato de financiación (véase Nota 14).

## **12. Patrimonio Neto**

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

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

#### Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. asciende a 132.270.202 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, tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

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

Por último, desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre del ejercicio 2023 y 2022 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2023	2022
Precio inicial	5,40	6,30
Precio medio	4,46	5,85
Precio de cierre	3,58	5,40

#### *Prima de emisión*

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

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

### *Otras aportaciones de accionistas*

Con fecha 29 de junio de 2023 el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Tropic Real Estate Holding, S.L.U., realizó una aportación por importe de 8.651 miles de euros. Durante el ejercicio 2022 no se produjeron aportaciones de accionistas.

### **12.2 Reservas**

#### *Reserva legal*

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, por la que se regulan las SOCIMI, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI no podrán exceder del 20 por ciento del capital social.

#### *Reservas de fusión*

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

### **12.3 Acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.303 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2022	540.176	7.033
Adiciones	13.677	80
Retiros	(60)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	553.793	7.112
Adiciones	46.031	201
Retiros	(2.164)	(10)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>597.660</b>	<b>7.303</b>



#### 12.4 Otros ajustes por cambios de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Operaciones de cobertura (Nota 13)	10	2.442

#### 13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de las deudas con entidades de crédito:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.408.818	1.680.152
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(43.155)	(9.535)
Total préstamo sindicado	1.365.663	1.670.617
Total coste amortizado	1.365.663	1.670.617
<b>Total no corriente</b>	<b>1.365.663</b>	<b>1.670.617</b>
<b>Corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	-	-
Intereses de deudas	11.113	9.393
Total coste amortizado	11.113	9.393
<b>Total corriente</b>	<b>11.113</b>	<b>9.393</b>

#### Préstamo sindicado

##### Antecedentes

Con fecha 18 de diciembre de 2018 la Sociedad, junto con sus sociedades dependientes Valgrand 6, S.A.U. y Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (en adelante "Obligados") suscribieron un préstamo por importe máximo de 1.943.432 miles de euros. Este préstamo fue modificado con fecha 27 de junio de 2019 tras formalizar un acuerdo de novación modificativa en virtud del cual el importe máximo a disponer era de 1.942.850 miles de euros, distribuido 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 importe a disponer de 1.328.326, 141.674, 365.015, 78.059, 8.326 y 21.450 miles de euros, respectivamente. Con fecha 30 de septiembre de 2019, el Grupo formalizó un nuevo acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado modificando el tipo de interés de los tramos "Senior Term Facility A.1." y "Senior Term Facility A.2."

Las condiciones más relevantes del préstamo sindicado eran las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR más un margen del 2% para los tramos "Senior" y un margen del 5% para los tramos "Junior". Los intereses eran pagaderos trimestralmente.

- La financiación incluía compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las sociedades y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidos en los meses de agosto, noviembre, febrero y mayo de cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación.
- Adicionalmente el Grupo aportó activos como garantía hipotecaria para la devolución del préstamo.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha dispuesto un importe de 12.246, 1.304 y 3.364 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 hasta el 14 de diciembre de 2023, la Sociedad acorde a las condiciones del contrato de financiación, ha procedido a amortizar anticipadamente un importe total de 101.710 miles de euros correspondientes a 70.450, 7.514 y 19.549 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. y Junior Term Facility, respectivamente, y 1.500, 160 y 533 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se estableció en febrero de 2021, la Sociedad tenía la capacidad de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta febrero de 2024. Con fecha 14 de diciembre de 2023, el Grupo ha procedido a refinanciar la deuda al ser el último vencimiento de la misma febrero de 2024.

A fecha de refinanciación la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) es la siguiente:

	Miles de Euros			Tipo de Interés
	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	
<b>Term Facility - Senior Facility:</b>				
Senior Term Facility A.1	1.087.498	1.087.498	-	2% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	115.989	115.989	-	2% + EURIBOR
<b>Term Facility - Junior Facility:</b>				
Junior Term Facility B	299.225	299.225	-	5% + EURIBOR
<b>Capex Facility:</b>				
Senior Capex Facility A.1	73.075	67.274	5.801	2% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	7.794	7.176	618	2% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	19.877	18.192	1.684	5% + EURIBOR
	<b>1.603.458</b>	<b>1.595.355</b>	<b>8.103</b>	

### Novación 2023

Con fecha 14 de diciembre de 2023 la Sociedad y varias de sus filiales han formalizado una novación al contrato de financiación sindicado indicado anteriormente. En el marco de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras, la Sociedad ha procedido a amortizar anticipadamente 179.735 miles de euros, por lo que el importe de la deuda viva a la fecha de firma del contrato de financiación ascendió a 1.415.620 miles de euros. Adicionalmente, en el marco de la refinanciación se ha concedido una nueva línea de Capex denominada "Junior Capex Facility C" con un límite de 24.309 miles de euros.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del nuevo préstamo sindicado se establece en febrero de 2027, la Sociedad y varias de sus sociedades filiales tienen la opción de prorrogar su vencimiento por dos periodos anuales adicionales hasta abril de 2029, condicionado a la aprobación de las entidades financieras en función del cumplimiento de determinados hitos previstos en el contrato suscrito.

Asimismo, esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios de las filiales (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las filiales y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidas periódicamente en cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las sociedades incluidas en el acuerdo de financiación, estas ratios no se han visto modificadas por la novación.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad incumple uno de los ratios asociados al préstamo sindicado. Como consecuencia de ello la Sociedad se encuentra en situación de "Cash trap", es decir, debe retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello salvo en los casos tasados en el contrato, en una cuenta denominada "Cash Trap account". Al 31 de diciembre de 2023, el importe registrado en la cuenta "Cash Trap account" asciende a 22.093 miles de euros, registrada dentro del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes".

Asimismo, entre las nuevas condiciones de la novación se establece la restricción de tesorería derivada de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap account".

La Sociedad ha registrado como "nueva deuda" teniendo en cuenta que el vencimiento del préstamo sindicado era inminente. Por este motivo, la Sociedad ha registrado la baja la deuda original y se ha dado de alta la nueva deuda. Los costes de formalización de deuda incurridos y que forman parte del coste amortizado ascienden a 45.090 miles de euros.

Como consecuencia de las ventas producidas en los últimos días del ejercicio 2023, la Sociedad ha procedido a amortizar anticipadamente un importe de 9.063 miles de euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 se encuentran dispuestos 2.261 miles de euros de la línea adicional "Junior Capex C".

Al 31 de diciembre de 2023 la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) y el tipo de interés aplicable es la siguiente:

	Miles de Euros			Tipo de Interés
	Límite 31-12-2023	Total Dispuesto	No Dispuesto	
<b>Term Facility - Senior Facility:</b>				
Senior Term Facility A.1	958.859	958.859	-	2,25% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	110.333	110.333	-	2,25% + EURIBOR
<b>Term Facility - Junior Facility:</b>				
Junior Term Facility B	251.927	251.927	-	5,5% + EURIBOR
<b>Capex Facility:</b>				
Senior Capex Facility A.1	63.294	63.294	-	2,25% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	6.826	6.826	-	2,25% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	15.317	15.317	-	5,5% + EURIBOR
Junior Capex Facility C	24.309	2.261	22.048	
	<b>1.430.866</b>	<b>1.408.818</b>	<b>22.048</b>	

Los intereses devengados y no pagados correspondientes a los préstamos sindicado al cierre del ejercicio 2023 y 2022 ascienden a 11.113 y 9.393 miles de euros, respectivamente. Estos intereses son pagaderos trimestralmente.



Conforme a la novación acordada, el detalle por vencimientos de la deuda de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamos Sindicado	Total
2024	11.113	11.113
2025	-	-
2026	-	-
2027	1.408.818	1.408.818
	<b>1.419.931</b>	<b>1.419.931</b>

El gasto financiero del ejercicio 2023 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 96.354 miles de euros y se encuentra incluido en el epígrafe "Gastos financieros" la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2023 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito" conforme al criterio del coste amortizado. Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha imputado 10.158 miles de euros por este concepto en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Durante el ejercicio 2023 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

#### Derivados de cobertura

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

#### Ejercicio 2023

Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)	Valor Razonable
			Nocional	Prima Pagada	Prima Cobrada	Cambio de Valor			
CAP de tipo de interés (*)	15/02/2023	0,75%	-	-	-	-	(2.530)	-	
CAP de tipo de interés	15/02/2024	0,75%	1.648.662	41.150	(31.471)	1.201	(2.749)	13.629	
CAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	236.371	6.971	-	(91)	645	6.235	
SWAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	685.653	13.750	-	(669)	1.910	11.171	
SWAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	342.827	6.824	-	(431)	810	5.582	
			<b>2.913.513</b>	<b>68.695</b>	<b>(31.471)</b>	<b>10</b>	<b>(1.913)</b>	<b>36.617</b>	

(\*) Instrumento derivado vencido. Las liquidaciones recibidas en el ejercicio 2023 de dicho instrumento ascienden a 5.042 miles de euros.

Ejercicio 2022

Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Miles de Euros			
			Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Citigroup Global Markets Limited – CAP de tipo de interés	15-02-2023	0,75%	1.680.152	2.442	2.442	-
			<b>1.680.152</b>	<b>2.442</b>	<b>2.442</b>	-

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 36.617 miles de euros, sobre los cuales la Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados.

El efecto en el activo al 31 de diciembre de 2023 y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos del ejercicio 2023 de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito sería el siguiente:

Escenario	Miles de Euros		
	Activo	Patrimonio Neto	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Aumento curva tipo de interés esperado en 0,5%	15.532	15.167	3.366
Disminución curva tipo de interés esperado en 0,5%	(19.381)	(15.010)	1.897

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

**14. Otros pasivos no corrientes y corrientes**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>No corriente:</b>		
Fianzas y depósitos recibidos	13.563	13.667
<b>Corriente:</b>		
Provisiones	378	378
Otros pasivos financieros	6.328	5.880
	<b>20.269</b>	<b>19.925</b>

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

En el epígrafe “Otros pasivos financieros corrientes” se recogen, los importes pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado de la Sociedad.

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

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores	41.846	9.372
Proveedores con empresas del Grupo Testa y asociadas	3.891	4.433
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	918	144
	<b>46.655</b>	<b>13.949</b>

Bajo el epígrafe proveedores se recoge principalmente las facturas pendientes de pago derivadas de los costes de formalización de la refinanciación de la deuda sindicada.

El consejo de administración considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

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

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

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	44	21
Ratio de operaciones pagadas	41	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	91	38

	Miles de Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	61.916	58.623
Total pagos pendientes	4.109	2.076

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Proveedores" del pasivo corriente del balance y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	64.916	78.490
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>78,29%</i>	<i>69,95%</i>
Número de facturas	262.502	245.903
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>88,45%</i>	<i>94,20%</i>

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

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>Saldos deudores:</b>		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	9.868	9.868
Corriente-		
Hacienda Pública deudora por IS (Nota 16.1)	-	477
Hacienda Pública deudora por conceptos fiscales	482	23
	<b>10.350</b>	<b>10.368</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	85.757	85.757
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	882	137
Hacienda Pública acreedora por IRPF	36	7
Pasivo por impuesto corriente	119	-
	<b>86.794</b>	<b>85.901</b>

#### 16.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	(71.580)	11.872
Diferencias permanentes	28	37
Diferencias temporales:		
<i>Gastos financieros no deducibles</i>	91.808	45.514
<i>Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995</i>	681	681
<i>Diferencias de amortización no deducible DT37 L.I.S.</i>	1.110	1.109
<i>Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias</i>	993	(5.777)
Base imponible régimen tipo general	3.157	-
Base imponible contable SOCIMI	19.883	53.046
<i>Compensación bases imponibles negativas</i>	(1.000)	-
Cuota régimen general (25%)	(539)	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
<b>Retenciones y pagos a cuenta</b>	<b>420</b>	
<b>Hacienda Pública deudora (acreedora) Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(119)</b>	477

### 16.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	(71.580)	11.872
Resultado contable régimen general	3.157	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(74.737)	11.872
Cuota líquida en régimen General (25%)	(539)	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Ajuste por venta de activos (reversión pasivo por ID)	-	-
Otros ajustes	-	-
<b>Gastos (Ingreso) por Impuesto Corriente</b>	<b>(539)</b>	<b>-</b>
<b>Impuesto corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Otros	-	-
<b>Impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Ingreso / (Gasto) por impuesto de Sociedades</b>	<b>(539)</b>	<b>-</b>

### 16.3 Activos por impuesto diferido

El detalle de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31-12-2023	31-12-2022
Total activos por impuesto diferido	9.868	9.868
	<b>9.868</b>	<b>9.868</b>

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

### 16.4 Pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2021	103.193
Traspasos (Nota 8)	(17.436)
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2022	85.757
Traspasos (Nota 8)	-
<b>Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2023</b>	<b>85.757</b>

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

**16.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y del ejercicio 2019 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

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

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

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

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

El importe de las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, asciende a 31 de diciembre de 2023 y 2022 a 193.006 miles de euros, en ambos ejercicios, siendo el importe de la prima de emisión de 408.703 miles de euros, en ambos ejercicios.

b. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

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

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	1.187.229,56
Sujetas al tipo de gravamen del 15%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En el ejercicio 2023, la Sociedad ha distribuido dividendos ordinarios con cargo al ejercicio 2022 por importe de 10.685.065 euros, tal y como consta en la Nota 3, según se prevé en el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión de fecha 29 de junio de 2023. Dichos dividendos estuvieron sujetos al tipo de gravamen del cero por ciento acorde al régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI.

- d. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento o al tipo general

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

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 15%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

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

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

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

	Fecha adquisición
Valgrand 6, S.A.U.	20 de septiembre de 2017
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	20 de octubre de 2016

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

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



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

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

## **18. Ingresos y gastos**

### **18.1 Ingresos ordinarios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Ingresos por arrendamiento	94.895	90.379
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>94.895</b>	<b>90.379</b>

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

#### *Ejercicio 2023*

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	57.500	60,59%
Cataluña	5.272	5,56%
Comunidad Valenciana	4.430	4,67%
Baleares	5.846	6,16%
Navarra	3.777	3,98%
Islas Canarias	3.970	4,18%
Castilla León	2.541	2,68%
Resto de comunidades	11.559	12,18%
	<b>94.895</b>	<b>100%</b>

Ejercicio 2022

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	57.055	63,13%
Cataluña	4.636	5,13%
Comunidad Valenciana	4.433	4,90%
Baleares	4.734	5,24%
Navarra	2.938	3,25%
Islas Canarias	1.394	1,54%
Castilla León	4.182	4,63%
Resto de comunidades	11.007	12,18%
	<b>90.379</b>	<b>100%</b>

### 18.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Reparación y conservación	8.113	8.666
Servicios de profesionales independientes	22.146	18.659
Seguros	446	368
Servicios bancarios	68	127
Suministros	2.110	2.604
Publicidad	55	0
Otros gastos	797	2
Tributos	6.575	7.073
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 11)	1.373	1.211
	<b>41.683</b>	<b>38.710</b>

Dentro del epígrafe "Servicios Profesionales" se encuentra registrado el gasto devengado en el ejercicio 2023 por la retribución asociada al contrato de gestión por los servicios de gestión de sus activos residenciales llevados a cabo por la sociedad dependiente Testa Home, S.L. (véase Nota 1), cuyo importe asciende a 12.187 miles de euros, (13.790 miles de euros en el ejercicio 2022).



### 18.3 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo Testa y asociadas (Nota 8)	994	1.096
De valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del Grupo Testa y asociadas (Nota 19.1)	6	6
<b>Ingresos financieros</b>	<b>1.000</b>	<b>1.102</b>
Intereses de préstamos con terceros	(104.591)	(58.928)
Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 19.1)	(3.188)	(1.632)
Otros gastos financieros	(349)	(827)
Gastos financieros	(108.128)	(61.387)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(108.128)</b>	<b>(60.285)</b>

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos con terceros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 10.158 miles de euros del ejercicio 2023, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

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

### 19.1 Operaciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el consejo de administración de la Sociedad 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 los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

#### Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	Gastos Financieros	Ingreso Financiero	Gastos por Servicios de Gestión (Nota 18.2)	Dividendos Recibidos (Nota 8)
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	2.816	-	-	922
Valgrand 6, S.A.U.	372	-	-	72
Testa Home, S.L.	-	6	12.187	-
	<b>3.188</b>	<b>6</b>	<b>12.187</b>	<b>994</b>

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Gastos Financieros	Ingreso Financiero	Gastos por Servicios de Gestión (Nota 18.2)	Dividendos Recibidos (Nota 8)
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	1.510	-	-	871
Valgrand 6, S.A.U.	122	-	-	225
Testa Home, S.L.	-	6	13.790	-
	<b>1.632</b>	<b>6</b>	<b>13.790</b>	<b>1.096</b>

**19.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas vinculadas**

El importe de los saldos con vinculadas en el balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	Proveedores con Empresas del Grupo Testa y asociadas	Deudas a corto plazo con Empresas del Grupo Testa y Vinculadas	Cuenta corriente y Otros Créditos Empresas del Grupo Testa y Vinculadas	Deudas a largo plazo Empresas del Grupo
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	-	59.071	-	44.364
Valgrand 6, S.A.U.	-	6.020	-	3.576
Testa Home, S.L.	3.891	3	280	-
Tropic Teal Estate Holding S.L.U.	-	45.776	125	231.967
	<b>3.891</b>	<b>110.869</b>	<b>405</b>	<b>279.907</b>

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Proveedores con Empresas del Grupo Testa y asociadas	Deudas a corto plazo con Empresas del Grupo Testa y Vinculadas	Cuenta corriente y Otros Créditos Empresas del Grupo Testa y Vinculadas	Deudas a largo plazo Empresas del Grupo
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	-	53.672	-	51.159
Valgrand 6, S.A.U.	-	4.553	13	4.122
Testa Home, S.L.	4.433	-	262	-
Tropic Teal Estate Holding S.L.U.	-	-	255	-
	<b>4.433</b>	<b>58.225</b>	<b>530</b>	<b>55.281</b>

Dentro del epígrafe "Deudas con empresas vinculadas a largo plazo" se incluye un préstamo con el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Tropic Real Estate Holding, S.L.U., formalizado en 2023 para financiar la amortización de la deuda sindicada así como los gastos de formalización de la novación (véase Nota 13) por importe de 231.967 miles de euros, el cual presenta un vencimiento en el largo plazo y devenga un tipo de interés de mercado.

Dentro del epígrafe “Deudas con empresas vinculadas a corto plazo” se incluye un préstamo con el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Tropic Real Estate Holding, S.L.U., formalizado para financiar la prima inicial de uno de los derivados de tipo de interés contratado (véase Nota 13) por importe de 41.150 miles de euros, el cual presentaba un vencimiento el 25 de enero de 2024. Con fecha 24 de enero de 2024 dicho préstamo ha sido renovado por tres ejercicios adicionales. Dentro de los epígrafes “Cuentas corrientes y otras deudas” se incluye principalmente la financiación aportada y recibida de la Sociedad con empresas del Grupo Testa y vinculadas. Dichos contratos se han articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y las sociedades del Grupo Testa y asociadas. Dichas cuentas corrientes no devengan tipo de interés alguno.

### **19.3 Retribuciones al consejo de administración y a la alta dirección**

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los miembros del consejo de administración no han recibido retribución alguna por ejercer su función o por otros conceptos.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del consejo de administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2023 ni 2022.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los miembros del consejo de administración para el ejercicio 2023, cuya prima total (incluyendo suplementos) es por importe de 148 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección de la Sociedad las lleva a cabo el consejo de administración.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el consejo de administración de la Sociedad está formado por 6 varones y 3 mujeres (al 31 de diciembre de 2022 estaba formado por 6 varones y 3 mujeres).

### **19.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los miembros del consejo de administración**

En el ejercicio 2023 los miembros del consejo de administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del consejo de administración 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.

## **20. Otra información**

### **Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2023 y 2022, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	132	129
Otros servicios de verificación	34	78
Total servicios profesionales	166	207
Otros servicios	-	-
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>166</b>	<b>207</b>

## **21. Información sobre la gestión del riesgo financiero**

### **Factores de riesgo financiero**

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

El Grupo Testa identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

### **Riesgo de mercado**

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

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

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

Testa Residencial SOCIMI S.A. está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2023, la ocupación de la cartera de activos es el 90%, y el Grupo continúa mejorando sus estrategias comerciales con la finalidad de aumentar la ocupación.

### **Riesgo de crédito**

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

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

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

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

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



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

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con 88.103 miles de euros como “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” de los que 22.093 miles de euros cuentan con disponibilidad limitada de acuerdo con las condiciones previstas en la novación del contrato de financiación (véase Nota 14).

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.331.828 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.408.818
Intereses devengados	11.113
Tesorería y equivalentes	(88.103)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.331.828</b>

Tal y como se detalla en la Nota 13, la deuda bancaria no tiene vencimientos hasta el ejercicio 2027. La Nota 2.9 incorpora desgloses adicionales por esta cuestión.

### **Riesgos medioambientales**

La estrategia del Grupo Testa al que pertenece la Sociedad 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.

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 el proceso de su refinanciación, las entidades financieras involucradas en la operación no han planteado nuevos compromisos en materia de sostenibilidad mediante la fórmula de “Sustainability Link-Loan” (SLL) porque finalmente se acordó una extensión del crédito anterior. No obstante, se ha compartido con los bancos

documentación relativa a la situación del porfolio en términos medioambientales que pone de manifiesto que no existen riesgos medioambientales en los activos que componen la cartera de Testa Residencial. Estos son, por ejemplo, los informes de *Environmental Due Dlligence* (EDD) o los informes de *Sustainability Due Diligence* (SDD). Adicionalmente, se ha facilitado la relación de los Certificados de Eficiencia Energética de todos los activos y la evolución de los mismos en las renovaciones de la certificación que han tenido lugar.

El consejo de administración de la Sociedad 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 al 31 de diciembre de 2023.

### **Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 finalizo el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.9) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2023.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

En la medida en que el resultado del ejercicio 2023 ha sido negativo, en el presente ejercicio la Sociedad no ha obtenido beneficios, no pudiendo repartir beneficios correspondientes al ejercicio 2023.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad tiene garantías prestadas a terceros por importe de 556 miles de euros. Asimismo, la Sociedad no tiene pasivos contingentes significativos.

## **23. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se han producido hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.





## Anexo I

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

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
1	15/09/2016	PAVONES	Madrid	Madrid	CL Fuente Carrantona	36 A-L	119 Fincas Registrales RP Nº 8 MADRID 43434, 43435, 43436, 43437, 43438, 43439, 43440, 43441, 43444, 43445, 43446, 43447, 43448, 43449, 43450, 43451, 43453, 43454, 43455, 43456, 43457, 43458, 43459, 43460, 43452, 43462, 43463, 43464, 43465, 43466, 43467, 43468, 43469, 43461, 43471, 43472, 43473, 43474, 43475, 43476, 43477, 43478, 43470, 43480, 43481, 43482, 43483, 43484, 43485, 43486, 43487, 43479, 43488, 43489, 43490, 43491, 43492, 43493, 43494, 43495, 43497, 43498, 43499, 43500, 43501, 43502, 43503, 43504, 43496, 43506, 43507, 43508, 43509, 43510, 43511, 43512, 43513, 43505, 43515, 43516, 43517, 43518, 43519, 43520, 43521, 43522, 43514, 43525, 43526, 43527, 43528, 43529, 43530, 43531, 43532, 43524, 43534, 43535, 43536, 43537, 43538, 43539, 43540, 43541, 43442, 43443, 43523, 43533, 43542, 43543, 43544, 43545, 43546, 43547, 43548, 43549, 43550, 43551, 43552
2	15/09/2016	VALDEBERNARDO	Madrid	Madrid	CL Pergamino	17,19,21	106 Fincas Registrales RP Nº 39 MADRID 15769, 15159, 15161, 15163, 15165, 15167, 15169, 15171, 15173, 15175, 15177, 15179, 15181, 15183, 15185, 15187, 15189, 15191, 15193, 15195, 15197, 15199, 15201, 15203, 15205, 15207, 15209, 15211, 15213, 15215, 15217, 15219, 15221, 15223, 15225, 15227, 15229, 15231, 15233, 15235, 15237, 15239, 15241, 15243, 15245, 15247, 15249, 15251, 15253, 15255, 15257, 15259, 15261, 15263, 15267, 15269, 15271, 15273, 15275, 15277, 15279, 15281, 15283, 15285, 15287, 15289, 15295, 15297, 15299, 15301, 15303, 15305, 15307, 15309, 15315, 15317, 15319, 15321, 15323, 15325, 15327, 15329, 15333, 15335, 15337, 15339, 15341, 15343, 15345, 15347, 15349, 15351, 15353, 15355, 15265, 15291, 15293, 15311, 15313, 15331, 15357, 15359, 15361, 15363, 15365, 15367
					CL Copernico	10,12,14	
3	15/09/2016	ALCORCÓN	Alcorcón	Madrid	CL Estocolmo	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19	189 Fincas Registrales RP Nº 2 ALCORCON 45772, 45774, 45776, 45778, 45780, 45782, 45784, 45786, 45788, 45768, 45770, 45744, 45746, 45748, 45750, 45752, 45754, 45756, 45758, 45760, 45762, 45764, 45766, 45736, 45738, 45740, 45742, 45708, 45710, 45712, 45714, 45716, 45718, 45720, 45722, 45724, 45726, 45728, 45730, 45732, 45734, 45700, 45702, 45704, 45706, 45668, 45670, 45672, 45674, 45676, 45678, 45680, 45682, 45684, 45686, 45688, 45690, 45692, 45694, 45696, 45698, 45664, 45666, 45628, 45630, 45632, 45634, 45636, 45638, 45640, 45642, 45644, 45646, 45648, 45650, 45652, 45654, 45656, 45658, 45592, 45694, 45596, 45598, 45600, 45602

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							45604, 45606, 45608, 45610, 45612, 45614, 45616, 45618, 45620, 45622, 45556, 45558, 45560, 45562, 45564, 45566, 45568, 45570, 45572, 45574, 45576, 45578, 45580, 45582, 45584, 45586, 45552, 45554, 45520, 45522, 45524, 45526, 45528, 45530, 45532, 45534, 45536, 45538, 45540, 45542, 45544, 45546, 45512, 45514, 45516, 45518, 45488, 45490, 45492, 45494, 45496, 45498, 45500, 45502, 45504, 45506, 45508, 45510, 45480, 45482, 45484, 45486, 45462, 45464, 45466, 45468, 45470, 45472, 45474, 45476, 45478, 45456, 45458, 45460, 45548, 45550, 45588, 45590, 45624, 45626, 45660, 45662, 45790, 45792, 45794, 45796, 45798, 45800, 45802, 45804, 45806, 45808, 45810, 45812, 45814, 45816, 45818, 45820, 45822, 45824, 45826, 45828, 45830, 45832
4	15/09/2016	PLAZA DE CASTILLA	Madrid	Madrid	CL San Benito PS Castellana CL San Benito	5 193 3	6 Fincas Registrales RP Nº 34 MADRID 14191, 14192, 16626, 16627, 16628, 16629
5	15/09/2016	ALAMEDA DE OSUNA	Madrid	Madrid	CL Alameda de Osuna	48 A-E	95 Fincas Registrales RP Nº 48 MADRID 10711, 10712, 10713, 10714, 10715, 10716, 10717, 10718, 10719, 10720, 10721, 10722, 10723, 10724, 10725, 10726, 10727, 10709, 10710, 10730, 10731, 10732, 10733, 10734, 10735, 10736, 10737, 10738, 10739, 10740, 10741, 10742, 10743, 10744, 10745, 10746, 10728, 10729, 10749, 10750, 10751, 10752, 10753, 10754, 10755, 10756, 10757, 10758, 10759, 10760, 10761, 10762, 10763, 10764, 10765, 10747, 10748, 10768, 10769, 10770, 10771, 10772, 10773, 10774, 10775, 10776, 10777, 10778, 10779, 10780, 10781, 10782, 10783, 10784, 10766, 10767, 10787, 10788, 10789, 10790, 10791, 10792, 10793, 10794, 10795, 10796, 10797, 10798, 10799, 10800, 10801, 10802, 10803, 10785, 10786
6	15/09/2016	HYDRA	Móstoles	Madrid	CL Hydra	10,12,14,16,18,20,22,24,26,28	102 Fincas Registrales RP Nº 1 MOSTOLES 17530, 17532, 17534, 17536, 17538, 17540, 17542, 17544, 17546, 17548, 17550, 17552, 17554, 17556, 17558, 17560, 17562, 17564, 17566, 17568, 17570, 17572, 17574, 17576, 17578, 17580, 17582, 17586, 17588, 17590, 17592, 17594, 17600, 17604, 17606, 17608, 17610, 17614, 17616, 17618, 17620, 17622, 17624, 17626, 17628, 17630, 17632, 17634, 17636, 17638, 17640, 17642, 17644, 17646, 17648, 17650, 17652, 17654, 17656, 17658, 17660, 17662, 17664, 17668, 17670, 17672, 17674, 17676, 17680, 17682, 17684, 17686, 17688, 17690, 17692, 17678, 17696, 17698, 17700, 17702, 17704, 17706, 17694, 17710, 17712, 17714, 17716, 17718, 17720, 17708, 17726, 17728, 17730, 17732, 17734, 17736, 17724, 17738, 17740, 17742, 17744, 17746
7	15/09/2016	CEFEO	Móstoles	Madrid	CL Cefeo	14,16,18	90 Fincas Registrales RP Nº 1 MOSTOLES 22068, 22070, 22072, 22074, 22076, 22078, 22082, 22084, 22086, 22088, 22090, 22092, 22094, 22060, 22062, 22064, 22066, 22106, 22108, 22110, 22112, 22114, 22116, 22118, 22120

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							22122, 22124, 22126, 22128, 22130, 22132, 22134, 22136, 22138, 22140, 22142, 22144, 22146, 22148, 22152, 22154, 22156, 22158, 22160, 22162, 22164, 22096, 22098, 22100, 22102, 22104, 22172, 22174, 22176, 22178, 22180, 22182, 22184, 22186, 22188, 22190, 22192, 22194, 22196, 22198, 22200, 22202, 22204, 22206, 22208, 22166, 22168, 22170, 22210, 22212, 22214, 22216, 22218, 22220, 22222, 22224, 22226, 22228, 22230, 22232, 22234, 22236, 22238, 22240, 22242
8	15/09/2016	MIRADOR DEL SUR	Villaverde	Madrid	CL Lenguas	04-jun	22 Fincas Registrales RP Nº 16 MADRID 119174, 119175, 119183, 119229, 119233, 119235, 119240, 119243, 119248, 119249, 119252, 119253, 119118/192, 119118/194, 119118/205, 119118/279, 119118/201, 119118/258, 119118/260, 119118/261, 119118/262, 119118/266
9	15/09/2016	ESCUELA DE VALLECAS	Madrid	Madrid	CL Escuela De Vallecas	12	239 Fincas Registrales RP Nº 20 MADRID 35821, 35823, 35825, 35827, 35829, 35831, 35833, 35835, 35837, 35839, 35841, 35843, 35845, 35847, 35849, 35851, 35853, 35855, 35857, 35859, 35861, 35863, 35865, 35867, 35869, 35871, 35873, 35875, 35877, 35879, 35881, 35883, 35885, 35887, 35889, 35891, 35893, 35895, 35897, 35899, 35901, 35903, 35905, 35907, 35909, 35911, 35913, 35915, 35917, 35919, 35921, 35923, 35925, 35927, 35929, 35931, 35933, 35935, 35937, 35939, 35941, 35943, 35945, 35947, 35949, 35951, 35953, 35955, 35957, 35959, 35961, 35963, 35965, 35967, 35969, 35971, 35973, 35975, 35977, 35979, 35981, 35983, 35985, 35987, 35989, 35991, 35993, 35995, 35997, 35999, 36001, 36003, 36005, 36007, 36009, 36011, 36013, 36015, 36017, 36019, 36021, 36023, 35811, 35813, 35815, 35817, 35819, 35647, 35655, 35745, 35747, 35749, 35751, 35753, 35755, 35757, 35759, 35761, 35763, 35765, 35767, 35769, 35569, 35571, 35573, 35575, 35577, 35579, 35581, 35583, 35791, 35549, 35585, 35587, 35589, 35591, 35793, 35561, 35615, 35617, 35619, 35621, 35623, 35795, 35553, 35625, 35627, 35629, 35631, 35633, 35635, 35637, 35639, 35641, 35643, 35555, 35645, 35647, 35649, 35651, 35653, 35655, 35657, 35659, 35661, 35663, 35557, 35665, 35667, 35669, 35671, 35673, 35675, 35677, 35679, 35801, 35559, 35701, 35703, 35803, 35561, 35705, 35707, 35709, 35711, 35713, 35715, 35717, 35719, 35721, 35723, 35805, 35563, 35725, 35727, 35729, 35731, 35733, 35735, 35737, 35739, 35741, 35743, 35807, 35593, 35595, 35597, 35599, 35601, 35603, 35605, 35607, 35609, 35611, 35613, 35797, 35799, 35681, 35683, 35685, 35687, 35689, 35691, 35693, 35695, 35697, 35699, 35809, 35771, 35773, 35775, 35777, 35779, 35781, 35783, 35785, 35787, 35789
10	15/09/2016	EMBALSE DE	Madrid	Madrid	CL Embalse De Navacerrada	51	135 Fincas Registrales RP Nº 20 MADRID 31847, 31849, 31851, 31853, 31855

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
		NAVACERRADA					31857, 31859, 31861, 31863, 31865, 31867, 31869, 31871, 31873, 31875, 31877, 31879, 31881, 31883, 31885, 31887, 31889, 31891, 31893, 31895, 31897, 31899, 31901, 31903, 31905, 31907, 31909, 31775, 31777, 31779, 31781, 31783, 31785, 31787, 31789, 31791, 31793, 31795, 31797, 31799, 31801, 31803, 31805, 31807, 31809, 31811, 31813, 31815, 31817, 31819, 31821, 31823, 31825, 31827, 31829, 31831, 31833, 31835, 31837, 31839, 31841, 31843, 31845, 32201, 32253, 32255, 32257, 32259, 32261, 32271, 32273, 32275, 32277, 32279, 32281, 32283, 32285, 32287, 32289, 32291, 32293, 32295, 32297, 32299, 32301, 32303, 32305, 32307, 32309, 32311, 32313, 32113, 32115, 32117, 32119, 32121, 32123, 32125, 32127, 32139, 32141, 32143, 32145, 32147, 32149, 32151, 32153, 32155, 32157, 32159, 32161, 32163, 32165, 32167, 32169, 32171, 32173, 32175, 32177, 32179, 32181, 32183, 32185, 32187, 32189, 32191, 32193, 32195, 32197, 32199
11	15/09/2016	J.A.MENDIZÁBAL	Madrid	Madrid	CL Juan Álvarez Mendizábal	61	1 Fincas Registrales RP Nº 25 MADRID 1450
12	15/09/2016	MISTERIOS	Madrid	Madrid	CL Los Misterios	28	1 Fincas Registrales RP Nº 17 MADRID 697
13	15/09/2016	C. VENADITO	Madrid	Madrid	CL Condesa De Venadito	18-24	248 Fincas Registrales RP Nº 36 MADRID 33889, 33891, 33893, 33895, 33897, 33899, 33901, 33903, 33905, 33907, 33909, 33911, 33835, 33837, 33839, 33841, 33843, 33845, 33847, 33849, 33851, 33853, 33855, 33857, 33859, 33861, 33863, 33865, 33869, 33871, 33873, 33875, 33877, 33881, 33883, 33885, 33887, 33971, 33973, 33975, 33977, 33979, 33981, 33983, 33985, 33987, 33989, 33991, 33993, 33917, 33919, 33921, 33923, 33925, 33927, 33929, 33931, 33933, 33935, 33937, 33939, 33941, 33943, 33945, 33947, 33951, 33953, 33955, 33957, 33959, 33961, 33963, 33965, 33967, 33969, 34053, 34055, 34057, 34059, 34061, 34063, 34065, 34067, 34069, 34071, 34073, 34075, 33999, 34001, 34003, 34005, 34007, 34009, 34011, 34013, 34015, 34017, 34019, 34021, 34023, 34025, 34027, 34029, 34031, 34033, 34037, 34039, 34041, 34043, 34047, 34049, 34051, 34135, 34137, 34139, 34141, 34143, 34145, 34147, 34149, 34151, 34153, 34155, 34157, 34081, 34083, 34085, 34087, 34089, 34091, 34093, 34095, 34097, 34099, 34101, 34107, 34109, 34111, 34113, 34115, 34117, 34119, 34121, 34123, 34125, 34127, 34129, 34131, 34133, 33833, 33913, 33915, 33995, 33997, 34077, 34159, 34177, 34179, 34181, 34183, 34187, 34193, 34195, 34161, 34197, 34199, 34201, 34203, 34205, 34215, 34165, 34167, 34169, 34171, 34173, 34175, 34185, 34189, 34191, 34207, 34209, 34211, 34213, 34219, 34221, 34223, 34225, 34227, 34231, 34233, 34235, 34239, 34241, 34245, 34247, 34249, 34251, 34253, 34255, 34257, 34259, 34261, 34263, 34265, 34267, 34269, 34271, 34273, 34275, 34277, 34279, 34281, 34283, 34285, 34287

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							34289, 34291, 34293, 34295, 34297, 34299, 34301, 34303, 34163, 34237, 34243, 34305, 34307, 34313, 34321, 34323, 34325, 34327, 34331, 34333, 34335, 34337, 34339, 34341, 34343, 34345, 34347, 34309, 34311, 34315, 34317, 34319, 34329
14	15/09/2016	MIRADOR LAS TABLAS B11	Madrid	Madrid	CL San Juan De Ortega	20	255 Fincas Registrales RP Nº 54 MADRID 91786, 91787, 91788, 91789, 91790, 91791, 91792, 91793, 91794, 91795, 91796, 91798, 91799, 91800, 91801, 91802, 91803, 91804, 91782, 91783, 91784, 91810, 91811, 91813, 91814, 91815, 91816, 91817, 91818, 91819, 91808, 91821, 91822, 91823, 91824, 91825, 91826, 91827, 91828, 91829, 91830, 91831, 91832, 91833, 91834, 91835, 91836, 91837, 91838, 91839, 91840, 91843, 91844, 91845, 91846, 91847, 91848, 91849, 91850, 91851, 91852, 91853, 91854, 91855, 91856, 91857, 91858, 91859, 91860, 91861, 91862, 91866, 91867, 91869, 91870, 91871, 91872, 91873, 91874, 91875, 91877, 91878, 91879, 91880, 91881, 91882, 91884, 91885, 91886, 91889, 91890, 91891, 91892, 91893, 91894, 91895, 91896, 91897, 91898, 91899, 91900, 91901, 91902, 91903, 91904, 91905, 91906, 91907, 91911, 91915, 91916, 91917, 91919, 91920, 91921, 91922, 91923, 91924, 91925, 91926, 91927, 91928, 91929, 91942, 91943, 91944, 91945, 91946, 91947, 91948, 91949, 91950, 91951, 91934, 91952, 91953, 91954, 91955, 91956, 91957, 91958, 91959, 91960, 91961, 91935, 91963, 91964, 91966, 91967, 91968, 91969, 91970, 91971, 91936, 91972, 91973, 91975, 91976, 91977, 91978, 91979, 91980, 91937, 91982, 91983, 91984, 91986, 91989, 91990, 91991, 91992, 91993, 91939, 91940, 91941, 92032, 92033, 92036, 92038, 92040, 92041, 92042, 92043, 92044, 92045, 92046, 92047, 92048, 92049, 92050, 92051, 92052, 92053, 92054, 92055, 92056, 92057, 92058, 92059, 92060, 92061, 92062, 92063, 92064, 92065, 92066, 92067, 92068, 92069, 92070, 92071, 92072, 92073, 92074, 92075, 92077, 92078, 92079, 92080, 92081, 92082, 92083, 92084, 92085, 92086, 92087, 91995, 91996, 91997, 91999, 92000, 92001, 92002, 92003, 92004, 92005, 92006, 92009, 92010, 92012, 92013, 92014, 92015, 92016, 92019, 92020, 92021, 92022, 92023, 92024, 92025, 92026, 92027, 92030, 92031
15	15/09/2016	LAS TABLAS LIGONDE	Madrid	Madrid	CL Ligonde	4	133 Fincas Registrales RP Nº 54 MADRID 85265, 85267, 85269, 85270, 85274, 85291, 85298, 85302, 85303, 85310, 85311, 85313, 85324, 85327, 85329, 85335, 85347, 85348, 85350, 85354, 85355, 85357, 85361, 85365, 85368, 85369, 85373, 85376, 85378, 85382, 85387, 85390, 85398, 85500, 85501, 85502, 85503, 85508, 85509, 85510, 85511, 85514, 85518, 85519, 85520, 85522, 85528, 85529, 85538, 85544, 85547, 85548, 85549, 85550, 85555, 85559, 85416, 85562, 85563, 85564, 85565, 85567, 85568, 85569, 85570,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							85571, 85572, 85573, 85574, 85575, 85576, 85577, 85578, 85579, 85580, 85581, 85582, 85583, 85585, 85587, 85588, 85589, 85419, 85590, 85591, 85592, 85593, 85594, 85595, 85596, 85603, 85604, 85605, 85610, 85611, 85614, 85615, 85621, 85622, 85625, 82627, 85423, 85630, 85635, 85424, 85403, 85431, 85434, 85439, 85440, 85445, 85447, 85449, 85405, 85453, 85456, 85460, 85461, 85465, 85466, 85468, 85473, 85477, 85408, 85481, 85482, 85488, 85409, 85491, 85494, 85495, 85496, 85499
16	15/09/2016	TABLAS TRIACASTELA	Madrid	Madrid	CL Triacastela	4	107 Fincas Registrales RP Nº 54 MADRID 84883, 84893, 84907, 84917, 84921, 84926, 84931, 84935, 84950, 84957, 84997, 85114, 85115, 85117, 85118, 85119, 85122, 85123, 85124, 85126, 85127, 85128, 85129, 85130, 85131, 85132, 85133, 85137, 85138, 85139, 85023, 85142, 85152, 85155, 85160, 85161, 85162, 85163, 85164, 85165, 85166, 85170, 85171, 85172, 85173, 85176, 85177, 85178, 85179, 85180, 85181, 85182, 85183, 85184, 85185, 85186, 85187, 85189, 85028, 85190, 85191, 85192, 85193, 85194, 85195, 85196, 85197, 85198, 85199, 85201, 85202, 85204, 85205, 85209, 85210, 85215, 85217, 85219, 85220, 85221, 85223, 85227, 85237, 85238, 85239, 85254, 85256, 85258, 85263, 85037, 85013, 85040, 85045, 85048, 85052, 85053, 85055, 85061, 85062, 85080, 85081, 85018, 85019, 85102, 85103, 85104, 85107
17	15/09/2016	LAS TABLAS B13	Madrid	Madrid	CL San Juan De Ortega	24-78	56 Fincas Registrales RP Nº 54 MADRID 51915, 51919, 51921, 51923, 51925, 51929, 51931, 51933, 51935, 51947, 51952, 51844, 51846, 51828, 51830, 51836, 51773, 51750, 51753, 51761, 51726, 51728, 51677, 51679, 51682, 51660, 51662, 51666, 51668, 51670, 51958, 51963, 51971, 51972, 51973, 51975, 51976, 51824, 51672, 51658/N1, 51658/N2, 51658/S1, 51658/S2, 51658/S16, 51658/S26, 51658/S28, 51658N2/46, 51658/81, 51658/S24, 51658/S25, 51658/N21, 51658/N23, 51658/N24, 51658/N28, 51658/N29, 51658N2/14
18	15/09/2016	TORRELAGUNA	Madrid	Madrid	CL Torrelaguna	65.67	84 Fincas Registrales RP Nº 36 MADRID 34084, 34086, 34088, 34090, 34156, 34158, 34162, 34164, 34166, 34172, 34174, 34176, 34180, 34182, 34092, 34094, 34096, 34098, 34100, 34102, 34104, 34106, 34110, 34112, 34116, 34118, 34120, 34122, 34124, 34126, 34130, 34132, 34134, 34138, 34140, 34142, 34144, 34146, 34148, 34152, 33976, 33978, 33980, 33982, 34048, 34050, 34052, 34056, 34058, 34062, 34064, 34066, 34068, 34070, 34072, 34074, 33984, 33988, 33990, 33996, 33998, 34000, 34002, 34004, 34006, 34008, 34010, 34012, 34016, 34022, 34026, 34028, 34030, 34032, 34036, 34038, 34040, 34042, 34044, 34082, 33974, 18184, 18186, 33970
19	15/09/2016	TOMAS LÓPEZ	Madrid	Madrid	CL Tomás López	10-dic	94 Fincas Registrales RP Nº 23 MADRID
					CL Tomás López	6,7,9,11	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							16721, 16725, 16727, 16729, 16739, 16749, 16759, 16767, 16781, 16783, 16785, 16787, 16789, 16791, 16799, 16801, 16803, 16807, 16811, 16815, 16833, 16845, 16411, 16413, 16415, 16573, 16577, 16595, 16597, 16599, 16601, 16603, 16605, 16611, 16545, 16569, 16571, 16709, 16591, 16593, 16711, 16713, 16715, 16859, 16879, 16887, 16893, 16905, 16909, 16911, 16913, 16915, 16917, 16925, 16929, 16933, 16935, 16865, 16937, 16955, 16957, 16963, 16869, 16977, 16985, 16991, 16993, 16995, 16871, 17001, 17003, 17009, 17011, 17013, 17015, 17017, 17019, 17023, 17025, 17027, 17031, 16651, 16653, 16509, 16661, 16663, 16665, 16537, 16543, 16697, 16701, 16707, 16625, 16627
20	15/09/2016	LA MASÓ	Madrid	Madrid	CL La Masó	1	13 Fincas Registrales RP Nº 35 MADRID 99498, 99514, 99502, 99495/18, 99495/37, 99495/4, 99495/45, 99495/63, 99495/64, 99495/65, 99495/66, 99495/73, 99495/77
21	15/09/2016	COSTA BRAVA	Madrid	Madrid	CL Costa Brava	14B	16 Fincas Registrales RP Nº 35 MADRID 10529, 10530, 10532, 10525, 10536, 10472/104, 10472/109, 10472/24, 10472/27, 10472/28, 10472/29, 10472/46, 10472/52, 10472/55, 10472/84, 10472/85
22	15/09/2016	MORALZARZAL	Madrid	Madrid	CL Moralzarlal	80	19 Fincas Registrales RP Nº 35 MADRID 7465, 7475, 7476, 7463, 7464, 7474, 7470, 7460/11, 7460/14, 7460/16, 7460/21, 7460/22, 7460/24, 7460/31, 7460/32, 7460/33, 7460/34, 7460/39, 7460/46
23	15/09/2016	EL MOLINO	Madrid	Madrid	CL Andrés Urdaneta de	10	64 Fincas Registrales RP Nº 13 MADRID 55297, 55235, 55237, 55239, 55241, 55243, 55245, 55247, 55249, 55251, 55253, 55255, 55257, 55259, 55261, 55263, 55265, 55267, 55269, 55271, 55273, 55275, 55277, 55279, 55281, 55291, 55283, 55285, 55287, 55289, 55293, 55295, 55301, 55327, 55329, 55331, 55333, 55335, 55337, 55303, 55339, 55341, 55343, 55345, 55347, 55349, 55305, 55307, 55387, 55389, 55393, 55395, 55397, 55309, 55399, 55401, 55403, 55311, 55313, 55315, 55461, 55463, 55465, 55467
24	15/09/2016	PINAR BERGAMÍN	Madrid	Madrid	CL Rafael Bergamín	5	14 Fincas Registrales RP Nº 33 MADRID 7457, 7487, 7493, 7497, 7499, 7541, 7547, 6633, 6677, 6683, 6739, 6745, 6663, 6687
25	15/09/2016	ÓNICE	Madrid	Madrid	CL Ónice	5	1 Fincas Registrales RP Nº 3 MADRID 63855
26	15/09/2016	MÉNDEZ ÁLVARO	Madrid	Madrid	CL Méndez Álvaro	34	1 Fincas Registrales RP Nº 3 MADRID 56593
27	15/09/2016	MARÍA MOLINER	Leganés	Madrid	CL María Moliner	14	111 Fincas Registrales RP Nº 1 LEGANES 19625, 19626, 19627, 19628, 19629, 19657, 19658, 19659, 19660, 19661, 19689, 19690, 19691, 19692, 19693, 19588, 19598, 19599, 19600, 19630, 19631, 19632, 19662, 19663, 19664, 19694, 19695, 19633, 19634, 19635, 19636, 19637, 19665, 19666, 19667, 19668, 19669, 19696, 19697, 19698, 19699, 19700, 19590, 19606, 19607, 19608, 19638, 19639, 19640, 19670

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							19671, 19672, 19701, 19702, 19641, 19642, 19643, 19644, 19645, 19673, 19674, 19675, 19676, 19677, 19703, 19704, 19705, 19706, 19707, 19646, 19647, 19648, 19678, 19679, 19680, 19708, 19709, 19710, 19649, 19650, 19651, 19652, 19653, 19681, 19682, 19683, 19684, 19685, 19711, 19712, 19713, 19714, 19715, 19622, 19623, 19624, 19654, 19655, 19656, 19686, 19687, 19688, 19716, 19717, 19720, 19719, 19718, 19582, 19583, 19584, 19585
28	15/09/2016	EL PINAR II	Las Rozas	Madrid	CL Valle Del Roncal	16	137 Fincas Registrales RP Nº 1 LAS ROZAS 50425, 50427, 50428, 50429, 50430, 50432, 50433, 50434, 50438, 50439, 50440, 50441, 50442, 50444, 50445, 50446, 50447, 50448, 50449, 50450, 50451, 50452, 50453, 50454, 50455, 50456, 50457, 50458, 50459, 50460, 50462, 50463, 50464, 50466, 50467, 50469, 50471, 50474, 50477, 50478, 50479, 50480, 50481, 50482, 50483, 50484, 50485, 50486, 50487, 50401, 50405, 50409, 50410, 50412, 50416, 50418, 50419, 50420, 50394, 50421, 50422, 50423, 50395, 50396, 50397, 50398, 50400, 50289, 50298, 50388, 50389, 50390, 50391, 50299, 50300, 50301, 50302, 50303, 50304, 50305, 50290, 50309, 50310, 50311, 50312, 50315, 50316, 50317, 50291, 50318, 50319, 50320, 50321, 50322, 50324, 50325, 50326, 50327, 50330, 50331, 50332, 50335, 50337, 50338, 50339, 50340, 50341, 50343, 50344, 50347, 50348, 50349, 50351, 50352, 50353, 50354, 50358, 50360, 50361, 50362, 50364, 50367, 50368, 50369, 50370, 50371, 50373, 50377, 50379, 50380, 50381, 50382, 50383, 50384, 50385, 50386, 50387
29	15/09/2016	GOLFO SALÓNICA	Madrid	Madrid	CL Golfo de Salónica	63	68 Fincas Registrales RP Nº 26 MADRID 28319, 28320, 28321, 28322, 28323, 28325, 28326, 28327, 28329, 28330, 28332, 28333, 28334, 28336, 28338, 28339, 28340, 28342, 28343, 28344, 28345, 28346, 28347, 28348, 28349, 28350, 28351, 28318, 28335, 28352, 28361, 28362, 28363, 28364, 28365, 28366, 28367, 28368, 28369, 28370, 28353, 28371, 28372, 28373, 28374, 28375, 28376, 28377, 28378, 28379, 28380, 28354, 28381, 28382, 28383, 28384, 28385, 28386, 28388, 28390, 28355, 28391, 28392, 28356, 28357, 28358, 28359, 28360
30	07/03/2017	ALCALÁ	Madrid	Madrid	CL Alcalá	690	148 Fincas Registrales RP Nº 17 MADRID 62272, 62273, 62274, 62275, 62276, 62277, 62278, 62279, 62280, 62281, 62282, 62283, 62284, 62285, 62286, 62287, 62288, 62289, 62290, 62291, 62292, 62293, 62294, 62271, 62295, 62296, 62297, 62298, 62299, 62300, 62301, 62302, 62303, 62304, 62305, 62306, 62307, 62308, 62309, 62310, 62311, 62312, 62313, 62314, 62315, 62316, 62317, 62318, 62319, 62320, 62321, 62322, 62323, 62324, 62325, 62326, 62327, 62328, 62329, 62330, 62331, 62332, 62333, 62334, 62335, 62336, 62337, 62338, 62339, 62340



#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							62341, 62342, 62343, 62344, 62120, 62129, 62130, 62131, 62132, 62133, 62134, 62135, 62136, 62138, 62121, 62139, 62140, 62141, 62142, 62143, 62144, 62145, 62146, 62147, 62148, 62122, 62149, 62150, 62151, 62152, 62153, 62154, 62155, 62156, 62157, 62158, 62123, 62159, 62160, 62161, 62162, 62163, 62164, 62165, 62166, 62167, 62168, 62124, 62169, 62170, 62171, 62172, 62173, 62175, 62176, 62177, 62178, 62125, 62179, 62180, 62182, 62183, 62184, 62185, 62186, 62187, 62188, 62126, 62189, 62190, 62191, 62192, 62193, 62194, 62195, 62196, 62127, 62128
31	07/03/2017	ANTONIO ZAPATA	Madrid	Madrid	CL Jose Antonio Zapata	feb-16	153 Fincas Registrales RP Nº 13 MADRID 56226, 56227, 56231, 56232, 56235, 56236, 56240, 56243, 56246, 56257, 56262, 56268, 56269, 56271, 56272, 56275, 56281, 56285, 56286, 56289, 56159, 56160, 56161, 56162, 56183, 56164, 56165, 56166, 56167, 56168, 56169, 56170, 56172, 56185, 56175, 56176, 56177, 56178, 56179, 56181, 56182, 56183, 56184, 56186, 56188, 56191, 56192, 56193, 56194, 56195, 56196, 56197, 56198, 56199, 56200, 56201, 56202, 56203, 56204, 56206, 56207, 56208, 56209, 56210, 56211, 56212, 56213, 56214, 56215, 56216, 56217, 56218, 56219, 56220, 56221, 56222, 56152/1.03, 56152/1.07, 56152/1.08, 56152/1.23, 56152/1.24, 56152/1.25, 56152/1.26, 56152/1.27, 56152/1.28, 56152/1.30, 56152/1.31, 56152/1.32, 56152/1.37, 56152/1.38, 56152/1.40, 56152/1.43, 56152/1.44, 56152/1.46, 56152/1.50, 56152/1.51, 56152/1.52, 56152/1.53, 56152/1.54, 56152/1.56, 56152/2.01, 56152/2.03, 56152/2.06, 56152/2.07, 56152/2.11, 56152/2.15, 56152/2.20, 56152/2.21, 56152/2.22, 56152/2.23, 56152/2.24, 56152/2.25, 56152/2.26, 56152/2.27, 56152/2.28, 56152/2.29, 56152/2.30, 56152/2.31, 56152/2.32, 56152/2.33, 56152/2.34, 56152/2.35, 56152/2.37, 56152/2.38, 56152/2.40, 56152/2.42, 56152/2.43, 56152/2.44, 56152/2.45, 56152/2.47, 56152/2.48, 56152/2.50, 56152/2.51, 56152/2.54, 56152/2.55, 56152/2.56, 56152/2.57, 56152/2.58, 56152/2.59, 56152/2.60, 56152/2.61, 56152/2.62, 56152/2.64, 56152/2.65, 56152/2.66, 56152/2.67, 56152/2.68, 56152/2.71, 56152/2.73, 56152/2.75, 56152/2.81, 56152/2.84, 56152/2.86
32	07/03/2017	JOAQUÍN RUIZ GIMÉNEZ	Torrelodones	Madrid	PS Joaquín Ruiz Jiménez	24	165 Fincas Registrales RP Nº 1 TORRELODONES 11952, 11953, 11954, 11955, 11956, 11957, 11958, 11959, 11961, 11962, 11963, 11964, 11965, 11966, 11967, 11968, 11970, 11984, 11986, 11987, 11990, 11991, 11994, 11995, 11998, 11999, 12000, 12001, 12002, 12003, 12004, 12005, 12006, 12007, 12008, 12009, 12010, 12011, 12012, 12013, 12014, 12015, 12016, 12017, 11926, 11934, 11935, 11938, 11939, 11942, 11943, 11948, 11949, 11950, 11951, 12136, 12137, 12140, 12141, 12144, 12145, 12153, 12164, 12165, 12166, 12167, 12168, 12169, 12170, 12171,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							12172, 12173, 12174, 12175, 12177, 12178, 12179, 12180, 12181, 12182, 12183, 12184, 12186, 12200, 12201, 12202, 12203, 12204, 12205, 12206, 12207, 12208, 12209, 12210, 12211, 12212, 12213, 12214, 12215, 12216, 12217, 12218, 12219, 12222, 12223, 12226, 12227, 12230, 12231, 12233, 12118, 12119, 12120, 12121, 12123, 12124, 12125, 12128, 12129, 12130, 12131, 12029, 12030, 12031, 12032, 12033, 12034, 12035, 12036, 12038, 12039, 12040, 12041, 12042, 12043, 12044, 12045, 12046, 12047, 12048, 12049, 12050, 12021, 12064, 12022, 12067, 12070, 12071, 12083, 12091, 12094, 12095, 12096, 12025, 12099, 12100, 12106, 12026, 12107, 12108, 12109, 12110, 12111, 12112, 12113
33	07/03/2017	MONTAÑAS ROCOSAS	Aranjuez	Madrid	CL Montañas Rocosas	S/N	57 Fincas Registrales RP Nº 1 ARANJUEZ
					CL Iguazú	S/N	39263, 39258, 39298, 39264, 39297, 39265, 39295, 39266, 39267, 39303, 39268, 39293, 39269, 39292, 39270, 39291, 39290, 39259, 39302, 39260, 39301, 39261, 39300, 39262, 39304, 39309, 39310, 39311, 39312, 39314, 39315, 39316, 39317, 39318, 39305, 39319, 39281, 39282, 39283, 39284, 39285, 39286, 39287, 39288, 39306, 39289, 39271, 39272, 39273, 39274, 39275, 39276, 39277, 39278, 39279, 39307, 39308
34	07/03/2017	CONGO	Getafe	Madrid	CL Congo	1	90 Fincas Registrales RP Nº 2 GETAFE 30521, 30522, 30523, 30524, 30525, 30526, 30527, 30528, 30529, 30530, 30531, 30532, 30533, 30534, 30537, 30538, 30539, 30540, 30541, 30542, 30543, 30544, 30545, 30546, 30547, 30548, 30549, 30550, 30551, 30552, 30553, 30554, 30556, 30560, 30565, 30578, 30670, 30671, 30672, 30680, 30681, 30682, 30683, 30684, 30685, 30686, 30687, 30688, 30689, 30690, 30691, 30693, 30694, 30695, 30696, 30697, 30698, 30699, 30705, 30706, 30707, 30582, 30708, 30709, 30711, 30712, 30713, 30714, 30583, 30584, 30585, 30587, 30570, 30589, 30571, 30572, 30573, 30625, 30626, 30627, 30574, 30631, 30632, 30633, 30634, 30575, 30639, 30644, 30576, 30577
35	07/03/2017	PLANETARIO	Madrid	Madrid	AV Planetario	1	171 Fincas Registrales RP Nº 3 MADRID 73298, 73308, 73312, 73322, 73324, 73328, 73332, 73338, 73342, 73348, 73352, 73354, 73364, 73368, 73374, 73382, 73386, 73388, 73392, 73394, 73400, 73402, 73404, 73414, 73416, 73420, 73424, 73426, 73430, 73432, 73440, 73444, 73446, 73448, 73450, 73454, 73458, 73464, 73470, 73472, 73480, 73482, 73488, 73494, 73496, 73502, 73504, 73506, 73510, 73512, 73518, 73524, 73528, 73544, 73558, 73574, 73264/17, 73264/18, 73264/9, 73264/11, 73264/13, 73264/15, 73264/7, 73264/16, 73264/14, 73264/12, 73264/10, 73266/1, 73266/2, 73266/3, 73266/4, 73268/12, 73268/14, 73268/15, 73268/16, 73268/17, 73268/10, 73268/6, 73268/4, 73268/2, 73268/3, 73268/7, 73268/8, 73270/2, 73270/1, 73270/3, 73270/4, 73270/5, 73272/7, 73272/8, 73272/9, 73272/6,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							73272/5, 73272/4, 73272/2, 73272/3, 73274/4, 73274/7, 73274/9, 73274/3, 73274/5, 73274/8, 73262/22, 73262/93, 73262/91, 73262/90, 73262/89, 73262/88, 73262/87, 73262/86, 73262/84, 73262/83, 73262/82, 73262/81, 73262/80, 73262/79, 73262/78, 73262/77, 73262/76, 73262/75, 73262/74, 73262/73, 73262/70, 73262/69, 73262/68, 73262/67, 73262/66, 73262/65, 73262/64, 73262/62, 73262/61, 73262/59, 73262/58, 73262/57, 73262/56, 73262/54, 73262/53, 73262/51, 73262/50, 73262/49, 73262/48, 73262/47, 73262/46, 73262/44, 73262/43, 73262/41, 73262/39, 73262/38, 73262/37, 73262/36, 73262/35, 73262/34, 73262/33, 73262/32, 73262/29, 73262/27, 73262/26, 73262/23, 73262/24, 73262/25, 73262/21, 73262/20, 73262/19, 73262/18, 73262/17, 73262/16, 73262/15, 73262/14, 73262/13, 73262/12, 73262/11
36	07/03/2017	ENSANCHE DE VALLECAS	Madrid	Madrid	AV Ensanche de Vallecas	67	203 Fincas Registrales RP Nº 20 MADRID 19027, 19029, 19031, 19033, 19035, 19043, 19045, 19047, 19049, 19055, 19059, 19061, 19063, 19067, 19069, 19071, 19075, 19077, 19079, 19081, 19085, 19087, 19091, 19093, 19099, 19101, 19103, 19105, 19107, 19113, 19115, 19117, 19119, 19121, 19127, 19129, 19131, 19133, 19135, 19137, 19139, 19141, 19149, 19151, 19153, 19155, 19157, 19159, 19161, 19165, 19167, 19169, 19171, 19173, 19175, 19177, 19181, 19183, 19185, 19187, 19189, 19191, 19193, 19197, 19199, 19201, 19203, 19205, 19207, 19209, 19211, 19213, 19215, 19217, 19219, 19221, 19223, 19225, 19227, 19229, 19231, 19233, 19235, 19237, 19239, 19241, 19243, 19245, 19247, 19249, 19251, 19255, 19257, 19259, 19261, 19263, 19011, 19015, 19017, 19019, 18947, 18949, 18951, 18953, 18955, 18957, 18959, 18961, 18963, 18965, 18967, 18969, 18971, 18973, 18975, 18977, 18979, 18981, 18983, 18985, 18987, 18989, 18991, 18993, 18995, 18997, 18999, 19001, 19003, 19005, 19007, 18945, 18867, 18869, 18871, 18873, 18875, 18877, 18879, 18881, 18883, 18885, 18887, 18889, 18891, 18893, 18895, 18897, 18903, 18905, 18907, 18909, 18911, 18913, 18915, 18917, 18919, 18921, 18923, 18925, 18927, 18863, 18865, 18765, 18783, 18785, 18787, 18789, 18791, 18793, 18795, 18797, 18799, 18767, 18803, 18805, 18807, 18809, 18811, 18813, 18815, 18817, 18819, 18821, 18823, 18825, 18827, 18829, 18831, 18833, 18835, 18837, 18839, 18841, 18771, 18843, 18845, 18847, 18773, 18775, 18777, 18779, 18781
37	07/03/2017	EURO	Madrid	Madrid	AV Euro	21-23	78 Fincas Registrales RP Nº 15 MADRID 72093, 72095, 72096, 72100, 72102, 72105, 72106, 72111, 72113, 72114, 72115, 72119, 72120, 72122, 72123, 72125, 72128, 72129, 72131, 72133,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							72150, 72151, 72158, 72159, 72160, 72165, 72166, 72172, 72173, 72174, 72175, 72176, 72177, 72178, 72179, 72182, 72183, 72190, 72191, 71997, 71998, 71999, 72000, 72009, 72010, 72012, 72013, 72014, 72015, 72016, 72017, 72019, 72020, 72021, 72022, 72023, 72024, 72025, 72026, 72027, 72028, 72029, 72030, 72031, 72032, 72033, 71896, 71897, 71942, 71944, 71947, 71948, 71958, 71959, 71961, 71962, 71963, 71965
38	07/03/2017	PUENTEDEY	Madrid	Madrid	CL Puente de Y	5	124 Fincas Registrales RP Nº 20 MADRID 34964, 34966, 34968, 34970, 34972, 34974, 34976, 34978, 34980, 34982, 34984, 34986, 34988, 34990, 34992, 34994, 34998, 35000, 35002, 35004, 35006, 35008, 35012, 35016, 35018, 35022, 35026, 35028, 35032, 35034, 35038, 35040, 35054, 35070, 35078, 35086, 35100, 35102, 35574, 35576, 35578, 35582, 35584, 35586, 35590, 35592, 35594, 35596, 35600, 35602, 35604, 35606, 35608, 35614, 35616, 35618, 35622, 35624, 35626, 35628, 35630, 35632, 35842, 35844, 35846, 35848, 35852, 35854, 35932, 35934, 35936, 35938, 35940, 35942, 35948, 36030, 36032, 36036, 36040, 36042, 36046, 36048, 36052, 36054, 36058, 36060, 36062, 36066, 36068, 36070, 36118, 36120, 36122, 36134, 36214, 36222, 36226, 36228, 36230, 36232, 36278, 36280, 36282, 36286, 36288, 36294, 36296, 36298, 36302, 36304, 36306, 36308, 36310, 36316, 35786, 35788, 35790, 35792, 35794, 35796, 35798, 35800, 35802, 35804
39	07/03/2017	JULIÁN CAMARILLO	Madrid	Madrid	CL Julián Camarillo	44	36 Fincas Registrales RP Nº 17 MADRID 71003, 71005, 71006, 71010, 71015, 71022, 71026, 71028, 71029, 71030, 71031, 71032, 71034, 71039, 71040, 71041, 71043, 71044, 70790, 70776, 70778, 70779, 70997, 71000, 70871, 70873, 70874, 70876, 70880, 70886, 70887, 70889, 70891, 70892, 70896, 70898
40	07/03/2017	PASEO DE LA ESTACIÓN	Valdemoro	Madrid	CL Valdesanchuela	2	54 Fincas Registrales RP Nº 1 Valdemoro 50097, 50098, 50099, 50101, 50102, 50106, 50108, 50110, 50113, 50114, 50115, 50118, 50120, 50121, 50126, 50129, 50132, 50067, 50068, 50069, 50072, 50079, 50082, 50088, 50089, 50090, 50095, 50171/49, 50171/50, 50171/51, 50171/53, 50171/56, 50171/57, 50171/62, 50171/12, 50171/13, 50171/16, 50171/5, 50171/17, 50171/7, 50171/19, 50171/20, 50171/27, 50171/29, 50171/31, 50171/32, 50171/36, 50171/38, 50171/40, 50171/41, 50171/43, 50171/45, 50171/47, 50171/48
41	07/03/2017	CALCIO	Madrid	Madrid	CL Calcio	2	117 Fincas Registrales RP Nº 44 MADRID 10175, 11433, 11434, 11435, 11436, 11437, 11438, 10176, 11439, 11440, 11441, 11442, 11443, 11444, 10177, 11445, 11446, 11447, 11448, 11449, 11450, 10178, 11451, 11452, 11453, 11454, 11455, 11456, 10179, 11457, 10180, 11458, 11459, 11460, 11461,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							10181, 11462, 10183, 11463, 11464, 11465, 10184, 10185, 11466, 11467, 11468, 11469, 11470, 11471, 11472, 11473, 11474, 11475, 10182, 11383, 11385, 10186, 10195, 10188, 11390, 10189, 11398, 10190, 11410, 11411, 11412, 11413, 11415, 11416, 10191, 11417, 10194, 11420, 11421, 11422, 11423, 11424, 11425, 11426, 11427, 11428, 11429, 11430, 11431, 11380, 11381, 11382, 11384, 11386, 11387, 11388, 11389, 11391, 11392, 11393, 11394, 11395, 11396, 11397, 11399, 11400, 11401, 11402, 11403, 11404, 11405, 11406, 11407, 11408, 11409, 11414, 11418, 10187, 10192, 10193, 11432, 11419
42	07/03/2017	FUENTE DEL SAZ	Madrid	Madrid	CL Fuente del Saz	6	18 Fincas Registrales RP Nº 14 MADRID 12158, 12160, 12162, 12164, 12166, 12168, 12170, 12172, 12174, 12176, 12178, 12180, 12182, 12184, 12186, 12188, 12154, 12156
43	07/03/2017	CÓRDOBA	Madrid	Madrid	AV Córdoba	25-27	1 Fincas Registrales RP Nº 41 MADRID 17385
44	07/03/2017	ESTOCOLMO	Alcorcón	Madrid	CL Estocolmo	21-35	180 Fincas Registrales RP Nº 2 ALCORCON 42461, 42465, 42463, 42467, 42469, 42479, 42477, 42475, 42473, 42471, 42487, 42485, 42483, 42481, 42459, 42493, 42495, 42499, 42497, 42501, 42509, 42505, 42507, 42503, 42491, 42489, 42517, 42519, 42521, 42523, 42531, 42529, 42527, 42525, 42515, 42513, 42511, 42545, 42543, 42541, 42539, 42553, 42551, 42549, 42547, 42537, 42535, 42533, 42557, 42567, 42565, 42563, 42561, 42559, 42569, 42579, 42577, 42575, 42573, 42571, 42587, 42585, 42583, 42581, 42555, 42271, 42281, 42279, 42277, 42275, 42273, 42283, 42293, 42291, 42289, 42287, 42285, 42295, 42305, 42303, 42301, 42299, 42297, 42307, 42317, 42315, 42313, 42311, 42309, 42319, 42321, 42323, 42325, 42327, 42331, 42329, 42333, 42335, 42339, 42337, 42341, 42343, 42347, 42345, 42349, 42351, 42353, 42355, 42357, 42359, 42361, 42363, 42365, 42367, 42369, 42371, 42373, 42375, 42377, 42379, 42381, 42415, 42419, 42417, 42421, 42423, 42433, 42431, 42429, 42427, 42425, 42435, 42445, 42443, 42441, 42439, 42437, 42449, 42457, 42455, 42453, 42451, 42447, 42383, 42385, 42387, 42389, 42391, 42393, 42395, 42397, 42399, 42401, 42403, 42405, 42407, 42409, 42411, 42413, 42269, 42265, 42267, 42229, 42231, 42233, 42235, 42237, 42239, 42241, 42243, 42245, 42247, 42249, 42251, 42253, 42255, 42257, 42259, 42261, 42263
					CL Bratislava	01-mar	
45	07/03/2017	CASTROVIEJO	Madrid	Madrid	CL Doctor Castroviejo	65	1 Fincas Registrales RP Nº 32 MADRID 79292
46	07/03/2017	GALILEO	Madrid	Madrid	CL Galileo	104	32 Fincas Registrales RP Nº 5 MADRID 91351, 91353, 91359, 91363, 91339, 91341, 91343, 91387, 91389, 91391, 91397, 91383, 91385, 91409, 91415, 91417, 91463, 91095, 91113, 91115, 91117, 91123, 91237, 91239, 91273, 91275, 91301, 91311, 91313, 91319, 91323, 91325
47	07/03/2017	FRANCISCO REMIRO	Madrid	Madrid	CL Francisco Remiro	01-jul	220 Fincas Registrales RP Nº 22 MADRID

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							94960, 94969, 94970, 94971, 94972, 94973, 94974, 94961, 94962, 94963, 94964, 94965, 94966, 94967, 94968, 94994, 95003, 95004, 95005, 95006, 95007, 95008, 95009, 95010, 95011, 95012, 94995, 95013, 94996, 94997, 94998, 94999, 95000, 95001, 95002, 95034, 95043, 95044, 95045, 95046, 95047, 95048, 95049, 95050, 95051, 95052, 95035, 95053, 95036, 95037, 95038, 95039, 95040, 95041, 95042, 94934, 94943, 94944, 94945, 94935, 94936, 94937, 94938, 94939, 94940, 94941, 94942, 94975, 94984, 94985, 94986, 94987, 94988, 94989, 94990, 94991, 94992, 94993, 94976, 94977, 94978, 94979, 94980, 94981, 94982, 94983, 95014, 95023, 95024, 95025, 95026, 95027, 95028, 95029, 95030, 95031, 95032, 95015, 95033, 95016, 95017, 95018, 95019, 95020, 95021, 95022, 95054, 95063, 95064, 95065, 95066, 95067, 95068, 95069, 95070, 95071, 95072, 95055, 95073, 95056, 95057, 95058, 95059, 95060, 95061, 95062, 94946, 94955, 94956, 94957, 94958, 94959, 94947, 94948, 94949, 94950, 94951, 94952, 94953, 94954, 94933/1, 94933/10, 94933/11, 94933/12, 94933/13, 94933/14, 94933/15, 94933/16, 94933/17, 94933/18, 94933/19, 94933/2, 94933/20, 94933/21, 94933/22, 94933/23, 94933/24, 94933/25, 94933/26, 94933/27, 94933/28, 94933/29, 94933/3, 94933/30, 94933/31, 94933/32, 94933/33, 94933/34, 94933/35, 94933/36, 94933/37, 94933/38, 94933/39, 94933/4, 94933/40, 94933/41, 94933/42, 94933/43, 94933/44, 94933/45, 94933/46, 94933/47, 94933/48, 94933/49, 94933/5, 94933/50, 94933/51, 94933/52, 94933/53, 94933/54, 94933/55, 94933/56, 94933/57, 94933/58, 94933/59, 94933/6, 94933/60, 94933/61, 94933/62, 94933/63, 94933/64, 94933/65, 94933/66, 94933/67, 94933/68, 94933/69, 94933/7, 94933/70, 94933/71, 94933/72, 94933/73, 94933/74, 94933/75, 94933/76, 94933/77, 94933/78, 94933/79, 94933/8, 94933/80, 94933/9
48	07/03/2017	MAGDALENA	Madrid	Madrid	CL Santa María Magdalena	20	14 Fincas Registrales RP Nº 29 MADRID 10799, 6476, 10800, 6479, 6480, 6481, 6482, 6483, 6485, 6486, 10804, 6490, 6491, 6493
49	22/09/2017	MERCEDES FORMICA	Las Rozas	Madrid	CL Mercedes Formica	1	80 Fincas Registrales RP Nº 1 LAS ROZAS 57083, 57158, 57351, 57353, 57376, 53792, 57393, 57095, 59409, 59410, 59421, 59422, 59423, 59425, 59426, 59420, 59429, 59430, 59431, 59433, 59434, 59427, 59428, 59437, 59441, 59445, 59446, 59449, 59444, 59458, 59464, 59465, 59466, 59459, 59469, 59470, 59474, 59476, 59480, 59484, 59485, 59488, 59492, 59493, 59494, 59495, 59497, 57131, 59367, 59368, 59369, 59370, 59371, 57076, 59373, 59374, 59375, 59376, 59377, 59379, 59380, 59381, 59382, 59383, 59384,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							59385, 59386, 59389, 59400, 59353, 59357, 59358, 59359, 59360, 59361, 59362, 59363, 59364, 59365, 59366
50	22/09/2017	RONDA SEGOVIA	Madrid	Madrid	CL Ronda de Segovia	61	26 Fincas Registrales RP Nº 4 MADRID 63073, 63075, 63077, 63089, 63093, 63095, 63101, 63103, 63119, 63121, 63123, 63133, 63141, 63195, 63205, 63211, 63213, 63215, 63219, 63221, 63231, 63241, 63253, 63255, 63257, 63237
51	22/09/2017	JOSE M.PERIDIS	Getafe	Madrid	CL José María Peridis	3	49 Fincas Registrales RP Nº 2 GETAFE 32807, 32808, 32812, 32813, 32821, 32826, 32827, 32829, 32830, 32833, 32834, 32838, 32839, 32840, 32841, 32843, 32844, 32845, 32846, 32847, 32849, 32852, 32855, 32857, 32859, 32863, 32865, 32866, 32868, 32870, 32871, 32878, 32880, 32886, 32888, 32889, 32890, 32891, 32892, 32903, 32909, 32913, 32914, 32923, 32929, 32930, 32934, 32794, 32959
52	07/03/2017	BARRIENTOS	Málaga	Málaga	CL María Barrientos	6	88 Fincas Registrales RP Nº 8 MÁLAGA 57260, 57262, 57264, 57268, 57270, 57272, 57274, 57276, 57278, 57280, 57282, 57286, 57288, 57290, 57292, 57294, 57296, 57298, 57300, 57306, 57308, 57310, 57312, 57314, 57316, 57318, 57320, 57324, 57326, 57328, 57332, 57334, 57336, 57338, 57340, 57342, 57344, 57346, 57350, 57194, 57254, 57256, 57214, 57216, 57218, 57220, 57222, 57224, 57226, 57228, 57230, 57232, 57234, 57236, 57238, 57240, 57242, 57244, 57246, 57248, 57212, 57140, 57142, 57144, 57146, 57148, 57150, 57152, 57154, 57156, 57158, 57160, 57162, 57164, 57166, 57168, 57170, 57172, 57174, 57176, 57178, 57180, 57182, 57184, 57186, 57188, 57190, 57192
53	07/03/2017	MÁRMOL	Málaga	Málaga	CL Armengual de la Mota	32A Bloq 2	46 Fincas Registrales RP Nº 1 MALAGA 13076/A, 13078/A, 13082/A, 13090/A, 13096/A, 13102/A, 13104/A, 13106/A, 13126/A, 13138/A, 13140/A, 13142/A, 13144/A, 13110/A, 13114/A, 13116/A, 13152/A, 13158/A, 13118/A, 13120/A, 13122/A, 13124/A, 13616/A, 13618/A, 13426/A, 13428/A, 13432/A, 13434/A, 13340/A, 13358/A, 13360/A, 13362/A, 13364/A, 13366/A, 13368/A, 13370/A, 13372/A, 13388/A, 13390/A, 13392/A, 13394/A, 13398/A, 13400/A, 13418/A, 13420/A, 13422/A
54	07/03/2017	POZOS DULCES	Málaga	Málaga	CL Pozos Dulces	8	19 Fincas Registrales RP Nº 9 MÁLAGA 50403, 50405, 50407, 50409, 50411, 50413, 50415, 50417, 50419, 50421, 50423, 50427, 50429, 50431, 50433, 50435, 50443, 50445, 50447
55	07/03/2017	CESÁREO ALIERTA	Zaragoza	Zaragoza	CL Cesáreo Alierta	23-25	296 Fincas Registrales RP Nº 6 ZARAGOZA 16143, 16145, 16147, 16149, 16151, 16153, 16155, 16157, 16161, 16163, 16165, 16167, 16169, 16173, 16175, 16179, 16181, 16183, 16187, 16189, 16193, 16195, 16197, 16199, 16201, 16203, 16205, 16209, 16211, 16213, 16215, 16217, 16219, 16221, 16225, 16227, 16231, 16233, 16235, 16237, 16239, 16241, 16243, 16245, 16251, 16253, 16255, 16257, 16259, 16261, 16263, 16265, 16267, 16269, 16271, 16273, 16275, 16277, 16289, 16291, 16293, 16295, 16299, 16301, 16303, 16305, 16307, 16309, 16311, 16313, 16315, 16323, 16325, 16329, 16331,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							16337, 16339, 16341, 16343, 16345, 16347, 16355, 16357, 16359, 16361, 16363, 16365, 16367, 16369, 16377, 16379, 16381, 16383, 16385, 16387, 16389, 16393, 16395, 16397, 16399, 16403, 16405, 16407, 16409, 16411, 16413, 16415, 16417, 16419, 16423, 16425, 16431, 16449, 16455, 16457, 16459, 16461, 16465, 16433, 16469, 16473, 16475, 16479, 16481, 16483, 16485, 16487, 16435, 16491, 16495, 16499, 16503, 16505, 16507, 16437, 16511, 16515, 16521, 16523, 16525, 16439, 16531, 16533, 16441, 16445, 16115, 16117, 16119, 16121, 16123, 16125, 16127, 16129, 16131, 16133, 16135, 16137, 16141, 15743, 15745, 15747, 15749, 15751, 15753, 15755, 15757, 15763, 15765, 15767, 15771, 15773, 15775, 15777, 15783, 15785, 15787, 15789, 15791, 15793, 15795, 15797, 15799, 15801, 15803, 15805, 15807, 15809, 15811, 15817, 15819, 15821, 15823, 15825, 15827, 15829, 15831, 15833, 15835, 15837, 15839, 15843, 15845, 15847, 15849, 15851, 15853, 15855, 15857, 15859, 15861, 15863, 15865, 15867, 15869, 15871, 15873, 15875, 15877, 15885, 15887, 15889, 15891, 15895, 15897, 15899, 15901, 15903, 15905, 15907, 15909, 15911, 15913, 15917, 15923, 15927, 15931, 15933, 15937, 15941, 15943, 15945, 15947, 15949, 15951, 15957, 15959, 15961, 15965, 15967, 15969, 15971, 15973, 15975, 15977, 15979, 15981, 15983, 15985, 15989, 15991, 15993, 15995, 15997, 16005, 16013, 16015, 16017, 16019, 16023, 16025, 16027, 16029, 16031, 16033, 16035, 16037, 16039, 16041, 16043, 16047, 16049, 16055, 16057, 16061, 16063, 16065, 16069, 16071, 16073, 16075, 16077, 16081, 16083, 16085, 16087, 16089
56	07/03/2017	MONTE CERRAU	Oviedo	Asturias	CL Monte Cerrau	25-29	141 Fincas Registrales RP Nº 5 OVIEDO 14209, 14210, 14212, 14217, 14220, 14221, 14223, 14259, 14273, 14503, 14504, 14505, 14506, 14508, 14509, 14511, 14512, 14513, 14514, 14515, 14516, 14517, 14518, 14491, 14428, 14429, 14431, 14432, 14433, 14434, 14435, 14436, 14437, 14447, 14448, 14449, 14450, 14451, 14452, 14453, 14454, 14455, 14456, 14458, 14461, 14462, 14225, 14226, 14200, 14201, 14277, 14283, 14284, 14285, 14276, 14526, 14527, 14528, 14529, 14530, 14532, 14533, 14534, 14521, 14522, 14525, 14391, 14393, 14394, 14501, 14498, 14499, 14500, 14495, 14445, 14439, 14440, 14441, 14442, 14443, 14444, 14422, 14423, 14470, 14471, 14472, 14473, 14474, 14475, 14477, 14479, 14388, 14486, 14467, 14154, 14164, 14166, 14169, 14177, 14157, 14159, 14176, 14191, 14197, 14198, 14354, 14366, 14367, 14368, 14369, 14370, 14371, 14355, 14373, 14374, 14375, 14377, 14378, 14379, 14380, 14381, 14356, 14397, 14401, 14402, 14357, 14406, 14407, 14408, 14410, 14411, 14412, 14358, 14413, 14414,
					CL Asturcón	18-20-22	



#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							14415, 14416, 14417, 14418, 14421, 14360
57	07/03/2017	WISEU	Oviedo	Asturias	CL Viseu	30-42	188 Fincas Registrales RP Nº 1 OVIEDO 59578, 59586, 59594, 59596, 59598, 59600, 59602, 59604, 59606, 59608, 59610, 59612, 59614, 59616, 59620, 59622, 59624, 59626, 59628, 59630, 59632, 59634, 59636, 59638, 59640, 59642, 59644, 59646, 59648, 59650, 59652, 59654, 59656, 59658, 59660, 59662, 59664, 59666, 59668, 59670, 59672, 59674, 59676, 59678, 59680, 59682, 59684, 59686, 59688, 59690, 59692, 59694, 59696, 59698, 59700, 59702, 59704, 59706, 59708, 59710, 59712, 59714, 59716, 59718, 59720, 59722, 59724, 59726, 59926, 59928, 59930, 59932, 59934, 59936, 59938, 59940, 59942, 59944, 59946, 59918, 59954, 59956, 59920, 59958, 59960, 59962, 59964, 59922, 59924, 59974, 59976, 59978, 59980, 59982, 59984, 59986, 59992, 59994, 59996, 59998, 59966, 60000, 60002, 60004, 60006, 60008, 59968, 60010, 60014, 60016, 60018, 60020, 60022, 60024, 60026, 60028, 60030, 59972, 59774, 59776, 59778, 59780, 59782, 59784, 59786, 59788, 59790, 59792, 59794, 59796, 59798, 59800, 59802, 59804, 59806, 59808, 59810, 59812, 59814, 59816, 59818, 59820, 59822, 59824, 59842, 59844, 59846, 59848, 59852, 59854, 59856, 59858, 59860, 59862, 59864, 59866, 59868, 59870, 59872, 59874, 59876, 59878, 59880, 59828, 59882, 59884, 59886, 59888, 59890, 59892, 59894, 59896, 59898, 59900, 59830, 59902, 59904, 59908, 59910, 59912, 59916, 59832, 59834, 59836, 59838, 59840, 59950, 59948
58	07/03/2017	SIERO	Oviedo	Asturias	CL Siero	5	9 Fincas Registrales RP Nº 4 OVIEDO 22248, 22249, 22250, 22251, 22253, 22254, 22255, 22258, 22260
59	07/03/2017	NOREÑA	Oviedo	Asturias	CL Noreña	17	26 Fincas Registrales RP Nº 4 OVIEDO 22528, 22529, 22530, 22531, 22532, 22533, 22534, 22535, 22538, 22541, 22542, 22543, 22545, 22546, 22547, 22549, 22550, 22551, 22552, 22554, 22555, 22557, 22558, 22563, 22566, 22569
60	07/03/2017	FLORIDA	Oviedo	Asturias	CL Pravia	11.13	27 Fincas Registrales RP Nº 1 OVIEDO 45021, 45025, 45027, 45035, 45041, 44961, 44973, 44979, 44985, 45219, 45221, 45231, 45235, 44841, 44843, 44845, 44847, 44849, 44867, 44819, 44825, 44827, 44881, 44647, 44725, 44729, 44745
61	20/10/2016	SALVADOR DALÍ	Palma de Mallorca	Palma de Mallorca	CL Juan Gris	37--51	230 Fincas Registrales RP Nº 11 PALMA DE MALLORCA 53695, 53697, 53698, 53699, 53700, 53701, 53702, 53703, 53704, 53705, 53706, 53707, 53708, 53714, 53715, 53716, 53717, 53718, 53719, 53720, 53721, 53722, 53723, 53724, 53725, 53726, 53727, 53728, 53729, 53732, 53711, 53712, 53713, 53738, 53739, 53740, 53741, 53742, 53744, 53745, 53746, 53747, 53748, 53749, 53750, 53751, 53752, 53753, 53754, 53757, 53734, 53736, 53760, 53761, 53762, 53763, 53764, 53765, 53766, 53767, 53768, 53769, 53759, 53833, 53834, 53835, 53836, 53837, 53838, 53839

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							53840, 53841, 53842, 53843, 53844, 53845, 53846, 53847, 53831, 53832, 53810, 53811, 53812, 53813, 53814, 53815, 53816, 53818, 53819, 53820, 53821, 53822, 53823, 53824, 53825, 53826, 53829, 53808, 53786, 53787, 53788, 53789, 53790, 53791, 53792, 53793, 53794, 53795, 53796, 53797, 53798, 53799, 53800, 53782, 53783, 53772, 53775, 53776, 53778, 53779, 53780, 53781, 61300, 61301, 61302, 61303, 61304, 61305, 61306, 61307, 61314, 61315, 61316, 61317, 61318, 61319, 61320, 61321, 61322, 61324, 61325, 61326, 61327, 61328, 61329, 61330, 61331, 61310, 61336, 61337, 61338, 61339, 61340, 61341, 61342, 61343, 61344, 61345, 61346, 61347, 61348, 61349, 61350, 61334, 61335, 61354, 61355, 61356, 61357, 61358, 61359, 61360, 61361, 61362, 61363, 61364, 61365, 61366, 61367, 61351, 61352, 61372, 61373, 61374, 61375, 61376, 61377, 61378, 61379, 61380, 61381, 61382, 61383, 61384, 61385, 61386, 61387, 61388, 61389, 61368, 61369, 61371, 61394, 61395, 61396, 61398, 61399, 61400, 61401, 61402, 61403, 61404, 61405, 61406, 61407, 61408, 53893, 53694, 53771, 61298, 61392, 61393, 53848, 53849, 53851, 61416, 61417, 61413, 61414, 61415
62	07/03/2017	RAMÓN MONCADA	Santa Ponça	Palma de Mallorca	CL Ramón Montcada	35	114 Fincas Registrales RP Nº 1 MALLORCA 63656, 63657, 63660, 63661, 63664, 63665, 63652, 63653, 63659, 63658, 63663, 63662, 63667, 63666, 63655, 63654, 63675, 63674, 63679, 63678, 63683, 63682, 63671, 63670, 63672, 63673, 63676, 63677, 63680, 63681, 63668, 63669, 63620, 63629, 63630, 63631, 63632, 63633, 63634, 63635, 63636, 63637, 63638, 63621, 63639, 63640, 63641, 63642, 63643, 63644, 63645, 63646, 63647, 63648, 63622, 63649, 63650, 63651, 63623, 63624, 63625, 63626, 63627, 63628, 63670, 63579, 63580, 63581, 63582, 63583, 63584, 63585, 63586, 63587, 63588, 63571, 63589, 63590, 63591, 63592, 63593, 63594, 63595, 63596, 63597, 63598, 63572, 63599, 63600, 63601, 63602, 63603, 63604, 63605, 63606, 63607, 63608, 63573, 63609, 63610, 63611, 63612, 63613, 63614, 63615, 63616, 63617, 63618, 63574, 63619, 63575, 63576, 63577, 63578
63	07/03/2017	VALLGORNERA	Sant Jordi	Palma de Mallorca	CL Vallgornera	7	11 Fincas Registrales RP Nº 1 PALMA DE MALLORCA 92056, 91903, 91919, 91923, 91916, 91917, 91918, 92047, 92044, 92045, 92046
					CL Castellix		
64	07/03/2017	JARDINES DE TARA	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz	12	118 Fincas Registrales RP Nº 5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 88129, 88131, 88133, 88135, 88137, 88139, 88141, 88143, 88145, 88147, 88149, 88151, 88153, 88157, 88163, 88165, 88167, 88169, 88171, 88173, 88175, 88177, 88179, 88181, 88183, 88187, 88189, 88197, 88199, 88201, 88203, 88205, 88209, 88211, 88213, 88215, 88217, 88221, 88229, 88231, 88235, 88237, 88239, 88241, 88243, 88245, 88247, 88251, 88253, 88255, 88281, 88287, 88289, 88291, 88293
					CL Horno de Cal	6	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							88295, 88297, 88299, 88265, 88301, 88303, 88305, 88307, 88309, 88311, 88313, 88315, 88317, 88321, 88335, 88349, 88351, 88353, 88355, 88357, 88359, 88271, 88361, 88363, 88365, 88367, 88369, 88371, 88373, 88375, 88377, 88379, 88273, 88381, 88385, 88387, 88389, 88391, 88393, 88395, 88397, 88275, 88401, 88403, 88405, 88407, 88409, 88411, 88413, 88417, 88419, 88277, 88421, 88425, 88427, 88429, 88431, 88279, 88283, 88285, 88327, 88329, 88333
65	07/03/2017	VILLA DEL PINO	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Doctor Alfonso Chiscano Díaz	20	38 Fincas Registrales RP Nº 5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 54242, 54244, 54246, 54248, 54250, 54252, 54254, 54256, 54258, 54260, 54262, 54264, 54266, 54268, 54270, 54272, 54238, 54240, 54282, 54284, 54286, 54288, 54290, 54292, 54294, 54296, 54298, 54300, 54302, 54304, 54306, 54308, 54310, 54312, 54316, 54318, 54278, 54280
66	07/03/2017	TAMARACE ITE	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Isabel Macario Brito Soprano	01-sep	581 Fincas Registrales RP Nº 2 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 36652, 36653, 36654, 36655, 36656, 36657, 36658, 36659, 36660, 36661, 36662, 36663, 36664, 36665, 36666, 36667, 36670, 36671, 36672, 36673, 36674, 36675, 36676, 36677, 36678, 36679, 36680, 36681, 36682, 36683, 36684, 36685, 36688, 36689, 36690, 36691, 36692, 36693, 36694, 36695, 36696, 36697, 36698, 36699, 36700, 36701, 36702, 36703, 36634, 36635, 36636, 36637, 36638, 36639, 36640, 36642, 36643, 36644, 36645, 36646, 36647, 36648, 36649, 36617, 36618, 36619, 36620, 36621, 36622, 36623, 36624, 36625, 36626, 36627, 36628, 36629, 36630, 36631, 36632, 36599, 36600, 36601, 36602, 36603, 36604, 36605, 36606, 36607, 36608, 36609, 36610, 36611, 36612, 36613, 36614, 36581, 36582, 36583, 36584, 36585, 36586, 36587, 36588, 36589, 36590, 36591, 36592, 36593, 36594, 36595, 36596, 36572, 36573, 36574, 36575, 36576, 36577, 36578, 36705, 36706, 36707, 36708, 36709, 36710, 36711, 36712, 36650, 36651, 36668, 36669, 36686, 36687, 36633, 36641, 36615, 36616, 36597, 36598, 36579, 36580, 36571, 36704, 36713, 36714, 36715, 36716, 36717, 36718, 36719, 36720, 36721, 36722, 36723, 36724, 36725, 36726, 36727, 36728, 36729, 36730, 36731, 36732, 36733, 36734, 36735, 36736, 36737, 36738, 36739, 36740, 36741, 36742, 36743, 36744, 36745, 36746, 36747, 36748, 36749, 36750, 36751, 36752, 36753, 36754, 36755, 36756, 36757, 36758, 36759, 36760, 36761, 36762, 36763, 36764, 36765, 36766, 36767, 36351, 36352, 36353, 36354, 36355, 36356, 36357, 36358, 36359, 36360, 36361, 36362, 36363, 36364, 36365, 36366, 36369, 36370, 36371, 36372, 36373, 36374, 36375, 36376, 36377, 36378, 36379, 36380, 36381, 36382, 36383, 36384, 36308, 36309, 36310, 36311, 36312, 36313, 36314, 36315, 36316, 36317, 36318, 36319, 36320, 36321, 36322, 36323, 36290, 36291, 36292, 36293, 36294
					CL Juan Pulido Rodriguez	2,4,5,7	
					CL General Gutierrez Mellado	23-36	
					CL Lucy Cabrera Suarez	1,3,6,8	
					CL Pintor Pepe Damaso	28,30,32	
					CL San Gabriel	9.11	
					CL Isabel Macario Brito Soprano	01-sep	
					CL Juan Pulido Rodriguez	2,4,5,7	
					CL General Gutierrez Mellado	23-36	
					CL Lucy Cabrera Suarez	1,3,6,8	
					CL Pintor Pepe Damaso	28,30,32	
					CL San Gabriel	9.11	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							36295, 36296, 36297, 36298, 36299, 36300, 36301, 36302, 36303, 36304, 36305, 36325, 36326, 36327, 36328, 36329, 36330, 36331, 36332, 36333, 36334, 36335, 36337, 36338, 36339, 36340, 36341, 36342, 36343, 36344, 36345, 36346, 36347, 36348, 36349, 36350, 36368, 36367, 36306, 36307, 36288, 36289, 36324, 36336, 36249, 36257, 36258, 36259, 36260, 36250, 36261, 36284, 36285, 36286, 36287, 36251, 36262, 36263, 36264, 36265, 36266, 36267, 36268, 36269, 36270, 36271, 36252, 36272, 36273, 36274, 36275, 36276, 36277, 36278, 36279, 36280, 36281, 36253, 36282, 36283, 36254, 36255, 36256, 36903, 36904, 36905, 36906, 36907, 36908, 36909, 36910, 36911, 36912, 36913, 37054, 37055, 37056, 37057, 37058, 37059, 37060, 37061, 37062, 37063, 37064, 37065, 37066, 37067, 37068, 37069, 37000, 37001, 37002, 37003, 37004, 37005, 37006, 37007, 37008, 37009, 37010, 37011, 37012, 37013, 37014, 37015, 37018, 37019, 37020, 37021, 37022, 37023, 37024, 37025, 37026, 37027, 37028, 37029, 37030, 37031, 37032, 37033, 37036, 37037, 37038, 37039, 37040, 37041, 37042, 37043, 37044, 37045, 37046, 37047, 37048, 37049, 37050, 37051, 36952, 36953, 36954, 36955, 36956, 36957, 36958, 36959, 36960, 36961, 36962, 36963, 36964, 36965, 36966, 36967, 36934, 36935, 36936, 36937, 36938, 36939, 36940, 36941, 36942, 36943, 36944, 36945, 36946, 36947, 36948, 36949, 36916, 36917, 36918, 36919, 36920, 36921, 36922, 36923, 36924, 36925, 36926, 36927, 36928, 36929, 36930, 36931, 36969, 36970, 36971, 36972, 36973, 36974, 36975, 36976, 36977, 36978, 36979, 36982, 36983, 36984, 36985, 36986, 36987, 36988, 36989, 36990, 36991, 36992, 36993, 36994, 36995, 36996, 36997, 36902, 37052, 37053, 36998, 36999, 37016, 37017, 37034, 37035, 36981, 36950, 36951, 36932, 36933, 36914, 36915, 36980, 36968, 36826, 36827, 36828, 36829, 36830, 36831, 36832, 36833, 36834, 36835, 36836, 36837, 36838, 36839, 36840, 36841, 36842, 36843, 36844, 36845, 36846, 36847, 36848, 36849, 36850, 36851, 36852, 36853, 36854, 36855, 36900, 36856, 36857, 36858, 36859, 36860, 36861, 36862, 36863, 36864, 36865, 36901, 36866, 36867, 36868, 36869, 36870, 36871, 36872, 36873, 36874, 36875, 36822, 36876, 36877, 36878, 36879, 36880, 36881, 36882, 36883, 36884, 36885, 36823, 36886, 36887, 36888, 36889, 36890, 36891, 36892, 36893, 36894, 36895, 36824, 36896, 36897, 36898, 36899, 36825
67	15/09/2016	BENQUERENCIA	Toledo	Toledo	CL Rio Estenilla	21 Port 1	106 Fincas Registrales RP Nº 1 TOLEDO
					CL Rio Estenilla	21 Port 2	1/47519, 1/47520, 47521, 47522,
					CL Rio Estenilla	21 Port 3	47523, 47524, 1/47525, 1/47526,
					CL Rio Estenilla	21 Port 4	47527, 1/47528, 47426, 47427, 47428,
					CL Rio Estenilla	21 Port 5	47429, 1/47430, 47431, 1/47432,
					CL Rio Estenilla	21 Port 6	47433, 1/47434, 1/47435, 1/47509,
					CL Rio Estenilla	21 Port 7	47510, 47511, 1/47512, 1/47513,
					CL Rio Estenilla	21 Port 8	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
					CL Rio Estenilla	21 Port 9	47514, 1/47515, 47516, 47517, 1/47518, 47436, 47437, 47438, 47439, 47440, 47441, 47442, 1/47443, 47444, 47445, 47499, 47500, 47501, 47502, 47503, 1/47504, 47505, 1/47506, 47507, 1/47508, 47447, 1/47448, 47449, 1/47450, 1/47451, 1/47452, 47453, 47454, 1/47455, 47456, 47446, 1/47489, 1/47490, 47491, 1/47492, 1/47493, 47494, 1/47495, 47496, 1/47497, 47498, 1/47458, 1/47459, 47460, 1/47461, 1/47462, 47463, 1/47464, 47465, 1/47466, 47467, 1/47457, 47479, 1/47480, 1/47481, 1/47482, 1/47483, 1/47484, 47485, 47486, 47487, 47488, 47469, 1/47470, 47471, 47472, 47473, 1/47474, 1/47475, 47476, 47477, 47478, 47468, 47529, 47530, 47531
					CL Rio Estenilla	21 Port 10	
68	20/10/2016	SESEÑA SOROLLA	Seseña	Toledo	CL Sorolla	7	317 Fincas Registrales RP Nº 1 ILLESCAS 20924, 20925, 20926, 20927, 20928, 20929, 20930, 20931, 20932, 20933, 20934, 20935, 20936, 20937, 20938, 20939, 20940, 20941, 20942, 20943, 20944, 20945, 20946, 20947, 20948, 20949, 20950, 20951, 20952, 20953, 20954, 20955, 21202, 21203, 21204, 21205, 21206, 21207, 21208, 21209, 21210, 21211, 21212, 21213, 21214, 21215, 21216, 21217, 21218, 21219, 21220, 21221, 21222, 21223, 21224, 21225, 21226, 21227, 21228, 21229, 21230, 21231, 20958, 20959, 20960, 20961, 20962, 20963, 20964, 20965, 20966, 20967, 20968, 20969, 20970, 20971, 20972, 20973, 20974, 20975, 20976, 20977, 20978, 20979, 20980, 20981, 20982, 20983, 20984, 20985, 20986, 20987, 20988, 20989, 20992, 20993, 20994, 20995, 20996, 20997, 20998, 20999, 21000, 21001, 21002, 21003, 21004, 21005, 21006, 21007, 21008, 21009, 21010, 21011, 21012, 21013, 21014, 21017, 21018, 21019, 21020, 21021, 21022, 21023, 21024, 21025, 21026, 21027, 21028, 21029, 21030, 21031, 21032, 21033, 21034, 21035, 21036, 21037, 21038, 21039, 21042, 21043, 21044, 21045, 21046, 21047, 21048, 21049, 21050, 21051, 21052, 21053, 21054, 21055, 21056, 21057, 21058, 21059, 21060, 21061, 21062, 21063, 21064, 21065, 21066, 21067, 21068, 21069, 21070, 21071, 21074, 21075, 21076, 21077, 21078, 21079, 21080, 21081, 21082, 21083, 21084, 21085, 21086, 21087, 21088, 21089, 21090, 21091, 21092, 21093, 21094, 21095, 21096, 21097, 21098, 21099, 21100, 21101, 21102, 21103, 21106, 21107, 21108, 21109, 21110, 21111, 21112, 21113, 21114, 21115, 21116, 21117, 21118, 21119, 21120, 21121, 21122, 21123, 21124, 21125, 21126, 21127, 21128, 21129, 21130, 21131, 21132, 21133, 21134, 21135, 21138, 21139, 21140, 21141, 21142, 21143, 21144, 21145, 21146, 21147, 21148, 21149, 21150, 21151, 21152, 21153, 21154, 21155, 21156, 21157, 21158, 21159, 21160, 21161, 21162, 21163, 21164, 21165, 21166, 21167, 21170, 21171, 21172, 21173, 21174, 21175, 21176, 21177, 21178, 21179

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							21180, 21181, 21182, 21183, 21184, 21185, 21186, 21187, 21188, 21189, 21190, 21191, 21192, 21193, 21194, 21195, 21196, 21197, 21198, 21199, 20922, 21072, 21041, 21073, 21104, 21136, 21105, 21137, 21168, 21200, 21169, 20956, 21201, 20923, 20957, 20990, 21015, 20991, 21016, 21040, 20917, 20916, 20919, 20920, 20921, 20915, 20918
69	20/10/2016	SESEÑA REMBRANDT	Seseña	Toledo	CL Rembrandt	4	300 Fincas Registrales RP Nº 1 ILLESCAS 19411, 19433, 19434, 19437, 19439, 19445, 19453, 19456, 19458, 19459, 19471, 19481, 19482, 19490, 19494, 19247, 19251, 19255, 19259, 19274, 19282, 19286, 19297, 19304, 19306, 19308, 19323, 19330, 19335, 19674, 19675, 19683, 19698, 19702, 19703, 19710, 19711, 19723, 19728, 19732, 19736, 19747, 19748, 19759, 15239, 15327, 15330, 15333, 15356, 15359, 15365, 15100, 15202, 15215, 19402, 19339, 19350, 19351, 19352, 19353, 19354, 19355, 19356, 19357, 19340, 19358, 19359, 19360, 19361, 19362, 19363, 19364, 19365, 19366, 19341, 19368, 19369, 19370, 19371, 19342, 19343, 19372, 19373, 19374, 19377, 19378, 19380, 19381, 19382, 19383, 19384, 19344, 19345, 19385, 19386, 19387, 19388, 19389, 19390, 19391, 19392, 19393, 19394, 19395, 19396, 19397, 19398, 19401, 19347, 19242, 19243, 19180, 19189, 19191, 19192, 19195, 19196, 19197, 19198, 19181, 19199, 19200, 19201, 19202, 19203, 19204, 19206, 19182, 19209, 19210, 19211, 19212, 19183, 19184, 19213, 19214, 19215, 19185, 19216, 19217, 19218, 19219, 19220, 19221, 19222, 19224, 19225, 19186, 19226, 19227, 19228, 19229, 19230, 19231, 19232, 19233, 19234, 19235, 19236, 19237, 19238, 19239, 19240, 19241, 19188, 19667, 19604, 19613, 19615, 19616, 19617, 19618, 19619, 19620, 19621, 19622, 19605, 19623, 19624, 19627, 19628, 19630, 19632, 19606, 19633, 19634, 19635, 19636, 19607, 19608, 19637, 19638, 19639, 19609, 19640, 19641, 19642, 19645, 19646, 19647, 19648, 19649, 19650, 19651, 19652, 19654, 19655, 19656, 19657, 19658, 19659, 19660, 19661, 19662, 19663, 19664, 19665, 19666, 19612, 19625, 19631, 19653, 15249, 14895, 14928, 15251, 14897, 14935, 14937, 14938, 15252, 15254, 15250, 14896, 14783, 14790, 14791, 14799, 14802, 14803, 14804, 14805, 14807, 14808, 14809, 14810, 14817, 14821, 14822, 14823, 14824, 14831, 14832, 14833, 14834, 14835, 14836, 14838, 14841, 14842, 14843, 14845, 14846, 14847, 14848, 14849, 14851, 14853, 14854, 14855, 14857, 14858, 14859, 14860, 14865, 14866, 14869, 14870, 14871, 14872, 14873, 14875, 14877, 14878, 14879, 14881, 14882, 14886, 14892, 14893, 14894, 14764, 14786, 14767, 14770, 14771, 14772, 14856, 14773, 14876
					CL Rembrandt	6	
					CL Rembrandt	8	
					CL Doménico Veneciano /Leona. Da Vinci	3	
70	20/10/2016	BALLESTER	Valladolid	Valladolid	PL Torrente Ballester	1	80 Fincas Registrales RP Nº 1 VALLADOLID 27343, 27361, 27345, 27347, 27349,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							27351, 27353, 27355, 27357, 27359, 27363, 27381, 27365, 27367, 27369, 27371, 27373, 27375, 27377, 27379, 27383, 27401, 27385, 27387, 27389, 27391, 27393, 27395, 27397, 27399, 27327, 27329, 27331, 27333, 27335, 27337, 27339, 27341, 27319, 27321, 27323, 27325, 27039, 27041, 27043, 27045, 27047, 27049, 27051, 27053, 27055, 27057, 27059, 27061, 27063, 27065, 27067, 27069, 27071, 27073, 27075, 27077, 27079, 27081, 27083, 27085, 27087, 27089, 27091, 27093, 27095, 27097, 27099, 27101, 27103, 27105, 27107, 27109, 27111, 27113
71	20/10/2016	MIÑO	Laguna Duero De	Valladolid	CL Miño	18-26	1 Fincas Registrales RP Nº 7 VALLADOLID 14014
72	20/10/2016	TAJO	Laguna Duero De	Valladolid	CL Tajo	02-dic	210 Fincas Registrales RP Nº 7 VALLADOLID 18938, 18940, 18942, 18944, 18946, 18948, 18950, 18952, 18954, 18956, 18958, 18960, 18962, 18964, 18966, 18968, 18970, 18972, 18974, 18976, 18978, 18980, 18982, 18928, 18930, 18932, 18934, 18936, 18986, 18988, 18990, 18992, 18994, 18996, 18998, 19000, 19002, 19004, 19006, 19008, 19010, 19012, 19014, 19016, 19018, 19020, 19022, 19024, 19026, 19028, 19030, 19032, 19034, 18984, 18848, 18850, 18852, 18854, 18856, 18858, 18860, 18862, 18864, 18866, 18868, 18870, 18872, 18874, 18876, 18878, 18880, 18882, 18884, 18886, 18888, 18890, 18892, 18894, 18896, 18898, 18900, 18902, 18904, 18906, 18908, 18910, 18912, 18914, 18916, 18918, 18920, 18922, 18924, 18926, 18836, 18838, 18840, 18842, 18844, 18846, 18756, 18758, 18760, 18762, 18764, 18766, 18768, 18770, 18772, 18774, 18776, 18778, 18780, 18782, 18784, 18786, 18788, 18790, 18792, 18794, 18796, 18798, 18800, 18802, 18804, 18806, 18808, 18810, 18812, 18814, 18816, 18818, 18820, 18822, 18824, 18826, 18828, 18830, 18832, 18834, 18744, 18746, 18748, 18750, 18752, 18754, 18682, 18684, 18686, 18688, 18690, 18692, 18694, 18696, 18698, 18700, 18702, 18704, 18706, 18708, 18710, 18712, 18714, 18716, 18718, 18720, 18722, 18724, 18726, 18728, 18730, 18732, 18734, 18736, 18738, 18740, 18742, 18680, 18634, 18636, 18638, 18640, 18642, 18644, 18646, 18648, 18650, 18652, 18654, 18656, 18658, 18660, 18662, 18664, 18666, 18668, 18670, 18672, 18674, 18676, 18678, 18616, 18618, 18620, 18622, 18624, 18626, 18628, 18630, 18632
73	07/03/2017	MIESSES	Valladolid	Valladolid	CL Mieses	34	22 Fincas Registrales RP Nº 1 VALLADOLID 47047, 47063, 47067, 47045, 47041, 47043, 47069, 47071, 47073, 47075, 47103, 46947, 46951, 46953, 46957, 46959, 46961, 46963, 46965, 46967, 46927, 47001
74	07/03/2017	LA HABANA	Valladolid	Valladolid	CL Ciudad de la Habana	13, 15	70 Fincas Registrales RP Nº 1 VALLADOLID 51908, 51912, 51918, 51920, 51924, 51926, 51936, 51938, 51942, 51948, 51950, 51968, 51970, 51972, 51976, 51978, 51980, 51982, 51986, 51992,
					CL Jose Garrote Tebar	45.47	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							51994, 51996, 52000, 52002, 52014, 52020, 52022, 52024, 52028, 52032, 52058, 52062, 52066, 52070, 52072, 51700, 51702, 51710, 51714, 51722, 51728, 51734, 51812, 51744, 51748, 51758, 51762, 51766, 51768, 51772, 51784, 51786, 51788, 51792, 51794, 51832, 51742, 51804, 51814, 51810, 51868, 51842, 51844, 51846, 51848, 51854, 51860, 51820, 51866, 51888
75	07/03/2017	ARROYO ENCOMIENDA	Arroyo de la Encomienda	Valladolid	CL Severo Ochoa	5 13.17	74 Fincas Registrales RP Nº 3 VALLADOLID 8963, 8965, 8967, 8969, 8971, 8973, 8975, 8977, 8979, 8981, 8983, 8985, 8987, 8989, 8991, 8993, 8995, 8997, 8999, 9001, 9003, 9005, 8955, 8957, 8959, 8961, 9013, 9015, 9017, 9019, 9021, 9023, 9025, 9027, 9029, 9031, 9033, 9035, 9037, 9039, 9041, 9043, 9045, 9047, 9049, 9051, 9053, 9055, 9007, 9009, 9109, 9111, 9113, 9115, 9117, 9119, 9121, 9123, 9125, 9127, 9129, 9131, 9133, 9135, 9137, 9139, 9141, 9143, 9145, 9147, 9149, 9151, 9105, 9107
76		CAN MATES III	San Cugat	Barcelona	CL Josep Irla	125.135	1 Fincas Registrales RP Nº 2 SANT CUGAT DEL VALLES 58185
77		CAN MATES IV	San Cugat	Barcelona	CL Antoni Solanell	14.16	1 Fincas Registrales RP Nº 2 SANT CUGAT DEL VALLES 48690
78	20/10/2016	ANNA TUGAS	Badalona	Barcelona	CL Anna Tugas	8 22	38 Fincas Registrales RP Nº 3 BADALONA 6758, 6760, 6762, 6766, 6768, 6772, 6776, 6736, 6738, 6742, 6746, 6750, 6754, 6680, 6684, 6690, 6694, 6696, 6698, 6808/10, 6808/12, 6808/13, 6808/14, 6808/2, 6808/3, 6808/47, 6808/48, 6808/49, 6808/5, 6808/51, 6808/52, 6710/12, 6710/13, 6710/14, 6710/17, 6710/18, 6710/20, 6710/23
79	07/03/2017	EUROPA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	PL de Europa	01-mar	27 Fincas Registrales RP Nº 7 HOSPITALET 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2779, 2781, 2782, 2743, 2746, 2747, 2749, 2750, 2752, 2753, 2755, 2756, 2758, 2761, 2763, 2764, 2765, 2767, 2768, 2769, 2770
80	07/03/2017	BORREL	San Cugat	Barcelona	CL Borrell	42-46-48	65 Fincas Registrales RP Nº 1 SANT CUGAT DEL VALLES 52565, 52567, 52569, 52571, 52573, 52577, 52575, 52579, 52581, 52583, 52585, 52764, 52766, 52768, 52539, 52545, 52547, 52549, 52553, 52555, 52561, 52465, 52467, 52469, 52471, 52473, 52437, 52439, 52441, 52443, 52445, 52447, 52463, 52475, 52477, 52479, 52481, 52483, 52485, 52487, 52489, 52491, 52493, 52495, 52497, 52499, 52501, 52503, 52505, 52507, 52509, 52511, 52513, 52515, 52517, 52519, 52521, 52523, 52525, 52527, 52529, 52531, 52533, 52433, 52435
81	07/03/2017	APRESTADORA	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	CL Aprestadora	61-65	22 Fincas Registrales RP Nº 7 L'HOSPITALET DE LLOBREGAT 18959, 18960, 18961, 18962, 18969, 18971, 18973, 18974, 18975, 18976, 18977, 18954/10, 18954/11, 18954/12, 18954/17, 18954/18, 18954/19, 18954/2, 18954/20, 18954/3, 18954/8, 18954/9
82	07/03/2017	TRINXANT	Barcelona	Barcelona	CL Trinxant	128	10 Fincas Registrales RP Nº 5 BARCELONA 123584, 123587, 123588, 123589



#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							123590, 123591, 123594, 123599, 123603, 123607
83	07/03/2017	BAC DE RODA	Barcelona	Barcelona	CL Bac de Roda	170	9 Fincas Registrales RP Nº 30 BARCELONA 19379, 19345, 19347, 19351, 19361, 19363, 19367, 19337, 19333
84	07/03/2017	MÉRIDA	Barcelona	Barcelona	CL Mérida	9	24 Fincas Registrales RP Nº 20 BARCELONA 7211, 7213, 7215, 7217, 7219, 7221, 7223, 7225, 7227, 7229, 7231, 7233, 7235, 7237, 7239, 7241, 7243, 7245, 7247, 7249, 7251, 7207, 7209, 6983/176
85	07/03/2017	DIAGONAL	Barcelona	Barcelona	AV Diagonal	84-86	147 Fincas Registrales RP Nº 30 BARCELONA 22683, 22685, 22687, 22689, 22691, 22693, 22695, 22697, 22699, 22701, 22703, 22705, 22707, 22709, 22711, 22713, 22715, 22717, 22719, 22721, 22723, 22725, 22727, 22729, 22731, 22733, 22735, 22737, 22739, 22741, 22753, 22755, 22757, 22759, 22761, 22763, 22765, 22767, 22769, 22771, 22773, 22775, 22777, 22779, 22781, 22783, 22785, 22787, 22789, 22791, 22793, 22795, 22797, 22799, 22801, 22803, 22805, 22807, 22809, 22811, 22617, 22675, 22743, 22745, 22679, 22749, 22751, 22681, 22515, 22517, 22519, 22521, 22523, 22525, 22527, 22529, 22531, 22533, 22535, 22537, 22539, 22541, 22543, 22545, 22547, 22549, 22551, 22553, 22555, 22557, 22559, 22561, 22563, 22565, 22567, 22569, 22571, 22573, 22575, 22577, 22579, 22581, 22583, 22585, 22587, 22589, 22591, 22593, 22595, 22597, 22599, 22601, 22603, 22605, 22607, 22609, 22611, 22613, 22615, 22619, 22621, 22623, 22625, 22627, 22629, 22631, 22633, 22635, 22637, 22639, 22641, 22643, 22645, 22647, 22649, 22651, 22653, 22655, 22657, 22659, 22661, 22663, 22665, 22667, 22669, 22671, 22673
86	07/03/2017	SEPÚLVEDA	Barcelona	Barcelona	CL Sepúlveda	38	164 Fincas Registrales RP Nº 18 BARCELONA 25126, 25144, 25146, 25148, 25150, 25152, 25154, 25156, 25158, 25160, 25130, 25132, 25134, 25136, 25138, 25140, 25142, 25162, 25180, 25182, 25184, 25186, 25188, 25190, 25192, 25194, 25196, 25164, 25166, 25168, 25170, 25172, 25174, 25176, 25178, 25198, 25216, 25218, 25220, 25222, 25224, 25226, 25228, 25230, 25232, 25200, 25202, 25204, 25206, 25208, 25210, 25212, 25214, 25234, 25252, 25254, 25256, 25258, 25260, 25262, 25264, 25266, 25268, 25236, 25238, 25240, 25242, 25244, 25246, 25248, 25250, 25270, 25288, 25290, 25292, 25294, 25296, 25272, 25274, 25276, 25278, 25280, 25282, 25284, 25286, 25028, 25036, 25038, 25040, 25030, 25110, 25032, 25034, 25106, 25108, 25112, 25114, 25116, 25118, 25120, 25124, 24966, 24984, 24986, 24988, 24990, 24992, 24994, 24996, 24998, 25000, 25002, 24968, 25004, 25006, 25008, 25010, 25012, 25014, 25016, 25018, 25020, 25022, 24970, 25024, 25026, 24972, 24974, 24976, 24980, 24978, 24982, 25042, 25044, 25046, 25048, 25050, 25052, 25054, 25056,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							25058, 25060, 25062, 25064, 25066, 25068, 25070, 25072, 25074, 25076, 25078, 25080, 25082, 25084, 25086, 25088, 25090, 25092, 25094, 25096, 25098, 25100, 25102, 25104/2
87	25/09/2017	ALBERT PORQUERAS	Lérida	Lérida	CL Albert Porqueras CL Onze de Setembre	38,41,2	70 Fincas Registrales RP Nº 3 LLEIDA 30763, 30764, 30765, 30766, 30767, 30768, 30769, 30770, 30771, 30772, 30773, 30774, 30775, 30776, 30777, 30778, 30779, 30780, 30781, 30782, 30783, 30784, 30785, 30786, 30787, 30788, 30789, 30790, 30791, 30793, 30794, 30795, 30796, 30797, 30798, 30799, 30800, 30801, 30802, 30803, 30804, 30758, 30757, 30751, 31603, 30752, 30753, 30754, 30755, 30756, 30759, 30760, 30761, 30762, 29609, 30805, 30808, 30809, 30810, 30811, 30812, 30813, 30814, 30815, 30806, 30816, 30817, 30818, 30820, 30807
88	20/10/2016	TERRAZAS GRAN VÍA	Alicante	Alicante	CL Doctor Jiménez Díaz	7	264 Fincas Registrales RP Nº 3 ALICANTE 75387, 75389, 75391, 75393, 75395, 75397, 75399, 75401, 75403, 75405, 75407, 75409, 75411, 75413, 75415, 75417, 75419, 75421, 75423, 75425, 75427, 75429, 75431, 75433, 75435, 75437, 75439, 75441, 75443, 75445, 75447, 75449, 75451, 75453, 75455, 75457, 75459, 75461, 75463, 75465, 75467, 75469, 75471, 75473, 75475, 75477, 75479, 75481, 75483, 75485, 75487, 75489, 75491, 75493, 75495, 75497, 75507, 75499, 75501, 75503, 75505, 75509, 75511, 75513, 75515, 75519, 75517, 75519, 75521, 75359, 75523, 75361, 75525, 75363, 75527, 75365, 75529, 75367, 75531, 75369, 75533, 75371, 75535, 75373, 75537, 75375, 75539, 75377, 75541, 75379, 75543, 75381, 75545, 75383, 75547, 75385, 75549, 75551, 75553, 75555, 75557, 75559, 75561, 75563, 75565, 75567, 75569, 75571, 75573, 75575, 75577, 75579, 75581, 75583, 75585, 75587, 75589, 75591, 75593, 75595, 75597, 75599, 75601, 75337, 75313, 75317, 75323, 75327, 75333, 75143, 75147, 75151, 75155, 75159, 75163, 75181, 75199, 75201, 75203, 75205, 75207, 75209, 75211, 75213, 75215, 75217, 75183, 75219, 75221, 75223, 75225, 75227, 75229, 75231, 75233, 75235, 75237, 75185, 75239, 75241, 75243, 75245, 75247, 75249, 75251, 75253, 75255, 75257, 75187, 75259, 75261, 75263, 75265, 75267, 75269, 75271, 75273, 75275, 75277, 75189, 75279, 75281, 75283, 75285, 75287, 75289, 75191, 75309, 75311, 75315, 75319, 75321, 75193, 75325, 75329, 75331, 75335, 75195, 75197, 75011, 75029, 75031, 75033, 75035, 75037, 75039, 75041, 75043, 75045, 75047, 75013, 75049, 75051, 75053, 75055, 75057, 75059, 75061, 75063, 75065, 75067, 75015, 75069, 75071, 75073, 75075, 75077, 75079, 75081, 75083, 75085, 75087, 75017, 75089, 75091, 75093, 75095, 75097, 75099, 75101, 75103, 75105, 75107, 75019, 75109, 75111, 75113, 75115, 75117, 75119, 75021, 75139, 75141, 75145, 75149, 75153, 75023, 75157, 75161, 75025, 75027

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
89	07/03/2017	HOYO	San Juan	Alicante	CL Britania	17	60 Fincas Registrales RP Nº 4 ALACANT 32877, 32875, 32881, 32879, 32885, 32883, 32889, 32887, 32893, 32891, 32897, 32895, 32901, 32899, 32905, 32903, 32909, 32907, 32913, 32911, 32917, 32915, 32921, 32919, 32925, 32923, 32929, 32927, 32933, 32931, 32937, 32935, 32941, 32939, 32945, 32943, 32949, 32947, 32953, 32951, 32957, 32955, 32961, 32959, 32965, 32963, 32969, 32967, 32973, 32971, 32977, 32975, 32981, 32979, 32985, 32983, 32989, 32987, 32993, 32991
90	20/10/2016	BENICALAP	Valencia	Valencia	CL Salvador Cerveró	17	367 Fincas Registrales RP Nº 10 VALENCIA 64790, 64792, 64793, 64791, 64794, 64795, 64796, 64797, 64799, 64800, 64801, 64798, 64803, 64880, 64881, 64879, 64882, 64883, 64884, 64885, 64886, 64887, 64888, 64889, 64890, 64891, 64892, 64893, 64894, 64896, 64898, 64897, 64967, 64968, 64969, 64970, 64971, 64972, 64973, 64974, 64976, 64977, 64978, 64975, 64979, 64980, 64981, 64982, 64983, 64984, 64985, 64985, 64986, 64987, 64988, 64989, 64990, 64991, 64992, 64899, 64900, 64901, 64902, 64903, 64904, 64905, 64906, 64907, 64908, 64909, 64910, 64911, 64912, 64913, 64914, 64915, 64895, 64916, 64917, 64918, 64782, 64783, 64784, 64785, 64786, 64787, 64788, 64789, 64919, 64920, 64921, 64922, 64923, 64924, 64925, 64926, 64927, 64928, 64929, 64930, 64931, 64932, 64933, 64934, 64935, 64936, 64937, 64938, 64771, 64772, 64773, 64774, 64775, 64776, 64777, 64778, 64779, 64780, 64781, 64939, 64940, 64941, 64942, 64943, 64944, 64945, 64946, 64948, 64947, 64949, 64950, 64951, 64952, 64953, 64954, 64955, 64956, 64957, 64958, 64959, 64960, 64962, 64961, 64963, 64964, 64965, 64966, 65038, 65039, 65040, 65041, 65037, 65044, 65045, 65138, 65139, 65140, 65127, 65128, 65129, 65130, 65131, 64871, 64768, 64769, 64770, 64872, 64873, 64874, 64875, 64876, 64877, 64878, 64767, 64805, 64998, 65070, 65071, 65072, 65073, 65074, 65075, 65076, 65077, 65078, 65079, 64999, 65080, 65081, 65082, 65083, 65084, 65085, 65086, 64837, 64838, 64839, 65000, 64840, 64841, 64842, 64843, 64844, 64845, 64846, 64847, 64848, 64849, 65001, 64850, 64851, 65087, 65088, 65089, 65090, 65091, 65092, 65093, 65094, 65002, 65095, 65096, 65097, 65098, 65099, 65100, 65101, 65102, 65103, 65104, 65003, 65105, 65106, 65107, 65108, 65109, 65110, 65111, 65112, 65113, 65114, 65004, 65115, 65116, 65117, 65118, 65119, 65120, 65121, 65122, 64852, 64853, 65005, 64854, 64855, 64856, 64857, 64858, 64859, 64860, 64861, 64862, 64863, 65006, 64864, 65132, 64865, 64866, 64867, 64868, 64869, 64870, 65133, 65134, 65007, 64806, 65008, 65009, 65010, 65011, 65012, 65013, 65014, 65015, 65016, 65017, 64807, 65018, 65019, 65020, 65021, 65022, 65023, 65024, 65025, 65026,
					CL Encarna Albarracín	5	
					CL Carlos Climent González	9.11	
					CL María Fernando D'Ocon	2,4,6	
					CL Manuel Meliá Fuster	10,12,14	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							65027, 64808, 65028, 65029, 65030, 65031, 65034, 65035, 64809, 64810, 64993, 64811, 64812, 64813, 64814, 64815, 64816, 64817, 64818, 64819, 64820, 64994, 64821, 64822, 64823, 64824, 64825, 64826, 64827, 64828, 64829, 64830, 64995, 64831, 64834, 64835, 64836, 65046, 65047, 65048, 65049, 64996, 65050, 65051, 65052, 65053, 65054, 65055, 65056, 65057, 65058, 65059, 64997, 65060, 65061, 65062, 65063, 65064, 65065, 65066, 65067, 65068, 65069, 65042, 65043, 65123, 65124, 65125, 65126, 65135, 65136, 65137
91	07/03/2017	CORTES VALENCIANAS	Valencia	Valencia	CL Cortes Valencianas	35	15 Fincas Registrales RP Nº 5 VALENCIA
					CL La Safor	12	33312, 33314, 33164, 33165, 33173, 33150, 33156, 33133, 33096, 33122, 32994, 32996, 33042, 33078, 33080
92	07/03/2017	MAESTRO RODRIGO	Valencia	Valencia	AV Maestro Rodrigo	107	160 Fincas Registrales RP Nº 5 VALENCIA 44389, 44428, 44429, 44430, 44431, 44384, 44432, 44433, 44434, 44385, 44436, 44437, 44438, 44386, 44440, 44441, 44387, 44442, 44443, 44444, 44393, 44394, 44395, 44390, 44392, 44396, 44397, 44399, 44400, 44401, 44402, 44403, 44404, 44405, 44406, 44407, 44408, 44409, 44411, 44412, 44413, 44414, 44415, 44416, 44417, 44418, 44419, 44420, 44421, 44422, 44423, 44424, 44425, 44427, 44025, 44026, 43688, 43689, 43690, 43588, 43589, 43593, 43594, 43595, 43596, 43597, 43598, 43599, 43600, 43601, 43602, 43603, 43604, 43605, 43606, 43607, 43612, 43613, 43614, 43615, 43616, 43617, 43618, 43619, 43620, 43621, 43622, 43623, 43624, 43625, 43626, 43627, 43628, 43629, 43632, 43637, 43638, 43639, 43640, 43641, 43642, 43643, 43644, 43645, 43646, 43647, 43653, 43654, 43655, 43656, 43657, 43658, 43659, 43660, 43661, 43662, 43663, 43664, 43665, 43666, 43667, 43668, 43669, 43670, 43671, 43672, 43894, 43895, 43896, 43897, 43898, 43899, 43915, 43916, 43917, 43918, 43919, 43920, 43921, 43922, 43923, 43942, 43943, 43944, 43945, 43946, 43947, 43970, 43971, 43972, 43973, 43974, 43975, 43976, 43977, 43978, 43979, 43980, 43981, 43982
93	07/03/2017	CAMPANAR	Valencia	Valencia	AV Campanar	120	5 Fincas Registrales RP Nº 5 VALENCIA 28867, 28872, 28875, 28877, 28878
94	07/03/2017	ECHEGARAY	A Coruña	A Coruña	CL José Echegaray	1,3,5 y 7	6 Fincas Registrales RP Nº 6 A CORUÑA 10730, 10642, 10676, 11000, 11106, 11110
95	07/03/2017	RAMÓN Y CAJAL	A Coruña	A Coruña	CL Novoa Santos	14	27 Fincas Registrales RP Nº 1 A CORUÑA
					CL Ramón y Cajal	7	94528, 94530, 94532, 94534, 94538, 94540, 94542, 94544, 94546, 94548, 94550, 94552, 94496, 94498, 94502, 94504, 94506, 94508, 94510, 94512, 94516, 94518, 94520, 94522, 94524, 94526, 94494
96	07/03/2017	OTERO PEDRAIO	A Coruña	A Coruña	CL Otero Pedraio	15	9 Fincas Registrales RP Nº 5 A CORUÑA 33751, 33753, 33729, 33732, 33733, 33724, 33726, 33727, 33728
97	07/03/2017	RUA GARDA	A Coruña	A Coruña	CL Rua Garda	7-12,16-17	32 Fincas Registrales RP Nº 1 RP NARON

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							52020, 52022, 52023, 52024, 52040, 52047, 52048, 52054, 52056, 52065, 52072, 52077, 52080, 52089, 52091, 52099, 52103, 52114, 52115, 52134, 52138, 56612, 56615, 56624, 56625, 52331, 52334, 52341, 52346, 52349, 52365, 51801
98	07/03/2017	GONZÁLEZ GARCÉS	Culleredo (A Coruña)	A Coruña	CL Miguel González Garcés	57-75	7 Fincas Registrales RP Nº 3 A CORUÑA 27623, 27624, 27655, 27622/1, 27622/4, 27622/2, 27622/3
99	07/03/2017	SAN ANDRÉS	A Coruña	A Coruña	CL San Andrés	18	16 Fincas Registrales RP Nº 1 RP Nº 1 A CORUÑA 92394, 92392, 92390, 92396, 92398, 92402, 92400, 92388, 92406, 92408, 92412, 92418, 92404, 92410, 92414, 92416
					CL Orzán	37	
100	07/03/2017	MONTEPED ROZO	Orense	Orense	CL Montepedroso	1	70 Fincas Registrales RP Nº 1 DE OURENSE 79000, 79032, 79031, 79030, 78999, 78974, 78973, 78972, 79005, 79004, 79003, 78977, 78976, 78975, 79008, 79007, 79006, 78980, 78979, 78978, 79011, 79010, 79009, 78981, 79014, 79013, 79012, 78986, 78985, 78984, 79017, 79016, 79015, 78989, 78988, 78987, 79020, 79019, 79018, 78992, 78990, 78995, 78994, 78993, 79026, 79025, 79024, 78998, 78997, 78996, 79029, 79028, 79027, 78970, 78971, 78955, 78956, 78957, 78958, 78959, 78960, 78961, 78962, 78963, 78964, 78965, 78966, 78967, 78968, 78969
101	07/03/2017	CHANO PIÑEIRO	Orense	Orense	CL Chano Piñeiro	1	65 Fincas Registrales RP Nº 1 OURENSE 79069, 79068, 79067, 79099, 79098, 79097, 79066, 79041, 79040, 79039, 79072, 79071, 79070, 79044, 79043, 79042, 79075, 79074, 79073, 79047, 79046, 79045, 79078, 79077, 79076, 79050, 79049, 79048, 79081, 79080, 79079, 79053, 79052, 79051, 79084, 79083, 79082, 79056, 79055, 79054, 79087, 79086, 79085, 79058, 79090, 79089, 79088, 79062, 79061, 79060, 79093, 79092, 79091, 79065, 79064, 79063, 79096, 79095, 79094, 79037, 79038, 79033, 79034, 79035, 79036
102	07/03/2017	HISPANIDA D	Vigo	Pontevedra	CL Hispanidad	96	139 Fincas Registrales RP Nº 5 VIGO 79037, 79038, 79039, 79045, 79048, 79049, 79055, 79056, 79059, 79065, 79066, 79067, 79075, 79076, 79077, 79078, 79088, 79089, 79090, 79040, 79041, 79042, 79043, 79044, 79050, 79051, 79052, 79053, 79054, 79060, 79061, 79062, 79063, 79064, 79070, 79071, 79072, 79073, 79074, 79081, 79082, 79084, 79085, 79086, 79029/B1, 79029/B11, 79029/B14, 79029/B18, 79029/B2, 79029/B21, 79029/B25, 79029/B26, 79029/B29, 79029/B3, 79029/B31, 79029/B4, 79029/B40, 79029/B41, 79029/B43, 79029/B5, 79029/B51, 79029/B6, 79029/B7, 79029/B12, 79029/B13, 79029/B15, 79029/B16, 79029/B20, 79029/B22, 79029/B23, 79029/B24, 79029/B27, 79029/B28, 79029/B33, 79029/B34, 79029/B36, 79029/B38, 79029/B39, 79029/B42, 79029/B44, 79029/B45, 79029/B46, 79029/B47, 79029/B48, 79029/B49, 79029/B54, 79029/B56, 79029/B9, 79033, 79034, 79029/G1, 79029/G11, 79029/G12, 79029/G15, 79029/G18, 79029/G2, 79029/G20
					CL Pintor Comeiro	20	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							79029/G22, 79029/G24, 79029/G25, 79029/G26, 79029/G27, 79029/G29, 79029/G3, 79029/G38, 79029/G4, 79029/G41, 79029/G43, 79029/G44, 79029/G51, 79029/G59, 79029/G6, 79029/G61, 79029/G9, 79029/G13, 79029/G14, 79029/G16, 79029/G21, 79029/G23, 79029/G28, 79029/G31, 79029/G33, 79029/G34, 79029/G36, 79029/G39, 79029/G40, 79029/G42, 79029/G45, 79029/G46, 79029/G47, 79029/G48, 79029/G49, 79029/G5, 79029/G54, 79029/G56, 79029/G57, 79029/G58, 79029/G60, 79029/G7
103	20/10/2016	MARCELO CELAYETA	Pamplona	Navarra	AV Marcelo Celayeta	119-131	70 Fincas Registrales RP Nº 1 PAMPLONA ( IRUÑA ) 25853, 25843, 25855, 25845, 25857, 25847, 25859, 25849, 25861, 25851, 25873, 25863, 25875, 25865, 25877, 25887, 25879, 25869, 25881, 25871, 25893, 25883, 25895, 25885, 25897, 25887, 25899, 25889, 25901, 25891, 25913, 25903, 25915, 25905, 25917, 25907, 25919, 25909, 25921, 25911, 25933, 25923, 25935, 25925, 25937, 25927, 25939, 25929, 25941, 25931, 25953, 25943, 25955, 25945, 25957, 25947, 25959, 25949, 25961, 25951, 25973, 25963, 25975, 25965, 25977, 25967, 25979, 25969, 25981, 25971
104	20/10/2016	E. NORTE	Pamplona	Navarra	CL Remiro De Gofi / Av Pamplona	42	124 Fincas Registrales RP Nº 4 PAMPLONA ( IRUÑA ) 9399, 9411, 9401, 9413, 9403, 9415, 9405, 9417, 9407, 9419, 9409, 9421, 9423, 9435, 9447, 9459, 9471, 9481, 9491, 9501, 9425, 9437, 9449, 9461, 9473, 9483, 9493, 9503, 9427, 9439, 9451, 9463, 9475, 9485, 9495, 9505, 9429, 9441, 9453, 9465, 9477, 9487, 9497, 9507, 9431, 9443, 9455, 9467, 9479, 9489, 9499, 9509, 9433, 9445, 9457, 9469, 9513, 9525, 9593, 9537, 9605, 9549, 9617, 9561, 9629, 9571, 9639, 9515, 9527, 9539, 9551, 9563, 9573, 9517, 9529, 9541, 9553, 9565, 9575, 9519, 9531, 9543, 9555, 9567, 9577, 9521, 9533, 9545, 9557, 9569, 9579, 9523, 9535, 9547, 9559, 9581, 9583, 9595, 9607, 9619, 9631, 9641, 9585, 9597, 9609, 9621, 9633, 9643, 9587, 9599, 9611, 9623, 9635, 9645, 9589, 9601, 9613, 9625, 9637, 9647, 9591, 9603, 9615, 9627
105	20/10/2016	SANDUCEL AY	Pamplona	Navarra	CL Sanducelay/ Sta. Vicenta	2,4,6,8,38	89 Fincas Registrales RP Nº 1 PAMPLONA ( IRUÑA ) 24931, 24945, 24933, 24947, 24935, 24949, 24937, 24951, 24939, 24953, 24941, 24955, 24943, 24957, 24929, 24961, 24977, 24963, 24979, 24965, 24981, 24967, 24983, 24969, 24985, 24971, 24987, 24973, 24989, 24959, 24975, 24993, 25009, 24995, 25011, 24997, 25013, 24999, 25015, 25001, 25017, 25003, 25019, 25005, 25021, 24991, 25007, 25025, 25041, 25027, 25043, 25029, 25045, 25031, 25047, 25033, 25049, 25035, 25051, 25037, 25053, 25023, 25039, 24877, 24891, 24905, 24917, 24879, 24893, 24907, 24919, 24881, 24895, 24909, 24921, 24883, 24897, 24911, 24923, 24885, 24899, 24913, 24925, 24887, 24901, 24915, 24927, 24889, 24903
106	20/10/2016	LA ROCHAPEA	Pamplona	Navarra	TR Ártica / Garde	4.6	36 Fincas Registrales RP Nº 1 PAMPLONA ( IRUÑA )

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							28512, 28520, 28514, 28522, 28516, 28524, 28518, 28526, 28496, 28504, 28498, 28506, 28500, 28508, 28502, 28510, 28456, 28464, 28458, 28466, 28460, 28468, 28462, 28470, 28480, 28472, 28488, 28482, 28474, 28490, 28484, 28476, 28492, 28486, 28478, 28494
107	20/10/2016	SANDÚA	Pamplona	Navarra	PS Sandúa	56-60	34 Fincas Registrales RP Nº 1 PAMPLONA ( IRUÑA ) 30393, 30405, 30395, 30407, 30397, 30409, 30399, 30411, 30401, 30413, 30403, 30369, 30381, 30371, 30383, 30373, 30385, 30375, 30387, 30377, 30389, 30379, 30391, 30347, 30357, 30349, 30359, 30351, 30361, 30353, 30363, 30355, 30365, 30367
108	07/03/2017	SANTA LUCÍA	Pamplona	Navarra	PS de Santa Lucía	100-102	96 Fincas Registrales RP Nº 1 PAMPLONA ( IRUÑA ) 38210, 38212, 38214, 38216, 38234, 38236, 38238, 38240, 38258, 38260, 38262, 38264, 38188, 38186, 38192, 38190, 38218, 38220, 38222, 38224, 38242, 38244, 38246, 38248, 38266, 38268, 38270, 38272, 38196, 38194, 38200, 38198, 38226, 38228, 38230, 38232, 38250, 38252, 38254, 38256, 38274, 38276, 38278, 38280, 38204, 38202, 38208, 38206, 38060, 38058, 38076, 38078, 38080, 38082, 38084, 38086, 38088, 38090, 38092, 38094, 38096, 38062, 38064, 38066, 38068, 38070, 38124, 38126, 38128, 38130, 38132, 38134, 38136, 38138, 38140, 38072, 38142, 38144, 38146, 38148, 38150, 38152, 38154, 38156, 38158, 38160, 38074, 38162, 38164, 38166, 38168, 38170, 38172, 38174, 38176, 38180
109	30/09/2016	BENTABERRI (CONCESIÓN)	San Sebastián	Guipúzcoa	CL Resurrección Mª de Azcue	1-3-5-7	596 Fincas Registrales RP Nº 2 SAN SEBASTIAN - DONOSTIA 15007, 15019, 15031, 15043, 15055, 15009, 15021, 15033, 15045, 15057, 15011, 15023, 15035, 15047, 15059, 15013, 15025, 15037, 15049, 15061, 15015, 15027, 15039, 15051, 15063, 15017, 15029, 15041, 15053, 15065, 15067, 15079, 15069, 15081, 15071, 15083, 15091, 15073, 15085, 15093, 15075, 15087, 15095, 15077, 15089, 15097, 15109, 15099, 15111, 15101, 15113, 15121, 15103, 15115, 15123, 15105, 15117, 15125, 15107, 15119, 15127, 15139, 15151, 15163, 15175, 15129, 15141, 15153, 15165, 15177, 15131, 15143, 15155, 15167, 15179, 15133, 15145, 15157, 15169, 15181, 15135, 15147, 15159, 15171, 15183, 15137, 15149, 15161, 15173, 15185, 15187, 15199, 15211, 15223, 15235, 15189, 15201, 15213, 15225, 15237, 15191, 15203, 15215, 15227, 15239, 15193, 15205, 15217, 15229, 15241, 15195, 15207, 15219, 15231, 15243, 15197, 15209, 15221, 15233, 15245, 15247, 15259, 15249, 15261, 15251, 15263, 15271, 15253, 15265, 15273, 15255, 15267, 15275, 15257, 15269, 15277, 15289, 15279, 15291, 15281, 15293, 15301, 15283, 15295, 15303, 15285, 15297, 15305, 15287, 15299, 15307, 15319, 15331, 15343, 15355, 15309, 15321, 15333, 15345, 15357, 15311, 15323, 15335, 15347, 15359, 15313, 15325, 15337, 15349, 15361,

#	Fecha incorp oración	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							15315, 15327, 15339, 15351, 15363, 15317, 15329, 15341, 15353, 15365, 14981, 14971, 14973, 14979, 14983, 15585, 14987, 16129, 14975, 14989, 14965, 14967, 14969, 14943, 14941, 14945, 14947, 14949, 14951, 14953, 14955, 14957, 14959, 14961, 14963, 15609, 15621, 15633, 15645, 15657, 15611, 15623, 15635, 15647, 15659, 15613, 15625, 15637, 15649, 15661, 15615, 15627, 15639, 15651, 15663, 15617, 15629, 15641, 15653, 15665, 15619, 15631, 15643, 15655, 15667, 15729, 15741, 15753, 15765, 15777, 15731, 15743, 15755, 15767, 15779, 15733, 15745, 15757, 15769, 15781, 15735, 15747, 15759, 15771, 15783, 15737, 15749, 15761, 15773, 15785, 15739, 15751, 15763, 15775, 15787, 15789, 15801, 15813, 15825, 15837, 15791, 15803, 15815, 15827, 15839, 15793, 15805, 15817, 15829, 15841, 15795, 15807, 15819, 15831, 15843, 15797, 15809, 15821, 15833, 15845, 15799, 15811, 15823, 15835, 15847, 15849, 15861, 15851, 15863, 15853, 15865, 15873, 15855, 15867, 15875, 15857, 15869, 15877, 15859, 15871, 15879, 15891, 15881, 15893, 15883, 15895, 15903, 15885, 15897, 15905, 15887, 15899, 15907, 15889, 15901, 15909, 15921, 15933, 15945, 15957, 15911, 15923, 15935, 15947, 15959, 15913, 15925, 15937, 15949, 15961, 15915, 15927, 15939, 15951, 15963, 15917, 15929, 15941, 15953, 15965, 15919, 15931, 15943, 15955, 15967, 15573, 15569, 15577, 14977, 15563, 15565, 15567, 15587, 15571, 15581, 15575, 15591, 15589, 15579, 15583, 15443, 15533, 15535, 15543, 15545, 15547, 15549, 15551, 15553, 15555, 15557, 15561, 15403, 15405, 15407, 15409, 16151, 16163, 16175, 16187, 16199, 16153, 16165, 16177, 16189, 16201, 16155, 16167, 16179, 16191, 16203, 16157, 16169, 16181, 16193, 16205, 16159, 16171, 16183, 16195, 16207, 16161, 16173, 16185, 16197, 16209, 16211, 16223, 16213, 16225, 16235, 16215, 16227, 16237, 16217, 16229, 16239, 16219, 16231, 16241, 16221, 16233, 16243, 16255, 16245, 16257, 16267, 16247, 16259, 16269, 16249, 16261, 16271, 16251, 16263, 16273, 16253, 16265, 16275, 16287, 16299, 16277, 16289, 16301, 16311, 16321, 16279, 16291, 16303, 16313, 16323, 16281, 16293, 16305, 16315, 16325, 16283, 16295, 16307, 16317, 16327, 16285, 16297, 16309, 16319, 16329, 16351, 16363, 16375, 16331, 16341, 16353, 16365, 16377, 16333, 16343, 16355, 16367, 16379, 16335, 16345, 16357, 16369, 16381, 16337, 16347, 16359, 16371, 16383, 16339, 16349, 16361, 16373, 16385, 16387, 16399, 16389, 16401, 16411, 16391, 16403, 16413, 16393, 16405, 16415, 16395, 16407, 16417, 16397, 16409, 16419, 16431, 16421, 16433, 16443, 16423, 16435, 16445, 16425, 16437, 16447, 16427, 16439, 16449, 16429, 16441, 16451, 16463, 16475, 16487, 16499, 16453, 16465, 16477, 16489,



#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							16501, 16455, 16467, 16479, 16491, 16503, 16457, 16469, 16481, 16493, 16505, 16459, 16471, 16483, 16495, 16507, 16461, 16473, 16485, 16497, 16509, 16101, 16103, 16123, 16125, 16105, 16127, 16107, 16109, 14985, 16111, 16113, 16115, 16131, 16117, 16133, 16119, 16121, 16089, 15981, 15983, 15969, 15977, 15979, 16081, 16085, 16087, 16099, 15971, 15973, 15975
110	24/05/2018	JOSEFA FERNÁNDEZ	Madrid	Madrid	CL Josefa Fernández Buterga	19,21,23	75 Fincas Registrales RP Nº 4 MADRID 68275, 68277, 68279, 68281, 68285, 68293, 68295, 68297, 68305, 68309, 68311, 68315, 68269, 68271, 68273, 68329, 68333, 68341, 68343, 68347, 68351, 68353, 68325, 68361, 68365, 68371, 68375, 68381, 68383, 68385, 68387, 68355, 68359, 68357, 68147, 68149, 68151, 68153, 68157, 68161, 68163, 68129, 68169, 68173, 68131, 68133, 68135, 68137, 68257, 68139, 68141, 68175, 68177, 68181, 68183, 68187, 68189, 68191, 68195, 68199, 68209, 68213, 68215, 68219, 68223, 68229, 68235, 68239, 68241, 68243, 68245, 68247, 68261, 68263, 68265
111	24/05/2018	PASEO DIRECCIÓN	Madrid	Madrid	PS Dirección	338	45 Fincas Registrales RP Nº 18 MADRID 26249, 26252, 26254, 26258, 26260, 26261, 26266, 26268, 26269, 26271, 26272, 26275, 26277, 26278, 26283, 26284, 26286, 26287, 26295, 26296, 26291, 26292, 26184, 26186, 26207, 26208, 26209, 26210, 26216, 26217, 26224, 26228, 26229, 26230, 26231, 26233, 26236, 26237, 26238, 26239, 26241, 26242, 26245, 26246, 26247
112	24/05/2018	EDMUNDO MERIC	Pinto	Madrid	CL Edmundo Meric	4	1 Fincas Registrales RP Nº 2 PINTO 21383
113	24/05/2018	NAVALUENGA	Majadahonda	Madrid	TR Navalunga	1	33 Fincas Registrales RP Nº 1 MAJADAHONDA 3696, 3698, 3699, 3701, 3702, 3703, 3705, 3709, 3711, 3713, 3714, 3715, 3717, 11434/3, 11434/12, 11434/13, 11434/17, 11434/19, 11434/20, 11434/4, 11434/22, 11434/24, 11434/25, 11434/26, 11434/27, 11434/28, 11434/5, 11434/6, 11434/7, 11434/8, 11434/9, 11434/10, 11434/11
114	24/05/2018	LA RIOJA	Villanueva de la Cañada	Madrid	AV La Rioja	49,51,53	139 Fincas Registrales RP Nº 2 NAVALCARNERO 14486, 14488, 14489, 14490, 14492, 14493, 14494, 14495, 14496, 14497, 14498, 14499, 14500, 14501, 14502, 14503, 14504, 14505, 14506, 14507, 14508, 14509, 14510, 14511, 14512, 14513, 14514, 14515, 14517, 14518, 14520, 14521, 14469, 14470, 14471, 14472, 14473, 14475, 14476, 14477, 14478, 14479, 14480, 14481, 14482, 14483, 14484, 14485, 14395, 14396, 14397, 14398, 14399, 14400, 14401, 14402, 14403, 14404, 14405, 14406, 14407, 14409, 14410, 14411, 14412, 14413, 14414, 14415, 14416, 14418, 14419, 14420, 14421, 14422, 14423, 14424, 14425, 14426, 14379, 14380, 14381, 14382, 14383, 14384, 14385, 14386, 14387, 14389, 14390, 14391, 14392, 14393, 14394, 14411, 14442, 14443, 14444, 14445, 14446, 14447, 14448, 14449, 14450, 14451, 14452, 14453, 14454, 14455, 14456, 14457, 14458, 14461, 14462, 14463, 14464,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							14465, 14466, 14467, 14468, 14428, 14429, 14430, 14431, 14432, 14433, 14434, 14435, 14436, 14437, 14438, 14440, 16346, 16345, 16343, 16342, 16344, 16341, 16348, 16347
115	24/05/2018	SATURNO	Málaga	Málaga	PJ Saturno	1	37 Fincas Registrales RP Nº 8 MÁLAGA 21987/B, 21991/B, 21997/B, 22003/B, 22005/B, 22017/B, 22019/B, 22025/B, 21815/B, 21821/B, 21797/B, 21809/B, 21847/B, 21871/B, 21855/B, 21865/B, 21775/B, 21777/B, 21783/B, 21787/B, 22027/B, 21739/B, 21743/B, 21757/B, 21759/B, 21765/B, 21769/B, 21733/B, 21947/B, 21951/B, 21955/B, 21903/B, 21919/B, 21921/B, 21925/B, 21933/B, 21911/B
116	24/05/2018	HUERTA	Málaga	Málaga	CL Huerta	7	8 Fincas Registrales RP Nº 9 MÁLAGA 54247, 54251, 54195, 54203, 54209, 54211, 54241, 54245
117	24/05/2018	ROSARIO	Málaga	Málaga	CL Rosario	4	3 Fincas Registrales RP Nº 9 MÁLAGA 57238, 57218, 57198
118	24/05/2018	MÉDICO FRANCISCO	Almería	Almería	AV Médico Francisco Pérez Company	17	203 Fincas Registrales RP Nº 5 ALMERIA 13961, 13967, 13971, 13991, 14001, 14007, 14009, 14011, 13949, 13951, 13963, 13965, 13973, 13983, 13993, 13995, 14003, 14005, 14031, 14033, 14035, 14041, 14047, 14051, 14053, 14057, 14059, 14065, 14067, 14069, 14075, 14077, 14079, 14081, 14089, 14091, 14093, 14097, 14071, 14073, 14105, 14107, 14113, 14121, 14123, 14125, 14101, 14131, 14135, 14143, 14153, 14161, 14163, 14165, 14167, 14169, 14179, 14181, 14187, 14189, 14191, 14193, 14155, 14203, 14213, 14215, 14223, 14229, 14233, 14235, 14247, 14251, 14253, 14257, 14265, 13717, 13719, 13933, 13937, 13939, 13941, 13943, 13945, 13471, 13671, 13687, 13491, 13699, 13703, 13707, 13493, 13709, 13711, 13713, 13715, 13495, 13497, 13499, 13501, 13503, 13473, 13515/BIS, 13519, 13527, 13529, 13531, 13533, 13539, 13541, 13543, 13545, 13547, 13477, 13551, 13553, 13555, 13557, 13559, 13561, 13563, 13565, 13479, 13569, 13573, 13575, 13577, 13579, 13581, 13583, 13587, 13591, 13593, 13611, 13617, 13621, 13625, 13631, 13633, 13645, 13647, 13655, 13667, 13731, 13733, 13735/BIS, 13737, 13743, 13745, 13747, 13749/BIS, 13753/BIS, 13755, 13757, 13763, 13767, 13771, 13773, 13781, 13783, 13787, 13789, 13793, 13795, 13797, 13799, 13801, 13803, 13805, 13807, 13809, 13811, 13815, 13825, 13829, 13835, 13837, 13839, 13843, 13845, 13847, 13849, 13853, 13855, 13859, 13861, 13867, 13869, 13871, 13875, 13877, 13879, 13885, 13887, 13889, 13893, 13905, 13907, 13911, 13913, 13915, 13917, 13919, 13921
119	24/05/2018	CASTILLO DE CUMBRES	Sevilla	Sevilla	CL Castillo de Cumbres Mayores	6	77 Fincas Registrales RP Nº 8 SEVILLA 50111, 50081, 50083, 50093, 50095, 50097, 50105, 50107, 50117, 50119, 50069, 50071, 50073, 50087, 50089, 50091, 50099, 50101, 50103, 50113, 50115, 50121, 50123, 50075, 50077, 50079, 50045, 50047, 50049, 50051, 50053, 50057, 50063, 50065, 50067, 49933, 49937, 49939, 49941, 49943, 49945, 49947, 49949, 49953, 49955

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							49957, 49961, 49963, 49965, 49967, 49969, 49971, 49973, 49975, 49887, 49889, 49891, 49893, 49895, 49897, 49899, 49901, 49903, 49905, 49907, 49909, 49911, 49913, 49915, 49917, 49919, 49921, 49923, 49925, 49927, 49929, 49931
120	24/05/2018	SAN JORGE	Sevilla	Sevilla	CL San Jorge	19	1 Fincas Registrales RP Nº 10 SEVILLA 284
121	24/05/2018	PREDICADORES	Zaragoza	Zaragoza	CL Predicadores	64	1 Fincas Registrales RP Nº 2 ZARAGOZA 1476
122	24/05/2018	SAN PABLO	Zaragoza	Zaragoza	CL San Pablo	117	8 Fincas Registrales RP Nº 2 ZARAGOZA 57798, 57800, 57802, 57804, 57806, 57808, 57794, 57796
123	24/05/2018	PROSPERIDAD	Gijón	Asturias	CL Prosperidad/ Camino Viejo del Musel TR	13,35,57 / 141	61 Fincas Registrales RP Nº 3 GIJON 2813, 2815, 2817, 2819, 2821, 2825, 2827, 2829, 2833, 2809, 2811, 2843, 2845, 2847, 2849, 2855, 2861, 2863, 2835, 2839, 2841, 2877, 2883, 2885, 2887, 2865, 2867, 2871, 2895, 2897, 2901, 2903, 2691, 2709, 2711, 2713, 2717, 2719, 2725, 2727, 2693, 2731, 2733, 2737, 2747, 2755, 2757, 2759, 2761, 2763, 2765, 2767, 2697, 2769, 2777, 2783, 2699, 2789, 2791, 2701, 2707
124	24/05/2018	CONCEJO DE SALAS	Gijón	Asturias	CL Concejo de Salas/ AV Cerillero	1,3,6 / 6	58 Fincas Registrales RP Nº 3 GIJON 2585, 2587, 2589, 2593, 2595, 2597, 2599, 2601, 2603, 2605, 2613, 2615, 2617, 2619, 2553, 2565, 2577, 2583, 2621, 2627, 2631, 2637, 2639, 2641, 2415, 2433, 2435, 2439, 2441, 2443, 2451, 2417, 2455, 2457, 2459, 2463, 2465, 2477, 2483, 2421, 2501, 2503, 2505, 2507, 2511, 2423, 2513, 2517, 2519/3, 2521, 2523, 2525, 2425, 2537, 2543, 2427, 2429, 2431
125	24/05/2018	ÁLAVA	Gijón	Asturias	CL Álava	76, 80	18 Fincas Registrales RP Nº 1 GIJON 48807, 48813, 48833, 48835, 48843, 48849, 48857, 48859, 48887, 48891, 48893, 48899, 48907, 48911, 48917, 48923, 48937, 48953
126	24/05/2018	PALOU DE REGUER	Mallorca	Mallorca	CL Palou de Reguer	4	3 Fincas Registrales RP Nº 7 PALMA DE MALLORCA 91518, 91516, 91565
					CL Sant Lluc	3, 7, 9	
					CL Sant Mateu	8, 10, 12, 12A	
					CL Sant Pau	4, 6	
127	24/05/2018	SON SERRA	Mallorca	Mallorca	CL Son Serra Parera	4,6,8,10	398 Fincas Registrales RP Nº 2 PALMA DE MALLORCA 70681, 70682, 70683, 70685, 70686, 70687, 70688, 70689, 70690, 70677, 70678, 70679, 70696, 70697, 70698, 70699, 70700, 70701, 70703, 70704, 70692, 70695, 70711, 70712, 70713, 70714, 70715, 70716, 70717, 70718, 70719, 70720, 70721, 70722, 70707, 70708, 70709, 70684, 70680, 70949, 70950, 70951, 70952, 70953, 70954, 70956, 70957, 70958, 70959, 70945, 70946, 70947, 70948, 70743, 70744, 70745, 70749, 70752, 70753, 70740, 70741, 70742, 70955, 70960, 70750, 70933, 70934, 70935, 70936, 70937, 70938, 70939, 70940, 70941, 70943, 70944, 70929, 70930, 70931, 70932, 70917, 70918, 70919, 70920, 70921, 70922, 70923, 70924, 70925, 70926, 70927, 70928, 70913, 70914, 70915, 70916, 70942, 70901, 70902, 70903, 70904, 70905, 70906, 70907, 70908, 70910, 70911, 70912, 70897, 70898, 70899, 70900, 70727, 70728, 70729, 70730, 70731, 70732, 70733, 70734,
					CL Ramón Nadal	6,8,10	
					CL Juli Ramis	1,3,10	
					CL Pintor Joan Fuster	1,3,10	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							70735, 70736, 70737, 70723, 70724, 70725, 70726, 70660, 70628, 70631, 70632, 70633, 70634, 70635, 70636, 70638, 70640, 70642, 70875, 70876, 70644, 70645, 70646, 70879, 70647, 70648, 70881, 70649, 70650, 70651, 70652, 70654, 70655, 70656, 70891, 70658, 70659, 70661, 70662, 70896, 70665, 70666, 70667, 70668, 70670, 70671, 70672, 70673, 70674, 70675, 70676, 70629, 70868, 70856, 70857, 70858, 70859, 70860, 70861, 70862, 70863, 70864, 70865, 70866, 70867, 70870, 70871, 70872, 70873, 70874, 70882, 70883, 70884, 70885, 70886, 70887, 70890, 70892, 70894, 70895, 70507, 70516, 70606, 70608, 70609, 70611, 70612, 70613, 70614, 70615, 70517, 70616, 70617, 70620, 70621, 70622, 70623, 70624, 70518, 70519, 70520, 70521, 70522, 70523, 70524, 70525, 70508, 70526, 70527, 70528, 70529, 70530, 70531, 70532, 70533, 70534, 70509, 70536, 70537, 70538, 70540, 70541, 70542, 70543, 70544, 70545, 70510, 70546, 70547, 70548, 70549, 70550, 70551, 70552, 70553, 70554, 70555, 70511, 70556, 70559, 70561, 70562, 70560, 70564, 70565, 70512, 70566, 70567, 70568, 70569, 70573, 70574, 70575, 70513, 70576, 70578, 70579, 70580, 70581, 70582, 70584, 70514, 70586, 70587, 70588, 70589, 70590, 70591, 70593, 70594, 70515, 70597, 70601, 70603, 70604, 70605, 70625, 70626, 70754, 70763, 70764, 70766, 70767, 70768, 70769, 70770, 70771, 70772, 70755, 70773, 70774, 70775, 70776, 70777, 70778, 70779, 70780, 70781, 70782, 70756, 70783, 70784, 70785, 70786, 70787, 70788, 70789, 70790, 70791, 70792, 70757, 70793, 70794, 70795, 70796, 70797, 70798, 70799, 70800, 70801, 70802, 70758, 70803, 70804, 70805, 70806, 70807, 70808, 70809, 70832, 70810, 70811, 70759, 70812, 70813, 70814, 70815, 70816, 70817, 70818, 70819, 70820, 70821, 70760, 70822, 70823, 70824, 70825, 70826, 70827, 70828, 70829, 70830, 70831, 70761, 70833, 70834, 70835, 70836, 70837, 70838, 70839, 70840, 70841, 70842, 70762, 70843, 70845, 70846, 70847, 70848, 70849, 70850, 70851, 70852, 70853, 70854, 70855
128	24/05/2018	HUMASQUE	Mallorca	Mallorca	CL Adolf Vázquez	3,5,9	162 Fincas Registrales RP Nº 6 PALMA DE MALLORCA 50710, 50712, 50714, 50718, 50721, 50717, 50720, 50708, 50709, 50728, 50729, 50732, 50733, 50734, 50724, 50725, 50726, 50737, 50743, 50746, 50750, 50752, 50738, 50742, 50744, 50745, 50850, 50851, 50854, 50856, 50859, 50844, 50869, 50870, 50871, 50872, 50874, 50876, 50877, 50878, 50880, 50882, 50884, 50862, 50863, 50846, 50873, 50879, 50853, 50858, 50842, 50843, 50701, 50702, 50705, 50648, 50649, 50653, 50658, 50659, 50661, 50663, 50664, 50665, 50643, 50666, 50836, 50832, 50833, 50835, 50794, 50795, 50677, 50678, 50680, 50681, 50683, 50684, 50685, 50686, 50688, 50691, 50670, 50672, 50676,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							50595, 50605, 50679, 50609, 50610, 50611, 50596, 50614, 50616, 50618, 50619, 50620, 50621, 50622, 50623, 50597, 50624, 50625, 50627, 50631, 50633, 50634, 50635, 50636, 50639, 50640, 50601, 50602, 50598, 50807, 50808, 50809, 50810, 50811, 50812, 50813, 50815, 50816, 50817, 50824, 50825, 50826, 50827, 50828, 50829, 50802, 50803, 50804, 50805, 50763, 50764, 50765, 50766, 50767, 50768, 50770, 50771, 50772, 50755, 50773, 50775, 50776, 50777, 50778, 50779, 50781, 50782, 50756, 50783, 50784, 50785, 50786, 50787, 50757, 50759, 50761, 50762
129	24/05/2018	INSTITUT	Manacor	Mallorca	RO del Institut	42-50	5 Fincas Registrales RP Nº 1 MANACOR 71912, 71882, 71848, 71852, 71836
					RO del Institut	42-50	
130	24/05/2018	LA MAR	Capdepera	Mallorca	CL de la Mar	128	15 Fincas Registrales RP Nº 2 MANACOR 21436, 21431, 21438, 21440, 21443, 21444, 21445, 21446, 21447, 21452, 21453, 21448, 21449, 21450, 21451
					CL de Sa Taulera	17	
131	24/05/2018	PÉREZ GALDÓS	Inca	Mallorca	CL de Pérez Galdós	98.1	3 Fincas Registrales RP Nº 1 INCA 30254, 30245, 30216
					CL de la Balanguera	4,10,12	
					AV Tren	91	
132	24/05/2018	COMUNES CAN FIOI	Muro	Mallorca	CL Albufera	24	4 Fincas Registrales RP Nº 1 INCA 15856, 15849, 15850, 15842
					CL Comunes de Can Fiol	46.48	
133	24/05/2018	SERVENTIA	Las Palmas de GC	Las Palmas de GC	CL Serventia	105	1 Fincas Registrales RP Nº 5 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA 34732
134	24/05/2018	GALANA	Valladolid	Valladolid	CL Galana	54	78 Fincas Registrales RP Nº 6 VALLADOLID 62257, 62259, 62261, 62263, 62273, 62275, 62277, 62279, 62289, 62291, 62293, 62295, 62305, 62307, 62309, 62265, 62267, 62269, 62271, 62281, 62283, 62285, 62287, 62297, 62299, 62301, 62303, 62311, 62315, 62313, 62317, 62335, 62337, 62339, 62341, 62343, 62345, 62347, 62349, 62351, 62353, 62319, 62355, 62357, 62359, 62361, 62363, 62365, 62367, 62369, 62371, 62373, 62321, 62375, 62377, 62379, 62381, 62383, 62385, 62387, 62389, 62391, 62393, 62323, 62395, 62397, 62399, 62401, 62325, 62327, 62329, 62331, 6233, 62403, 62405, 62407, 62409, 62411
135	24/05/2018	DOCTOR SÁNCHEZ	Valladolid	Valladolid	CL Doctor Sánchez Villares	6.8	1 Fincas Registrales RP Nº 1 VALLADOLID 56908
136	24/05/2018	PEDRO DE LA GASCA	Valladolid	Valladolid	CL Pedro de la Gasca	13	47 Fincas Registrales RP Nº 6 VALLADOLID 66901, 66903, 66905, 66907, 66909, 66911, 66913, 66915, 66917, 66919, 66895, 66897, 66899, 66871, 66827, 66845, 66829, 66831, 66833, 66835, 66837, 66839, 66841, 66843, 66867, 66847, 66849, 66851, 66853, 66855, 66857, 66859, 66861, 66863, 66869, 66865, 66873, 66875, 66877, 66879, 66881, 66883, 66885, 66887, 66889, 66893, 66891
137	24/05/2018	SANT JAUME	Granollers	Barcelona	CL Sant Jaume	84	408 Fincas Registrales RP Nº 1 RP Nº 1 GRANOLLERS 46829, 46834, 46838, 46843, 46847, 46848, 46836, 46830, 46832, 46833, 46835, 46837, 46839, 46840, 46841, 46842, 46844, 46845, 46831, 46805, 46826, 46820, 46821, 46812, 46806, 46809, 46810, 46811, 46813, 46815, 46793, 46797, 46799, 46800, 46801,
					CL Príncipe de Viana	21,25-31	
					CL Joan Pere Fontanella	4,6AB,8AB	
					CL Princesa	29-35	
					CL Sant Jaume	84	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							46791, 46792, 46794, 46795, 46796, 46798, 46789, 46781, 46782, 46783, 46784, 46785, 46786, 46787, 46788, 46790, 46779, 46780, 46771, 46772, 46774, 46775, 46776, 46777, 46778, 46759, 46762, 46764, 46766, 46769, 46770, 46758, 46760, 46763, 46765, 46768, 46680, 46682, 46676, 46687, 46688, 46689, 46690, 46691, 46692, 46693, 46694, 46685, 46686, 46699, 46700, 46701, 46702, 46703, 46704, 46695, 46707, 46708, 46709, 46710, 46711, 46712, 46713, 46705, 46706, 46716, 46715, 46718, 46721, 46722, 46723, 46724, 46725, 46726, 46714, 46753, 46754, 46745, 46747, 46749, 46743, 46739, 46734, 46728, 46729, 46730, 46731, 46732, 46733, 47306, 47321, 47307, 47333, 47310, 47313, 47340, 47349, 47350, 47355, 47341, 47356, 47357, 47342, 47361, 47343, 47366, 47346, 47375, 47347, 49230, 49233, 47334, 47336, 47337, 47371, 47372, 47373, 47374, 47376, 49228, 47319, 47323, 47324, 47326, 47352, 47353, 47354, 47359, 47360, 47362, 47367, 46851, 46973, 46974, 46975, 46976, 46977, 46978, 46988, 46997, 47087, 47089, 47090, 47093, 47095, 46998, 47097, 47099, 47100, 47115, 47116, 47000, 47117, 47118, 47119, 47120, 47121, 47122, 47123, 47002, 47004, 47005, 46989, 47014, 47015, 47016, 47017, 47018, 47019, 47020, 47024, 47025, 47026, 47027, 47029, 47030, 47032, 47033, 47034, 47035, 47036, 46992, 47037, 47038, 47039, 47041, 46993, 47054, 47055, 46994, 47062, 47063, 46995, 47075, 47076, 46996, 47077, 47079, 47082, 47084, 47085, 47086, 47128, 47129, 47130, 47142, 47143, 47146, 47147, 47148, 47149, 47150, 47151, 47152, 47153, 47154, 47155, 47156, 47157, 47158, 47159, 47164, 47165, 47166, 47167, 47168, 47169, 47170, 47171, 47172, 47173, 47174, 47175, 47176, 47177, 47179, 47181, 47182, 47183, 47184, 47185, 47186, 47187, 47188, 47189, 47190, 47191, 47192, 47193, 47194, 47195, 47196, 47198, 47199, 47200, 47201, 47212, 47213, 47214, 47215, 47216, 47217, 47218, 47222, 47223, 47224, 47225, 47226, 47227, 47228, 47229, 47230, 47231, 47232, 47233, 47234, 47235, 47237, 47238, 47239, 47240, 47242, 47243, 47244, 47245, 47246, 47247, 47248, 47250, 47251, 47252, 47253, 47254, 47255, 47256, 47257, 47261, 47262, 47263, 47277, 47278, 47279, 47280, 47281, 47282, 47283, 47284, 47285, 47286, 47287, 47288, 47289, 47290, 47291, 47292, 47293, 47294, 47295, 49217, 46979, 46980, 47109, 47044, 47045, 47046, 47131, 47273, 47304, 47296, 46921, 46935, 46942, 46982, 46983, 46984, 46985, 46986, 46987, 49219, 49220, 49221, 49222, 49223, 49224, 49225, 49226, 49227, 46981, 47042, 47043, 47060, 47061, 47137, 47138, 47139, 47134, 47135, 47136, 47204, 47207, 47208, 47209, 47210, 47211, 47219, 47221, 47299, 47300, 47301, 47302, 47303, 47297, 47298

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
138	24/05/2018	PUIG CADAFALCH	Sabadell	Barcelona	CL Puig I Cadafalch	23	53 Fincas Registrales RP Nº 6 SABADELL 6124, 6126, 6130, 6132, 6136, 6138, 6140, 6142, 6144, 6146, 6152, 6156, 6160, 6162, 6164, 6166, 6168, 6170, 6174, 6176, 6178, 6180, 6182, 6184, 6186, 6120, 6122, 6040, 6062, 6070, 6074, 6076, 6042, 6078, 6048, 6050, 6052, 6054, 6056, 6098, 6102, 6106, 6108, 6110, 6114, 6116, 6088, 6090, 6092, 6094, 6096, 6066, 6072
					CL Girona	5	
139	24/05/2018	CTRA. BARCELONA	Sabadell	Barcelona	CR Barcelona	85-87	30 Fincas Registrales RP Nº 2 SABADELL 64511, 64513, 64515, 64527, 64533, 64541, 64543, 64501, 64505, 64507, 64357, 64375, 64381, 64383, 64385, 64387, 64391, 64359, 64361, 64367, 64369, 64397, 64399, 64403, 64405, 64407, 64411, 64417, 64427, 64431
140	24/05/2018	ALEMANIA	Valencia	Valencia	CL Alemania	11	62 Fincas Registrales RP Nº 1 VALENCIA 68643, 68644, 68645, 68646, 68647, 68648, 68649, 68650, 68651, 68599, 68600, 68601, 68602, 68603, 68604, 68637, 68638, 68639, 68640, 68642, 68578, 68579, 68580, 68581, 68582, 68583, 68585, 68586, 68587, 68588, 68589, 68590, 68591, 68592, 68593, 68594, 68595, 68596, 68597, 68813, 68574, 68576, 68577, 68605, 68606, 68607, 68608, 68610, 68611, 68612, 68615, 68616, 68617, 68618, 68619, 68620, 68626, 68627, 68629, 68632, 68634, 68635
141	24/05/2018	SALVADOR GINER	Valencia	Valencia	CL Salvador Giner	11.13	10 Fincas Registrales RP Nº 10 VALENCIA 5526, 5527, 5529, 5536, 5538, 5542, 5545, 5549, 5524, 5522
142	24/05/2018	AGUILÓ	Valencia	Valencia	CL Juan de Aguiló	27	14 Fincas Registrales RP Nº 16 VALENCIA 9093, 9094, 9095, 9096, 9100, 9102, 9078, 9087, 9079, 9080, 9081, 9083, 9084, 9086
143	24/05/2018	CUENCA	Aldaia	Valencia	CL Cuenca/CL Mestre Serrano	21 / 51	22 Fincas Registrales RP Nº 1 ALDAIA 26560, 26654, 26664, 26714, 26716, 26736, 26758, 26798, 26786, 26874, 26892, 26898, 26880, 26956, 26960, 26938, 27022, 26982, 26984, 27048, 27034, 26816
144	24/05/2018	8 DE MARZO	Mislata	Valencia	PJ Primero de Mayo	1	107 Fincas Registrales RP Nº 13 VALENCIA 31141, 31146, 31156, 31152, 31143, 31158, 31163, 31106, 31108, 31110, 31112, 31114, 31116, 31118, 31105, 31115, 31107, 31109, 31113, 31117, 31121, 31123, 31127, 31122, 31124, 31126, 31128, 31130, 31132, 31134, 31136, 31138, 31131, 31133, 31135, 31137, 31170/84, 31170/87, 31170/89, 31170/90, 31170/91, 31170/92, 31170/93, 31170/94, 31170/85, 31170/86, 31170/95, 31170/96, 31170/97, 31170/98, 31170/100, 31170/101, 31170/103, 31170/105, 31170/106, 31170/107, 31170/108, 31170/109, 31170/110, 31170/111, 31170/112, 31170/113, 31170/114, 31170/115, 31170/116, 31170/41, 31170/42, 31170/43, 31170/44, 31170/45, 31170/46, 31170/47, 31170/48, 31170/49, 31170/51, 31170/52, 31170/53, 31170/54, 31170/55, 31170/56, 31170/57, 31170/58, 31170/59, 31170/39, 31170/40, 31170/61, 31170/62
					CL Brac dels Horts	3	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							31170/63, 31170/64, 31170/65, 31170/66, 31170/67, 31170/68, 31170/69, 31170/70, 31170/71, 31170/72, 31170/73, 31170/74, 31170/76, 31170/77, 31170/78, 31170/79, 31170/80, 31170/81, 31170/82, 31170/83
145	24/05/2018	MARÍA ROS	Burjasot	Valencia	AV María Ros/CL Reverendo José Garrido	07-ene	30 Fincas Registrales RP Nº 1 BURJASSOT 45996, 45999, 46002, 46006, 46008, 46009, 46010, 46014, 46019, 46020, 46023, 46025, 46030, 46039, 45961, 45989, 45948, 45952, 45953, 45935, 45963, 45965, 45966, 45971, 45972, 45973, 45977, 45981, 45982, 45985
146	21/06/2018	ROSSELLO	Barcelona	Barcelona	CL. Rossello	415	32 Fincas Registrales RP Nº 5 BARCELONA 124209, 124211, 124223, 124208, 124210, 124226, 124227, 124231, 124233, 124214, 124228, 124236, 124238, 124241, 124243/46, 124243/47, 124243/52, 124243/54, 124243/55, 124243/56, 124243/58, 124243/24, 124243/33, 124243/25, 124243/28, 124243/35, 124243/36, 124243/38, 124243/39, 124243/40, 124243/42, 124243/43
147	21/06/2018	OCHANDAT EGUI	Pamplona	Navarra	CL. Santos Ochandategui	50 - 59	7 Fincas Registrales RP Nº 1 PAMPLONA ( IRUÑA ) 34996, 34962, 34964, 34966, 34968, 34970, 34972
148	21/06/2018	LEONOR DE AQUITANIA	Pamplona	Navarra	CL. Leonor de Aquitania	18	33 Fincas Registrales RP Nº 3 PAMPLONA ( IRUÑA ) 5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096, 5097, 5098, 5099, 5100, 5101, 5102, 5103, 5104, 5105, 5106, 5107, 5108, 5109, 5110, 5111, 5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121
149	10/08/2018	SANTO DOMINGO	Pinto	Madrid	CL Santo Domingo de Silos	40	1 Fincas Registrales RP Nº 2 PINTO 31681
150	10/08/2018	ENRIQUE GRANADOS	Pinto	Madrid	CL Enrique Granados	14	47 Fincas Registrales RP Nº 2 PINTO 38797, 38798, 38799, 38800, 38801, 38802, 38803, 38804, 38805, 38806, 38807, 38808, 38794, 38795, 38796, 38811, 38812, 38813, 38814, 38815, 38816, 38817, 38818, 38819, 38820, 38821, 38822, 38809, 38810, 38825, 38826, 38827, 38828, 38829, 38830, 38831, 38832, 38833, 38834, 38835, 38836, 38823, 38824, 38837, 38838, 38839, 38840
151	10/08/2018	CONDES DE PINTO	Pinto	Madrid	CL Condes de Pinto	3	32 Fincas Registrales RP Nº 2 PINTO 38775, 38776, 38777, 38778, 38779, 38780, 38781, 38782, 38783, 38784, 38785, 38786, 38787, 38788, 38789, 38790, 38791, 38792, 38774, 38761, 38770, 38771, 38772, 38773, 38762, 38763, 38764, 38765, 38766, 38767, 38768, 38769
152	10/08/2018	EDMUNDO MERIC 15	Pinto	Madrid	CL Edmundo Meric	15	1 Fincas Registrales RP Nº 2 PINTO 22342
153	10/08/2018	COLONIAL	Pinto	Madrid	CL Colonial	2.4	1 Fincas Registrales RP Nº 2 PINTO 17651
154	10/08/2018	LAS MONJAS	Pinto	Madrid	CL Colonial	6	1 Fincas Registrales RP Nº 2 PINTO 30266
155	10/08/2018	SEVILLA	Pinto	Madrid	CL Sevilla	10	1 Fincas Registrales RP Nº 2 PINTO 20263
156	10/08/2018	LAS LAGUNAS	Parla	Madrid	AV Las Lagunas	4	147 Fincas Registrales RP Nº 1 RP DE PARLA Nº 1 15659, 15662, 15679, 15682, 15690, 15691, 15692, 15693, 15697, 15698, 15701, 15705, 15707, 15708, 15709, 15710, 15712, 15713, 15719, 15734, 15735, 15736, 15741, 15744, 15753,



#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							15754, 15737, 15756, 15760, 15763, 15775, 15776, 15755, 15781, 15782, 15786, 15798, 15799, 15779, 15805, 15808, 15817, 15818, 15803, 15830, 15831, 15838, 15839, 15849, 15546, 15549, 15562, 15569, 15578, 15582, 15590, 15591, 15450, 15598, 15602, 15603, 15606, 15608, 15615, 15618, 15619, 15623, 15625, 15628, 15629, 15641, 15455, 15456, 15458, 15459, 15437, 15468, 15475, 15476, 15481, 15440, 15496, 15497, 15498, 15506, 15507, 15508, 15509, 15511, 15513, 15514, 15520, 15523, 15524, 15526, 15528, 15529, 15531, 15852, 15394, 15401, 15404, 15406, 15416, 15419, 15432, 15326, 15327, 15328, 15335, 15336, 15226, 15353, 15232, 15215, 15233, 15216, 15266, 15308, 15314, 15320, 15325, 15329, 15330, 15333, 15339, 15346, 15355, 15229, 15231, 15234, 15236, 15238, 15254, 15256, 15263, 15268, 15273, 15274, 15276, 15277, 15279, 15289, 15296, 15304, 15305, 15311
157	10/08/2018	ARANJUEZ	Parla	Madrid	CL Aranjuez	7	128 Fincas Registrales RP Nº 1 PARLA 17943, 17947, 17953, 17956, 17959, 17965, 17971, 17972, 17978, 17986, 17989, 17990, 17992, 17993, 17995, 17998, 17999, 18000, 18002, 18003, 18015, 18017, 18018, 18020, 18021, 18022, 18023, 18024, 18026, 18034, 17790, 17794, 17803, 17806, 17800, 17818, 17812, 17819, 17825, 17833, 17836, 17837, 17839, 17840, 17842, 17845, 17846, 17847, 17849, 17862, 17850, 17864, 17873, 17865, 17867, 17868, 17869, 17870, 17871, 17881, 17663, 17767, 17769, 17770, 17670, 17671, 17656, 17701, 17703, 17708, 17710, 17711, 17715, 17729, 17732, 17736, 17739, 17746, 17748, 17749, 17508, 17602, 17509, 17608, 17609, 17610, 17612, 17613, 17510, 17623, 17624, 17625, 17627, 17628, 17631, 17634, 17638, 17650, 17516, 17517, 17518, 17519, 17520, 17524, 17525, 17527, 17531, 17532, 17533, 17545, 17547, 17548, 17550, 17551, 17552, 17553, 17554, 17557, 17572, 17574, 17577, 17578, 17579, 17586, 17587, 17507, 17590, 17592
158	10/08/2018	REJILLA	Móstoles	Madrid	CL Rejilla	9	50 Fincas Registrales RP Nº 1 MOSTOLES 33735, 33737, 33743, 33749, 33751, 33753, 33765, 33767, 33771, 33775, 33779, 33791, 33797, 33801, 33805, 33813, 33823, 33825, 33829, 33847, 33849, 33697, 33721, 33605, 33607, 33609, 33613, 33725, 33659, 33661, 33667, 33629, 33685, 33687, 33639, 33693, 33695, 33537, 33543, 33547, 33551, 33557, 33569, 33519, 33579, 33581, 33583, 33531, 33591, 33593
159	03/10/2018	REPÚBLICA DOMINICANA	Parla	Madrid	PS República Dominicana	9	255 Fincas Registrales RP Nº 2 PARLA 33523, 33524, 33525, 33526, 33527, 33528, 33529, 33530, 33531, 33532, 33533, 33534, 33535, 33536, 33537, 33538, 33539, 33540, 33541, 33542, 33544, 33545, 33546, 33547, 33548, 33549, 33550, 33551, 33552, 33553, 33554, 33555, 33556, 33557, 33558, 33559, 33560, 33561, 33562, 33563, 33543, 33565, 33566, 33567, 33568, 33569, 33570, 33571, 33572, 33573

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							33574, 33575, 33576, 33577, 33578, 33579, 33580, 33581, 33582, 33583, 33584, 33586, 33587, 33588, 33589, 33590, 33591, 33592, 33593, 33594, 33595, 33596, 33597, 33598, 33599, 33600, 33601, 33602, 33603, 33604, 33605, 33606, 33607, 33608, 33609, 33610, 33611, 33612, 33613, 33614, 33615, 33616, 33617, 33618, 33619, 33620, 33621, 33622, 33623, 33624, 33625, 33626, 33627, 33628, 33629, 33630, 33631, 33632, 33633, 33634, 33635, 33636, 33637, 33638, 33639, 33640, 33641, 33642, 33643, 33644, 33645, 33646, 33647, 33648, 33649, 33650, 33651, 33652, 33653, 33654, 33655, 33656, 33657, 33658, 33659, 33660, 33661, 33662, 33663, 33664, 33665, 33666, 33667, 33668, 33669, 33670, 33671, 33672, 33673, 33674, 33675, 33676, 33677, 33678, 33679, 33680, 33681, 33682, 33683, 33684, 33685, 33686, 33687, 33688, 33689, 33690, 33691, 33692, 33693, 33694, 33695, 33696, 33697, 33698, 33699, 33700, 33701, 33702, 33703, 33704, 33705, 33706, 33707, 33708, 33709, 33710, 33711, 33712, 33713, 33714, 33715, 33716, 33717, 33718, 33719, 33720, 33721, 33722, 33723,
160	03/10/2018	AVENIDA DE LOS PLANETAS	Paría	Madrid	CL Jaime I El Conquistador	143	276 Fincas Registrales RP Nº 2 PARLA
					CL Jaime I El Conquistador	145	32756, 32757, 32758, 32759, 32760, 32761, 32762, 32763, 32764, 32765, 32766, 32767, 32768, 32769, 32770, 32771, 32772, 32773, 32774, 32775, 32776, 32777, 32778, 32779, 32780, 32781, 32782, 32783, 32786, 32787, 32788, 32789, 32790, 32784, 32785, 32793, 32794, 32795, 32796, 32797, 32791, 32792, 32800, 32801, 32802, 32803, 32804, 32798, 32799, 32807, 32808, 32809, 32810, 32811, 32805, 32806, 32812, 32813, 32814, 32815, 32816, 32817, 32818, 32819, 32820, 32821, 32822, 32823, 32824, 32825, 32826, 32827, 32828, 32829, 32830, 32831, 32832, 32836, 32837, 32838, 32833, 32834, 32835, 32842, 32843, 32844, 32839, 32840, 32841, 32848, 32849, 32850, 32845, 32846, 32847, 32852, 32853, 32851, 32755, 32751, 32752, 32753, 32754, 32662, 32663, 32664, 32665, 32666, 32667, 32668, 32669, 32670, 32671, 32672, 32673, 32674, 32675, 32676, 32677, 32678, 32679, 32680, 32681, 32682, 32683, 32684, 32685, 32686, 32687, 32688, 32689, 32690, 32691, 32692, 32693, 32694, 32695, 32696, 32697, 32698, 32699, 32700, 32701, 32702, 32703, 32704, 32705, 32706, 32707, 32708, 32709, 32710, 32711, 32712, 32713, 32714, 32715, 32716, 32717, 32718, 32719, 32720, 32721, 32722, 32723,
					AV de los planetas	2	
					AV de los planetas	4	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							32724, 32725, 32726, 32727, 32728, 32729, 32730, 32731, 32732, 32733, 32734, 32735, 32736, 32737, 32738, 32739, 32740, 32741, 32742, 32743, 32744, 32745, 32573, 32582, 32583, 32584, 32585, 32586, 32587, 32588, 32589, 32590, 32591, 32574, 32592, 32593, 32594, 32595, 32596, 32597, 32598, 32599, 32600, 32601, 32575, 32602, 32603, 32604, 32605, 32606, 32607, 32608, 32609, 32610, 32611, 32576, 32612, 32613, 32614, 32615, 32616, 32617, 32618, 32619, 32620, 32621, 32577, 32622, 32623, 32624, 32625, 32626, 32627, 32628, 32629, 32630, 32631, 32578, 32632, 32633, 32634, 32635, 32636, 32637, 32638, 32639, 32640, 32641, 32579, 32642, 32643, 32644, 32645, 32646, 32647, 32648, 32649, 32650, 32651, 32580, 32652, 32653, 32654, 32655, 32656, 32657, 32658, 32659, 32660, 32661, 32581
161	03/10/2018	SAN PASCUAL	Aranjuez	Madrid	CL San Pascual	82	10 Fincas Registrales RP Nº 1 ARANJUEZ 38439, 38440, 38441, 38437, 38438, 38448, 38451, 38454, 38455, 38444
162	25/09/2017	Las Encinas (S1)	Madrid	Madrid	CI Algabeño	1	1 Fincas Registrales RP Nº 33 MADRID 11166
					CI Vicente Morales	3	
					CI Silvano	92	
163	25/09/2017	Los Olivos (S2)	Madrid	Madrid	CI Vicente Morales	2-10	550 Fincas Registrales RP Nº 33 MADRID 29566, 29568, 29570, 29572, 29574, 29576, 29578, 29580, 29582, 29588, 29590, 29592, 29594, 29596, 29598, 29600, 29602, 29604, 29606, 29608, 29610, 29612, 29614, 29620, 29138, 29142, 29144, 29146, 29150, 29152, 29154, 29156, 29158, 29160, 29162, 29164, 29166, 29170, 29172, 29174, 29176, 29178, 29180, 29182, 29190, 29192, 29196, 29198, 29202, 29206, 29208, 29226, 29238, 29244, 29246, 29248, 29250, 29252, 29256, 29258, 29262, 29264, 29266, 29274, 29278, 29280, 29282, 29284, 29286, 29288, 29290, 29294, 29296, 29300, 29304, 29306, 29308, 29310, 29312, 29316, 29318, 29320, 29324, 29326, 29328, 29332, 29334, 29336, 29342, 29344, 29352, 29354, 29356, 29358, 29360, 29362, 29366, 29368, 29370, 29372, 29374, 29380, 29396, 29398, 29400, 29406, 29410, 29412, 29416, 29426, 29428, 29432, 29434, 29436, 29440, 29442, 29444, 29446, 29448, 29450, 29452, 29454, 29456, 29458, 29460, 29462, 29464, 29466, 29468, 29470, 29472, 29474, 29476, 29478, 29480, 29482, 29486, 29488, 29492, 29496, 29498, 29500, 29502, 29504, 29506, 29508, 29510, 29512, 29516, 29518, 29520, 29522, 29524, 29526, 29528, 29530, 29532, 29534, 29536, 29542, 29544, 29550, 29552, 29564, 29430, 30290, 30298, 30300, 30304, 30306, 30308, 30310, 30312, 30314, 30316, 30326, 30330, 30338, 30342, 30344, 30346, 30348, 30350, 30352, 30354, 30356, 30358, 30362, 30368, 30370, 30372, 30374, 30376, 30378, 30380, 30382, 30384, 30388, 30390, 30392, 30394, 30396, 30402, 30406, 30408, 30410, 30418, 30420, 30422, 30424, 30428, 30430, 30432, 30434, 30436,
					CI Jose Antonio Navarrete	1-9	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
							30438, 30440, 30442, 30444, 30446, 30452, 30456, 30458, 30460, 30468, 30472, 30476, 30480, 30484, 30488, 30492, 30264, 30266, 30270, 30272, 30276, 30278, 30282, 29930, 29934, 29938, 29980, 29988, 30000, 30004, 30008, 30038, 30042, 30088, 30106, 30286, 30294, 30108, 30332, 30336, 30340, 30112, 30114, 30116, 30388, 30398, 30404, 30118, 30412, 30120, 30426, 30122, 30448, 30462, 30124, 30466, 30470, 30474, 30478, 30482, 30090, 30126, 30486, 30490, 30494, 30498, 30500, 30502, 30128, 30506, 30508, 30510, 30512, 30514, 30516, 30518, 30130, 30520, 30524, 30526, 30528, 30132, 30530, 30532, 30534, 30536, 30542, 30544, 30546, 30136, 30140, 30144, 30092, 30146, 30148, 30150, 30154, 30156, 30158, 30160, 30164, 30094, 30166, 30168, 30170, 30174, 30176, 30182, 30184, 30188, 30190, 30192, 30196, 30200, 30204, 30098, 30210, 30212, 30214, 30216, 30218, 30220, 30222, 30226, 30232, 30234, 30238, 30102, 30246, 30248, 30250, 30252, 30254, 30256, 30258, 30260, 30104, 30274, 30280, 30548, 30566, 30568, 30550, 30552, 30554, 30556, 30558, 30560, 30562, 30564, 29640, 29822, 29824, 29826, 29828, 29830, 29832, 29834, 29836, 29642, 29840, 29842, 29846, 29848, 29850, 29852, 29854, 29856, 29858, 29644, 29860, 29864, 29866, 29868, 29872, 29874, 29876, 29878, 29646, 29882, 29884, 29886, 29888, 29890, 29894, 29896, 29898, 29648, 29900, 29902, 29904, 29906, 29908, 29910, 29912, 29650, 29924, 29928, 29936, 29652, 29940, 29944, 29946, 29948, 29950, 29952, 29954, 29956, 29958, 29654, 29960, 29962, 29964, 29966, 29968, 29970, 29972, 29976, 29656, 29990, 29992, 29994, 29996, 29998, 29658, 30002, 30006, 30010, 30012, 30014, 30016, 30018, 29624, 29660, 30020, 30022, 30024, 30026, 30028, 30030, 30032, 30034, 30036, 29662, 30040, 30044, 30046, 30048, 30050, 29664, 30056, 30058, 30060, 29666, 30062, 30064, 30066, 30068, 29668, 29670, 29672, 29674, 29676, 29678, 29626, 29680, 29682, 29684, 29686, 29690, 29692, 29694, 29696, 29698, 29628, 29700, 29702, 29706, 29708, 29710, 29714, 29718, 29630, 29720, 29722, 29724, 29728, 29730, 29732, 29734, 29736, 29738, 29632, 29740, 29742, 29744, 29746, 29748, 29750, 29752, 29754, 29756, 29758, 29634, 29760, 29762, 29766, 29770, 29772, 29776, 29636, 29782, 29792, 29794, 29796, 29798, 29638, 29800, 29802, 29804, 29808, 29810, 29812, 29814, 29816, 29818, 30070, 30072, 30074, 30076, 30078, 30080, 30082, 30084, 30086
164	25/09/2017	Los Castaños (S3)	Madrid	Madrid	Ci Algabeño	27	1 Fincas Registrales RP Nº 33 MADRID 11170
					Ci Jose Miguel Guridi	2	
					Av Machupichu	85	
					Ci Jose Antonio Navarrete	2	
165	25/09/2017	Los Robles (S7)	Madrid	Madrid	Ci Algabeño	67	1 Fincas Registrales RP Nº 33 MADRID 16077
					Av de Machupichu	59	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales
166	25/09/2017	Parque América	Madrid	Madrid	Ci Caribe	2	14 Fincas Registrales RP Nº 36 MADRID 962, 966, 1793, 1819, 1820, 1859, 2171, 2217, 2230, 2244, 2157, 924, 151, 40996
					Ci Badajoz	3	
					Ci Albacete	2	
167	25/09/2017	Las Huertas (S14)	Madrid	Madrid	Av de Papa Negro	20-22	1 Fincas Registrales RP Nº 33 MADRID 10788
					Ci Esteban Palacios	6-8-10	
					Av Machupichu/Av Papa Negro/Ci Esteban Palacios	14-20-8	
168	25/09/2017	La Rosaleda (S15)	Madrid	Madrid	Ci Torrecilla del Puerto	3-5	1 Fincas Registrales RP Nº 33 MADRID 7958
					Ci Asura	3-5	
					Ci Diego Ayllon	8	
169	13/08/2018	Cotolandia (S8) Parking	Madrid	Madrid	Av Machupichu	43	2 Fincas Registrales RP Nº 1 15407/49, 15541



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

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

La Sociedad basa su actividad en la adquisición y gestión de activos residenciales ubicados en las áreas metropolitanas con mayor potencial de crecimiento, permitiendo generar un retorno sostenible para el accionista, con un perfil de riesgo moderado.

La Sociedad es propietaria de 9.223 viviendas y 262 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.626.269 miles de euros, según el último informe de valoración de experto independiente Savills Aguirre Newman, S.A.U. a 31 de diciembre de 2023.

La estrategia operativa busca incrementar los ingresos de alquiler mediante una intensiva estrategia de inversión de calidad en la propia vivienda, al tiempo que se controlen los costes operativos, mejorando así los márgenes y la rentabilidad para los accionistas. El mercado de vivienda de alquiler en España acumulaba fuertes subidas de precios en los últimos años, algo que vio frenado por la pandemia mundial Covid-19, lo que originó una política activa de ajuste de precios en toda la cartera en el último año. Desde la segunda mitad del 2021, se ha visto un cambio de tendencia en el mercado de alquiler de viviendas.

La Sociedad ha cerrado el ejercicio de 2023 con unas pérdidas de 72.119 miles de euros (beneficio de 11.872 miles de euros en el ejercicio 2022).

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 94.885 miles de euros (90.379 miles de euros en el ejercicio 2022). El incremento se ha producido, entre otros motivos, por un promedio mayor de ocupación en el periodo.

### **Gastos de explotación**

Con fecha 10 de enero de 2020, la Sociedad y Fidere Residencial, S.L.U. ("Fidere"), traspasó sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"), sociedad participada por Testa Residencial SOCIMI, S.A. (58,12%) y Fidere (41,88%). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Testa Residencial SOCIMI, Grupo Fidere y otras sociedades inmobiliarias. El coste de estructura de Testa Home del ejercicio 2022 asociado a la gestión de los activos de Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido refacturado a la Sociedad e imputado en el epígrafe de servicios exteriores.

El gasto de servicios exteriores ha ascendido a 41.683 miles de euros (38.710 miles de euros en el ejercicio 2022). El gasto derivado por los servicios de gestión llevados a cabo por Testa Home asciende a 12.127 miles de euros.

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

La Sociedad se encuentra en un momento de consolidación de sus negocios por lo que se espera obtener resultados positivos en los próximos años.

### Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.303 miles de euros.

### Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado correspondientes al presente ejercicio, formulada por el consejo de administración de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
<b>Base del reparto:</b> Resultado del ejercicio	(72.119.091)
<b>Aplicación:</b> Resultados de Ejercicios Anteriores	(72.119.091)

### Período medio de pago a proveedores

La entrada en vigor de la Ley la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, establece la obligación para las sociedades mercantiles de publicar en la memoria de sus cuentas anuales e informe de gestión de forma expresa su periodo medio de pago a proveedores. En relación con esta obligación de información, a cierre del ejercicio 2023 el periodo medio de pago a proveedores para la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido de 44 días.

### Riesgos Financieros

#### Factores de riesgo financiero

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

El Grupo Testa identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

#### Riesgo de mercado

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

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

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

Testa Residencial SOCIMI S.A. está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2023, la ocupación de la cartera de activos es el 90%, y el Grupo continúa mejorando sus estrategias comerciales con la finalidad de aumentar la ocupación.

### **Riesgo de crédito**

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con 88.103 miles de euros como “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” de los que 22.093 miles de euros cuentan con disponibilidad limitada de acuerdo con las condiciones previstas en la novación del contrato de financiación (véase Nota 14).

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.331.828 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:



	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.408.818
Intereses devengados	11.113
Tesorería y equivalentes	(88.103)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.331.828</b>

Tal y como se detalla en la Nota 13, la deuda bancaria no tiene vencimientos hasta el ejercicio 2027. La Nota 2.9 incorpora desgloses adicionales por esta cuestión.

### Riesgos medioambientales

La estrategia del Grupo Testa al que pertenece la Sociedad 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.

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 el proceso de su refinanciación, las entidades financieras involucradas en la operación no han planteado nuevos compromisos en materia de sostenibilidad mediante la fórmula de "Sustainability Link Loan" (SLL) porque finalmente se acordó una extensión del crédito anterior. No obstante, se ha compartido con los bancos documentación relativa a la situación del porfolio en términos medioambientales que pone de manifiesto que no existen riesgos medioambientales en los activos que componen la cartera de Testa Residencial. Estos son, por ejemplo, los informes de *Environmental Due Dlligence* (EDD) o los informes de *Sustainability Due Diligence* (SDD). Adicionalmente, se ha facilitado la relación de los Certificados de Eficiencia Energética de todos los activos y la evolución de los mismos en las renovaciones de la certificación que han tenido lugar.

El consejo de administración de la Sociedad 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 al 31 de diciembre de 2023.

### Riesgo fiscal

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



Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2023.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

En la medida en que el resultado del ejercicio 2023 ha sido negativo, en el presente ejercicio la Sociedad no ha obtenido beneficios, no pudiendo repartir beneficios correspondientes al ejercicio 2023.

### Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se han producido hechos posteriores significativos desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.



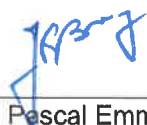
Testa Residencial SOCIMI S.A.  
Calle Santiago de Compostela 94, 3ª Planta  
28035 Madrid, España  
+34 91 048 9400  
[www.testaresidencial.com](http://www.testaresidencial.com)  
[ir@testainmo.com](mailto:ir@testainmo.com)

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 105 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 105 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



D. Claudio Boada Pallerés

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 28 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 105 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 105 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las siete hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2024.



---

D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 105 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 105 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cinco hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Juan Pablo Vera Martín', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat illegible due to its cursive nature.

D. Juan Pablo Vera Martín

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 105 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 105 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera 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 26 de marzo de 2024.



---

D. Jean-Christophe Dubois  
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 105 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 105 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.

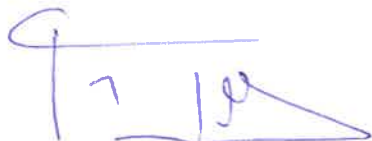


---

Dña. Dorota Marta Roch



**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 105 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 105 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las tres hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Fernando Bautista Blázquez', written over a horizontal line.

D. Fernando Bautista Blázquez

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 105 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 105 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y las dos hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



---

Laura Fernández García  
Miembro del Consejo de Administración

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 105 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 105 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 siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



Elena Piaia

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 105 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 105 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



---

D. Miguel Oate Rino

# **Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Cuentas anuales consolidadas  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2023 e  
informe de gestión consolidado,  
junto con el informe de auditoría  
independiente

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

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento situados principalmente en España. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias estaban valoradas en 2.724 millones de euros (Nota 7).

El Grupo periódicamente utiliza un experto independiente para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dicho experto tiene experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

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

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

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.2 y 7 de la memoria consolidada del ejercicio 2023 adjunta.

## Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

### Descripción

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 18 y 24 de la memoria consolidada del ejercicio 2023 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.



---

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

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

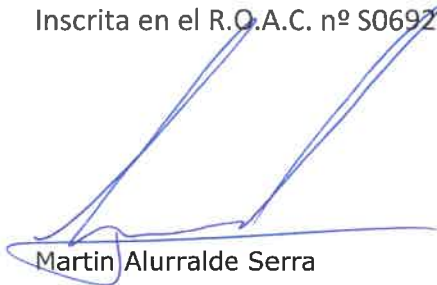
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Martin Alurralde Serra

Inscrito en el R.O.A.C nº 23.942

16 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm.01/24/09311

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

## Anexo de nuestro informe de auditoría

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2023 elaboradas  
conforme a las Normas  
Internacionales de Información  
Financiera (NIIF) adoptadas por la  
Unión Europea e Informe de Gestión  
Consolidado

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Miles de Euros)

ACTIVO		31-12-2023	31-12-2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	31-12-2023	31-12-2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>				
Activos intangibles		2.757.242	2.895.679	Capital suscrito		Nota 13	995.055	1.038.599
Inmovilizado material		5.832	5.810	Prima de emisión			132.270	132.270
Inversiones inmobiliarias		1.004	169	Reservas		Nota 13.2	408.703	408.703
Inversiones financieras no corrientes-		2.723.731	2.874.574	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante			839.001	765.451
Derechos de cobro, acuerdo de concesión		16.784	7.235	Resultado negativo de ejercicios anteriores			(7.303)	(7.112)
Derivado a largo plazo		-	283	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante			(290.716)	(290.716)
Otros activos financieros		9.216	6.952	Otras aportaciones de accionistas			(100.287)	83.829
Activos por impuesto diferido		7.568	9.891	Ajustes por cambios de valor			10.655	2.004
		9.891		Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante			992.289	1.096.871
				Socios externos			2.766	1.728
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>				
				Pasivos financieros no corrientes-				
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito		Nota 14	1.769.902	1.844.377
				Otros pasivos no corrientes		Nota 15	1.426.135	1.740.610
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		Nota 20.2	1.412.336	1.726.713
				Pasivos por impuesto diferido		Nota 17.4	13.799	13.897
							240.000	-
							103.767	103.767
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>				
				Provisiones		Nota 15	113.473	25.292
				Pasivos financieros corrientes-			378	378
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito			17.585	15.747
				Otros pasivos corrientes		Nota 14	11.488	9.701
				Deudas con empresas vinculadas a corto plazo		Nota 15	6.097	6.046
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		Nota 20.2	46.490	707
				Proveedores		Nota 16	49.020	8.460
				Proveedores empresas del grupo y asociadas			44.149	5.537
				Pasivo por impuesto corriente		Nota 20.2	23	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas			625	-
				Remuneraciones pendientes de pago		Nota 17	2.032	1.201
							2.191	1.722
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			<b>2.878.430</b>	<b>2.968.268</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>								
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		121.188	72.589					
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.700	3.071					
Otros activos financieros corrientes		126	257					
Derivados a corto plazo		28.182	4.954					
Otros activos financieros corrientes		28.182	2.442					
Periodificaciones a corto plazo		-	2.512					
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		170	59					
		91.070	64.248					
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.878.430</b>	<b>2.968.268</b>					

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023

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

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2023**

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	105.021	101.733
Otros ingresos de explotación		506	261
Gastos de personal	Nota 19.2	(13.319)	(13.271)
Otros gastos de explotación	Nota 19.3	(35.765)	(31.728)
Dotación a la amortización	Notas 5.1 y 6	(1.528)	(1.038)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	(4.446)	11.892
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	(40.921)	78.631
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>9.548</b>	<b>146.480</b>
Gastos financieros	Nota 19.4	(107.475)	(61.366)
Diferencias de cambio		(7)	(4)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(97.934)</b>	<b>85.110</b>
Impuesto sobre Sociedades	Nota 17.2	(1.315)	(472)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(99.249)</b>	<b>84.638</b>
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		<b>(100.287)</b>	<b>83.829</b>
Atribuible a socios externos	Nota 13.6	1.038	809
<b>RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros)</b>	Nota 13.5	(0,76)	0,64
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros)</b>		(0,76)	0,64

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2023.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS	(99.249)	84.638
<b>OTRO RESULTADO GLOBAL:</b>		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	(666)	2.442
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	(666)	2.442
Transferencias a la cuenta de resultados-		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 14)	(1.810)	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS</b>	(101.725)	87.080
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL</b>	(101.725)	87.080
<b>Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	(102.763)	86.271
<b>Atribuible a socios externos</b>	1.038	809

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2023.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023  
(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
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	132.270	408.703	677.677	(7.093)	(244.335)	41.393	2.004	-	1.010.679	919	1.011.598
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	83.829	-	2.442	86.271	809	87.080
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(79)	-	-	-	-	(79)	-	(79)
Aplicación del resultado del ejercicio 2021	-	-	87.774	-	(46.381)	(41.393)	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	132.270	408.703	765.451	(7.112)	(290.716)	83.829	2.004	2.442	1.096.871	1.728	1.098.599
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	(100.287)	-	(2.476)	(102.763)	1.038	(101.725)
Aportaciones de socios (Nota 13.1)	-	-	-	-	-	-	8.651	-	8.651	-	8.651
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(191)	-	-	-	-	(191)	-	(191)
Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	-	73.144	-	-	(83.829)	-	-	(10.685)	-	(10.685)
Otros movimiento de reservas	-	-	406	-	-	-	-	-	406	-	406
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	132.270	408.703	839.001	(7.303)	(290.716)	(100.287)	10.655	(34)	992.289	2.766	995.055

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2023.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023

(Miles de Euros)

	Notas	31-12-2023	31-12-2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>(46.534)</b>	<b>5.414</b>
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		(97.934)	85.110
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>155.477</b>	<b>(27.141)</b>
Amortización del inmovilizado		1.528	1.038
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	<b>Nota 7</b>	40.921	(78.631)
Correcciones valorativas por deterioro	<b>Nota 11</b>	1.390	1.211
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		4.446	(11.892)
Gastos financieros	<b>Nota 14</b>	107.475	61.366
Otros ingresos y gastos		(283)	(233)
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(5.239)</b>	<b>(1.707)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		212	(397)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.116)	(1.027)
Otros activos y pasivos		(335)	(283)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(98.838)</b>	<b>(50.848)</b>
Pagos de intereses y gastos de formalización	<b>Nota 14</b>	(98.109)	(49.720)
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(729)	(1.128)
		<b>68.032</b>	<b>184.525</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(97.122)</b>	<b>(32.937)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(23.102)</b>	<b>(29.564)</b>
Inversiones inmobiliarias		(1.075)	-
Inmovilizado material	<b>Nota 6</b>	(3.310)	(2.624)
Activos intangibles	<b>Nota 14</b>	(69.635)	(749)
Activos financieros		165.154	217.462
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>128.629</b>	<b>216.689</b>
Inversiones inmobiliarias		-	119
Inmovilizado material	<b>Nota 14</b>	36.525	654
Activos financieros		-	-
		<b>5.264</b>	<b>(152.008)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>191</b>	<b>(79)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>201</b>	<b>(80)</b>
Adquisición de acciones propias		(10)	1
Enajenación de acciones propias		7.107	(151.929)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>19.179</b>	<b>16.714</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	<b>Nota 14</b>	285.783	671
Emisión de deudas con entidades vinculadas	<b>Nota 14</b>	(297.855)	(169.314)
Devolución de deudas con entidades de crédito		(2.034)	-
<b>Pago de dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(2.034)</b>	<b>-</b>
Dividendo		-	-
		<b>26.762</b>	<b>37.931</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>64.248</b>	<b>26.317</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		91.010	64.248
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		-	-

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2023.

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

## Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

### 1. Naturaleza y actividad del Grupo Testa

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. formalizó un acuerdo vinculante para la adquisición 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, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, (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.

Con fecha 31 de julio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó el traslado del domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Santiago de Compostela 94, planta 3ª, Madrid (28035), habiendo sido elevado a escritura pública el mismo día, ante la Notario de Madrid, Dña. María del Rosario de

Miguel Roses. Se hace constar que la Sociedad Dominante también ha trasladado su domicilio fiscal a la citada dirección.

Desde 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity ("**BME Growth**"), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2023 y la cotización media han ascendido a 3,62 y 4,46 euros por acción, respectivamente

El objeto social de la Sociedad Dominante, según consta en sus estatutos sociales, 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 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 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, 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 de las sociedades que conforman el 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 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante es cabecera del Grupo Testa y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir a dicho mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular 1/2020 de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022, formuladas por el Consejo de Administración de la misma, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante forma parte del Grupo Tropic cuya sociedad dominante es Tropic Real Estate Holding, S.L.U. con domicilio social en España.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 26 de marzo de 2024, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En la Nota 23, información sobre el medio ambiente, de la presente memoria consolidada se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Testa donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por el Grupo Testa.

### **1.1 Régimen SOCIMI**

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulada por la Ley SOCIMI.

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

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

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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, 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, ambos afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo Testa 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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la citada Ley SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, 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 SOCIMI desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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 acciones de 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, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. 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. La SOCIMI 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.

La reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la SOCIMI no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

7. Capital mínimo. El capital social mínimo para las SOCIMI 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 la 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 accionistas 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 accionistas. 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 2021, el Grupo Testa está 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 tiene 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. Al 31 de diciembre de 2023, en opinión del consejo de administración de la Sociedad Dominante, junto con el apoyo de sus asesores fiscales, se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

### **2.1 Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo 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, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, y la restante legislación mercantil,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 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 a

31 de diciembre de 2023 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 en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa del ejercicio 2023 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

### 2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2023

Durante el ejercicio anual 2023 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 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria a ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 1. Desglose de políticas contables.	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable.	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción.	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificaciones 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
Modificaciones a la NIC 12. Reforma Fiscal - Reglas Modelo Pilar 2	Esta modificación introduce una exención temporal obligatoria al reconocimiento de impuestos diferidos de NIC 12 relacionados con la entrada en vigor del modelo impositivo internacional del Pilar 2. Incluye también requerimientos adicionales de desglose.	1 de enero de 2023

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.



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

### 2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2023

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2023, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 16. Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior (sale & lease back).	1 de enero de 2024 (1)
Modificaciones a la NIC 1. Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y aquellos sujetos a covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024 (1)
Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7. Acuerdos de financiación con proveedores.	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024
Modificaciones a la NIC 21. Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025

(1) Ya aprobadas 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 2024 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

### 2.3 Moneda funcional

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

### 2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

### 2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa correspondientes al ejercicio 2023 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:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Testa (véase Nota 5.2). El Grupo Testa ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2023.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.6).

- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 24).

### ***Cambios de estimación***

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

### ***2.6 Principios de consolidación aplicados***

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20%. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay ninguna sociedad integrada en el Grupo Testa bajo el método de la participación.

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

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo Testa es el 31 de diciembre de 2023.

#### ***2.6.1 Empresas dependientes***

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

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

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

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



### 2.6.2 Operaciones entre empresas del Grupo Testa

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

### 2.6.3 Diferencias de primera consolidación

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

### 2.7 Corrección de errores contables

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

## 3. Cambios en el perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Testa y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se ha producido ninguna variación en el perímetro de consolidación.

## 4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
<b>Base del reparto:</b>	
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(72.119.091)
<b>Aplicación:</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores:	(72.119.091)

En el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo de 10.685.065 euros, con cargo al resultado del ejercicio 2022. En los 4 ejercicios anteriores, la Sociedad no ha distribuido dividendos al haber obtenido resultados negativos en dichos ejercicios.

## 5. Normas de valoración

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

### 5.1 Activos intangibles e inmovilizado material

#### 5.1.1 Activos intangibles

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

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

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

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

#### 5.1.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo Testa ha realizado amortizaciones del inmovilizado material por importe de 240 y 69 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo Testa no tenía inmovilizado material totalmente amortizado.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían indicios de pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.

### **5.2 Inversiones inmobiliarias**

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

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros.

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

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

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

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

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

### **5.3 Arrendamientos**

Un contrato es de arrendamiento si transmite el derecho de uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.



### 5.3.1 Arrendatario

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

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

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

#### *Reconocimiento inicial*

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

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

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

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

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

#### *Medición posterior del pasivo por arrendamiento*

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



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

### **5.3.2 Arrendador**

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

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

#### **Arrendamientos operativos**

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo Testa no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

### **5.4 Instrumentos financieros**

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

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

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

Fuera de estos escenarios, el resto de los activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de

principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

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

1. **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".

#### *Deterioros de activos financieros*

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

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

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

#### *Pasivos financieros*

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

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

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

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

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



en la moneda en la que está denominado el pasivo, existe un cambio en la base de interés, existe un cambio sustancial en los covenants, el pasivo es prepagable a la par, sin penalización significativa o el pasivo se encuentra cerca de su fecha de vencimiento a la fecha de renegociación.

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

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

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

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

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

### ***5.5 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas***

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

Las coberturas de flujos de efectivo se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance.

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

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

Por su parte, la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado dentro de otras ganancias / (pérdidas).



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

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.6 siguiente.

### **5.6 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable**

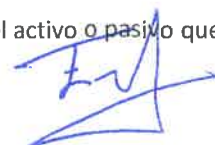
Los valores razonables de los activos, pasivos financieros e inversiones inmobiliarias se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").
- La determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se detalla en el Nota 7.

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

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

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



Los activos y pasivos financieros del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2023 valorados a valor razonable son los siguientes:

*Ejercicio 2023*

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias	-	-	2.723.731	2.723.731
Derivados	-	37.398	-	37.398
	-	<b>37.398</b>	<b>2.723.731</b>	<b>2.761.129</b>

*Ejercicio 2022*

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias	-	-	2.874.574	2.874.574
Derivados	-	2.442	-	2.442
	-	<b>2.442</b>	<b>2.874.574</b>	<b>2.877.016</b>

En las Notas 7 y 14 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias e instrumentos financieros derivados, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dichas Notas.

**5.7 Instrumentos de patrimonio**

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

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

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

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

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

**5.8 Distribuciones a accionistas**

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

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que hayan optado por el régimen fiscal especial estarán obligadas a distribuir en

forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

### **5.9 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

El Grupo Testa clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

### **5.10 Provisiones**

El consejo de administración de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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

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

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



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

### **5.11 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

#### *Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias*

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo Testa es la adquisición y arrendamiento de edificios residenciales. Los ingresos ordinarios del Grupo Testa provienen principalmente del arrendamiento a terceros de dichos activos inmobiliarios.

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

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

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

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

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



## **5.12 Impuesto sobre las ganancias**

### **5.12.1 Régimen general**

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

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

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

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

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

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

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

### **5.12.2 Régimen SOCIMI**

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (Nota 1). Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.

Tal y como establece el artículo 9 de la SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10 por ciento. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el Grupo Testa tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por

parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, el Grupo Testa está 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.

### **5.13 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo Testa están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023 no se han registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

### **5.14 Activos y pasivos corrientes**

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

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

### **5.15 Información financiera por segmentos**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo 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 Testa 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.

### **5.16 Beneficio básico por acción**

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

### **5.17 Beneficio diluido por acción**

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

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

### **5.18 Medioambiente**

El Grupo 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 23, información sobre el medio ambiente, de la presente memoria consolidada se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Testa donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas.

### **5.19 Estados de flujos de efectivo consolidados**

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados 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, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo 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.

## **6. Activos intangibles**

El movimiento de los ejercicios 2023 y 2022 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:





### Ejercicio 2023

	Miles de Euros		
	31-12-2022	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2023
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	5.666	3.310	8.976
<b>Amortización acumulada:</b>			
Aplicaciones informáticas	(1.856)	(1.288)	(3.144)
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>3.810</b>	<b>2.022</b>	<b>5.832</b>

### Ejercicio 2022

	Miles de Euros		
	31-12-2021	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2022
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	3.042	2.624	5.666
<b>Amortización acumulada:</b>			
Aplicaciones informáticas	(887)	(969)	(1.856)
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>2.155</b>		<b>3.810</b>

En el ejercicio 2023 el Testa Home, S.L. ha registrado 3.310 miles de euros como consecuencia de las mejoras realizadas en los diferentes sistemas informáticos.

El Grupo Testa no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre del ejercicio 2023 ni 2022.

El Grupo Testa al 31 de diciembre del 2023, no mantiene compromisos de compra en firme de activos intangibles. En el ejercicio 2023 no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo Testa no tiene ninguna garantía hipotecaria sobre estos activos.

## **7. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2023 y 2022 se muestran a continuación.

### Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	31-12-2022	Adiciones	Bajas	Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias	31-12-2023
Inmuebles para arrendamiento	2.874.574	23.153	(133.075)	(40.921)	2.723.731
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.874.574</b>	<b>23.153</b>	<b>(133.075)</b>	<b>(40.921)</b>	<b>2.723.731</b>

## Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	31-12-2021	Adiciones	Bajas	Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias	31-12-2022
Inmuebles para arrendamiento	2.961.446	36.260	(201.763)	78.631	2.874.574
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2.961.446</b>	<b>36.260</b>	<b>(201.763)</b>	<b>78.631</b>	<b>2.874.574</b>

### Inmuebles para arrendamiento

Los principales movimientos realizados durante los ejercicios 2022 y 2023 se corresponden con:

- Inversiones realizadas en mejoras de los activos por un importe de 23.153 miles de euros (36.260 miles de euros en 2022).
- Ventas de determinados activos no estratégicos por un total de 128.629 miles de euros que han generado un resultado negativo por un total de 4.446 miles de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. En el ejercicio 2022 la sociedad vendió activos no estratégicos por importe de 216.689 miles de euros generando un beneficio de 11.892 miles de euros registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta pérdidas y ganancias de 2023.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe de la pérdida registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2023 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 40.921 miles de euros.

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 31 de diciembre de 2023, los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo Testa al 31 de diciembre del 2023, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2023 no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo Testa, tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo Testa explotaba en este epígrafe 862.061 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas, y 39.743 metros cuadrados de superficie bruta comercial, con un grado de ocupación del 90%.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la distribución geográfica de la superficie bruta alquilable es la siguiente:

### Ejercicio 2023

	Metros Cuadrados								% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable								
	Com. Madrid	Islas Baleares	Com. Valenciana	Islas Canarias	Cataluña	Galicia	Resto España	Total	
Inversiones inmobiliarias % Peso	424.158 47%	54.781 6%	53.856 6%	53.345 6%	48.674 5%	36.845 4%	230.145 26%	901.804 100%	90%

### Ejercicio 2022

	Metros Cuadrados								% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable								
	Com. Madrid	Islas Baleares	Com. Valenciana	Islas Canarias	Cataluña	Galicia	Resto España	Total	
Inversiones inmobiliarias % Peso	446.292 46,72%	58.822 6,16%	58.844 6,16%	58.822 6,16%	50.623 5,30%	43.040 4,50%	238.902 25%	955.345 100%	89%

### Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2023 y 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Testa ascendieron a 97.499 y 92.713 miles de euros, respectivamente, y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 17.266 y 18.044 miles de euros, respectivamente.

### Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2023 y 2022, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U., cuyo informe de valoración ha sido emitido con fecha 8 de marzo de 2024 por valoradores independientes no vinculados al Grupo Testa, asciende a 2.723.731 miles de euros (2.874.574 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando al 31 de diciembre de 2023 el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera consolidado, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y los posibles efectos que podría tener un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios pagados por el Grupo Testa a las sociedades de valoración por las valoraciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son como siguen:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Por servicios de valoración	164	156
	<b>164</b>	<b>156</b>

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

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

#### *Ejercicio 2023*

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.723.731	-	-	2.723.731
Inversiones inmobiliarias:				
Viviendas	2.723.731	-	-	2.723.731
<b>Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente</b>	<b>2.723.731</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.723.731</b>

#### *Ejercicio 2022*

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.874.574	-	-	2.874.574
Inversiones inmobiliarias:				
Viviendas	2.874.574	-	-	2.874.574
<b>Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente</b>	<b>2.874.574</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.874.574</b>

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

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

#### *Ejercicio 2023*

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,78%	4,08%	13,88
Cataluña	5,85%	4,20%	12,93
Galicia	6,66%	4,78%	6,42
País Vasco	5,25%	5,14%	19,55
Resto de comunidades	6,56%	4,77%	8,87

*Ejercicio 2022*

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,29%	3,80%	12,54
Cataluña	5,34%	3,89%	11,62
Galicia	5,93%	4,38%	5,59
País Vasco	5,00%	4,90%	17,53
Resto de comunidades	5,94%	4,41%	7,65

El efecto en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, de la variación de un cuarto, medio y un de punto en las tasas de descuento exigida, sería el siguiente:

*Ejercicio 2023*

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(53.749)	(106.195)	(207.318)	(53.749)	(106.195)	(207.318)
Disminución de la tasa de descuento	55.054	111.507	228.674	55.054	111.507	674

*Ejercicio 2022*

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(57.994)	(114.246)	(222.815)	(57.994)	(114.246)	(222.815)
Disminución de la tasa de descuento	58.755	119.342	245.275	58.755	119.342	245.275

El efecto en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la variación de un 1%, 5% y 10% en las rentas consideradas sería el siguiente:

*Ejercicio 2023*

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	23.988	119.531	238.347	23.988	119.531	238.347
Disminución de las rentas	(23.944)	(119.839)	(230.630)	(23.944)	(119.839)	(230.630)

### Ejercicio 2022

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	25.671	129.448	258.185	25.671	129.448	258.185
Disminución de las rentas	(26.904)	(132.051)	(263.756)	(26.904)	(132.051)	(263.756)

El efecto en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, de la variación de un cuarto y medio punto en las Exit Yield, consideradas, en el supuesto basado en rentabilidades calculadas como el resultado de dividir el ingreso operativo neto del último año del periodo analizado entre el valor de salida estimado, sería el siguiente:

### Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	Activo		Resultado Neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(104.987)	(119.041)	(104.987)	(119.041)
Disminución de la Exit Yield	118.856	253.963	118.856	253.963

### Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Activo		Resultado Neto Consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(123.580)	(232.913)	(123.580)	(232.913)
Disminución de la Exit Yield	140.063	302.025	140.063	302.025

## 8. Acuerdos de concesión, derechos de cobro

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2023 y 2022 se muestran a continuación:

### Ejercicios 2023

	Miles de Euros			
	31-12-2022	Actualización	Cobros	31-12-2023
<b>Coste:</b>				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a largo plazo	283	-	(283)	-
<b>Acuerdos de concesión, derechos de cobros</b>	<b>283</b>	<b>-</b>	<b>(283)</b>	<b>-</b>

#### Ejercicios 2022

	Miles de Euros			
	31-12-2021	Actualización	Cobros	31-12-2022
<b>Coste:</b>				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a largo plazo	675	233	(625)	283
<b>Acuerdos de concesión, derechos de cobros</b>	<b>675</b>	<b>233</b>	<b>(625)</b>	<b>283</b>

Al 31 de diciembre de 2022 en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se incluía el acuerdo de concesión del complejo de viviendas denominado "Ventilla", en Madrid. Con fecha 28 de julio de 2023 dicho acuerdo de concesión ha llegado a su vencimiento.

## 9. Arrendamientos

### a) Arrendamientos como arrendatario

El Grupo Testa en su posición de arrendatario, tiene como cuotas por arrendamiento más significativas las correspondientes a las oficinas de la sociedad Testa Home situadas en Calle Santiago de Compostela 94, 3ª planta, Madrid, con vencimiento 29 de febrero de 2028. El resto de arrendamientos son a corto plazo y de bajo valor, y tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

### b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo Testa tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	2023	2022
Menos de un año	98.652	93.205
Entre uno y cinco años	387.401	377.338
Más de cinco años	59.709	69.535
	<b>545.762</b>	<b>540.078</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2023 y 2022 son los siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Rentas devengadas por arrendamiento (Véase Nota 19.1)	97.499	92.946
Repercusión gastos comunes	4.017	3.207
	<b>101.516</b>	<b>96.153</b>

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2023 y 2022 se presenta en la cuenta de resultados consolidada adjunta disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

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

Dentro de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se incluyen principalmente las fianzas depositadas por el Grupo Testa y constituidas en concepto de garantía de los contratos de alquiler con los inquilinos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 7.568 y 6.838 miles de euros, respectivamente (Nota 15).

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.984	6.482
Clientes, empresas vinculadas (Véase Nota 20.2)	115	486
Deudores varios	-	287
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios	(5.901)	(4.511)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	502	327
	<b>1.700</b>	<b>3.071</b>

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

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

El movimiento de la provisión por deterioro del ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2022	4.511
Dotaciones (Nota 19.3)	1.891
Reversión (Nota 19.3)	(501)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>5.901</b>



## 12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo Testa cuenta con 91.010 miles de euros como “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” de los que 22.093 miles de euros cuentan con disponibilidad limitada de acuerdo con las condiciones previstas en la novación del contrato de financiación (véase Nota 14).

## 13. Patrimonio Neto y Fondos Propios

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

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

#### 13.1.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. asciende a 132.270 miles de euros y está representado por 132.270.202 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

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

Por último, con efectos desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización del inicio, medio y cierre del ejercicio 2023 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2023	2022
Precio inicial	5,40	6,30
Precio medio	4,46	5,85
Precio de cierre	3,62	5,40

#### 13.1.2. 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.

### 13.1.3. Otras aportaciones de accionistas

Con fecha 29 de junio de 2023 el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Tropic Real Estate Holding, S.L.U. realizó una aportación a la cuenta 118 de la Sociedad Dominante por importe de 8.651 miles de euros. Durante el ejercicio 2022 no se produjeron aportaciones de accionistas.

## 13.2 Reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Reserva legal	4.390	3.203
Otras reservas	210.841	210.841
Reservas en sociedades consolidadas	623.770	551.407
<b>Total reservas</b>	<b>839.001</b>	<b>765.451</b>

### 13.2.1. Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 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.

### 13.2.2. Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	83.508	77.692
Valgrand 6, S.A.U..	(488)	(272)
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	538.414	472.773
Testa Home, S.L.	2.336	1.214
	<b>623.770</b>	<b>551.407</b>

### 13.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.303 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	<b>540.176</b>	<b>7.033</b>
Adiciones	13.677	80
Retiros	(60)	(1)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>553.793</b>	<b>7.112</b>
Adiciones	46.031	201
Retiros	(2.164)	(10)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>597.660</b>	<b>7.303</b>

### 13.4 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	
	2023	2022
Total endeudamiento financiero bancario (Nota 14)	1.468.246	1.745.135
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y otros activos financieros corrientes (Nota 12)	(91.010)	(64.248)
Deuda neta	1.377.236	1.680.887
Patrimonio neto	995.058	1.098.599
<b>Total capital</b>	<b>2.372.294</b>	<b>2.779.486</b>
Ratio de endeudamiento	58,06%	60,47%

### 13.5 Beneficio por acción básico

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

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:

	2023	2022
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(100.287)	83.829
Nº medio ponderado de acciones en circulación	131.672.542	131.716.409
<b>Ganancias por acción básicas (euros)</b>	<b>(0,76)</b>	<b>0,64</b>

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

	Número de Acciones	
	2023	2022
Acciones ordinarias al inicio del período	132.270.202	132.270.202
Acciones propias	(597.660)	(553.793)
<b>Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación</b>	<b>131.672.542</b>	<b>131.716.409</b>

#### *Diluido*

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

#### **13.6 Socios externos**

El movimiento del capítulo "Socios Externos" en el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	2023
Saldo inicial	1.728
Resultado atribuible a los socios minoritarios	1.038
<b>Saldo final</b>	<b>2.766</b>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

#### **13.7 Otros ajustes por cambios de valor**

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

Origen	Miles de Euros	
	2023	2022
	Operaciones de Cobertura	
Con Origen en la Sociedad Dominante (véase Nota 14.2)	(34)	2.442
	<b>(34)</b>	<b>2.442</b>

## 14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

### 14.1. Deudas con entidades financieras

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>No corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.456.758	1.735.434
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(44.422)	(8.721)
Total préstamo sindicado	1.412.336	1.726.713
Total coste amortizado	1.412.336	1.726.713
<b>Total no corriente</b>	<b>1.412.336</b>	<b>1.726.713</b>
<b>Corriente:</b>		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	11.488	9.701
Total coste amortizado	11.488	9.701
<b>Total corriente</b>	<b>11.488</b>	<b>9.701</b>

### 14.2. Préstamos

#### Préstamo sindicado

##### Antecedentes

Con fecha 18 de diciembre de 2018 la Sociedad, junto con sus sociedades dependientes Valgrand 6, S.A.U. y Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. (en adelante "Obligados") suscribieron un préstamo por importe máximo de 1.943.432 miles de euros. Este préstamo fue modificado con fecha 27 de junio de 2019 tras formalizar un acuerdo de novación modificativa en virtud del cual el importe máximo a disponer era de 1.942.850 miles de euros, distribuido 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 importe a disponer de 1.328.326, 141.674, 365.015, 78.059, 8.326 y 21.450 miles de euros, respectivamente. Con fecha 30 de septiembre de 2019, el Grupo formalizó un nuevo acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado modificando el tipo de interés de los tramos "Senior Term Facility A.1." y "Senior Term Facility A.2."

Tras las novaciones anteriores las condiciones más relevantes del préstamo sindicado eran las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR más un margen del 2% para los tramos "Senior" y un margen del 5% para los tramos "Junior". Los intereses eran pagaderos trimestralmente.

- La financiación incluía compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (*loan to value*), la proporción existente entre los ingresos de las sociedades y la deuda neta (*debt yield*). Dichas ratios deben ser cumplidos en los meses de agosto, noviembre, febrero y mayo de cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación.
- Adicionalmente el Grupo aportó activos como garantía hipotecaria para la devolución del préstamo (Nota 7).

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se estableció en febrero de 2021, la Sociedad tenía la capacidad de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta febrero de 2024, sujeto a determinadas condiciones. Con fecha 14 de diciembre de 2023, el Grupo ha procedido a refinanciar la deuda al ser el último vencimiento de la misma febrero de 2024.

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha dispuesto un importe de 12.246, 1.304 y 3.367 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 hasta el 14 de diciembre de 2023, la Sociedad acorde a las condiciones del contrato de financiación ha procedido a amortizar anticipadamente un importe total de 102.600 miles de euros correspondientes a 71.003, 7.572 y 19.830 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. y Junior Term Facility, respectivamente, y 3.501, 160 y 533 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

A fecha de la refinanciación la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) es la siguiente:

	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	Tipo de Interés
<i>Term Facility – Senior Facility</i>				
Senior Term Facility A.1	1.127.007	1.127.007	-	2% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	120.203	120.203	-	2% + EURIBOR
<i>Term Facility – Junior Facility</i>				
Junior Term Facility B	309.892	309.892	-	5% + EURIBOR
<i>Capex Facility</i>				
Senior Capex Facility A.1	71.074	67.274	3.800	2% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	7.794	7.176	618	2% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	19.877	18.199	1.678	5% + EURIBOR
	<b>1.655.847</b>	<b>1.649.751</b>	<b>6.096</b>	

#### Novación:

Con fecha 14 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante y varias de sus filiales formalizó una novación al contrato de financiación sindicado indicado anteriormente. En el marco de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras, el Grupo ha procedido a amortizar anticipadamente 186.000 miles de euros, por lo que el importe de la deuda viva a la fecha de firma del contrato de financiación ascendió a 1.463.751 miles de euros. Adicionalmente, en el marco de la refinanciación se ha concedido una nueva línea de Capex denominada "Junior Capex Facility C" con un límite de 24.309 miles de euros.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del nuevo préstamo sindicado se establece en febrero de 2027, la Sociedad y varias de sus sociedades filiales tiene la opción de prorrogar su vencimiento por dos periodos anuales adicionales hasta febrero de 2029, condicionado a la aprobación de las entidades financieras en función del cumplimiento de determinados hitos previstos en el contrato de financiación suscrito.

Asimismo, esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios de las filiales (*loan to value*), la proporción existente entre los ingresos de las filiales y la deuda neta (*debt yield*). Dichas ratios deben ser cumplidos periódicamente en cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las sociedades incluidas en el acuerdo de financiación. Estos ratios no se han visto modificados por la novación.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo Testa incumple uno de los ratios asociados al préstamo sindicado. Como consecuencia de ello el Grupo Testa se encuentra en situación de "Cash trap", es decir, debe retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello salvo en los casos tasados en el contrato, en una cuenta denominada "Cash Trap account". Al 31 de diciembre de 2023, el importe registrado en la cuenta "Cash Trap account" asciende a 22.093 miles de euros, registrada dentro del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes".

Entre las nuevas condiciones del contrato se establece la restricción de tesorería derivada de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap account" (Nota 12).

Desde el punto de vista contable el Grupo ha registrado como "nueva deuda" teniendo en cuenta que el vencimiento del préstamo sindicado era inminente. Por este motivo el Grupo ha registrado la baja la deuda original junto con los costes de formalización y reconocido la nueva deuda. Los costes de formalización de deuda incurridos y que forman parte del coste amortizado ascienden a 45.090 miles de euros.

Como consecuencia de las ventas producidas en los últimos días del ejercicio 2023, el Grupo ha procedido a amortizar anticipadamente un importe de 9.255 miles de euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 se encuentran dispuestos 2.262 miles de euros de la línea adicional "Junior Capex C".

Al 31 de diciembre de 2023 la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) y el tipo de interés aplicable es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Límite 31-12-2023	Total Dispuesto	No Dispuesto	Tipo de Interés
<b>Term Facility - Senior Facility:</b>				
Senior Term Facility A.1	993.778	993.778	-	2,25% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	114.351	114.351	-	2,25% + EURIBOR
<b>Term Facility - Junior Facility:</b>				
Junior Term Facility B	260.930	260.930	-	5,5% + EURIBOR
<b>Capex Facility:</b>				
Senior Capex Facility A.1	63.294	63.294	-	2,25% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	6.826	6.826	-	2,25% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	15.317	15.317	-	5,5% + EURIBOR
Junior Capex Facility C	24.310	2.262	22.048	
	<b>1.478.806</b>	<b>1.456.758</b>	<b>22.048</b>	

Los intereses devengados y no pagados correspondientes a los préstamos sindicado al cierre del ejercicio 2023 y 2022 ascienden a 4.500 y 9.701 miles de euros, respectivamente. Estos intereses son pagaderos trimestralmente.

Conforme a la novación acordada, el detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamos Sindicado	Total
2024	11.488	11.488
2025	-	-
2026	-	-
2027	1.456.758	1.456.758
	<b>1.468.246</b>	<b>1.468.246</b>

El gasto financiero del ejercicio 2023 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 99.896 miles de euros y se encuentra incluido en el epígrafe "Gastos financieros" la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2023 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha imputado 9.389 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2023 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2023 y 2022 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

#### Ejercicio 2023

	Miles de Euros					
	31/12/2022	Flujos de Caja	Gastos de formalización	Devengo de intereses	Imputación Gastos de Formalización	31/12/2023
Préstamo sindicado	1.736.414	(376.785)	(45.090)	99.896	9.389	1.416.836
<b>Total pasivos de actividades de financiación</b>	<b>1.736.414</b>	<b>(376.785)</b>	<b>(45.090)</b>	<b>99.896</b>	<b>9.389</b>	<b>1.416.836</b>

#### Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	31/12/2021	Flujos de Caja	Devengo de intereses	Imputación Gastos de Formalización	31/12/2022
Préstamo sindicado	1.868.707	(202.320)	49.720	10.606	1.726.713
<b>Total pasivos de actividades de financiación</b>	<b>1.868.707</b>	<b>(202.320)</b>	<b>49.720</b>	<b>10.606</b>	<b>1.726.713</b>

#### Derivados de cobertura

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Testa y vigentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:



Ejercicio 2023

Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)	Valor Razonable
			Nocional	Prima Pagada	Prima Cobrada	Cambio de Valor			
CAP de tipo de interés (*)	15/02/2023	0,75%	-	-	-	-	(2.541)	-	
CAP de tipo de interés	15/02/2024	0,75%	1.648.662	41.150	(31.471)	1.201	(2.749)	13.629	
CAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	236.371	7.208	-	(94)	667	6.447	
SWAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	685.653	14.218	-	(692)	1.975	11.551	
SWAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	342.827	7.058	-	(449)	838	5.771	
			<b>2.913.513</b>	<b>69.635</b>	<b>(31.471)</b>	<b>(34)</b>	<b>(1.810)</b>	<b>37.398</b>	

(\*) Instrumento derivado vencido. El importe cobrado por las liquidaciones de dicho instrumento asciende a 5.054 miles de euros.

Ejercicio 2022

Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Miles de Euros			
			Nocional	Valor Razonable	Activo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Citigroup Global Markets Limited - CAP de tipo de interés	15-02-2022	0,75%	1.735.434	2.442	2.442	-
			<b>1.735.434</b>	<b>2.442</b>	<b>2.442</b>	<b>-</b>

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 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 37.398 miles de euros, sobre los cuales la Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el marco contable aplicable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para los derivados.

El efecto en el activo al 31 de diciembre de 2023 y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos del ejercicio 2023 de la variación de 50 puntos básicos en el tipo de interés sería el siguiente:

Escenario	Miles de Euros		
	Activo	Patrimonio Neto	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Aumento curva tipo de interés esperado en 0,5%	16.060	15.167	(3.366)
Disminución curva tipo de interés esperado en 0,5%	(19.381)	(15.010)	1.897

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

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

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>No corriente:</b>		
Fianzas y depósitos recibidos	13.799	13.897
<b>Corriente:</b>		
Provisiones	378	378
Otros pasivos financieros	6.097	6.046
	<b>20.274</b>	<b>20.321</b>

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos (Nota 10).

En el epígrafe “Otros pasivos financieros” se recogen los importes pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado.

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

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2023 y 2022 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		
Proveedores	44.149	5.537
Proveedores empresas del grupo	23	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.191	1.722
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	2.657	1.201
	<b>49.020</b>	<b>7.259</b>

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

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada

conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	38	34
Ratio de operaciones pagadas	32	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	87	38

	Miles de Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	52.935	68.561
Total pagos pendientes	6.674	2.520

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores varios" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	52.935	63.002
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>68,56%</i>	<i>70,76%</i>
Número de facturas	259.863	249.679
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>80,85%</i>	<i>94,09%</i>

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

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>Saldos deudores:</b>		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	9.891	9.891
Corriente-		
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	502	27
Hacienda Pública deudora por IS (Nota 17.1)		300
	<b>10.393</b>	<b>10.218</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	103.767	103.767
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	1.639	209
Hacienda Pública acreedora por IRPF	184	636
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	209	356
Pasivos por impuesto corriente	625	-
	<b>106.424</b>	<b>104.968</b>

### 17.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2.023	2.022
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(97.934)</b>	<b>85.110</b>
Diferencias permanentes:		
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	40.921	(78.631)
Otros	34	52
Diferencias temporales:		
Gastos financieros	91.808	44.268
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	993	-
Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995	680	681
Diferencias de amortización no deducible DT37 L.I.S.	1.162	1.071
Base imponible régimen tipo general	6.415	2.400
Base imponible contable SOCIMI	31.249	49.761
Compensación de Bases imponibles negativas	(1.000)	(390)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	1.354	600
Total cuota	1.354	600
Retenciones y pagos a cuenta	(729)	(903)
Otros		(3)
<b>Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>625</b>	<b>(300)</b>

### 17.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos</b>	<b>(97.934)</b>	<b>85.110</b>
Diferencias permanentes:		
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	40.921	(78.631)
Otros	34	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(63.394)	4.079
Resultado contable régimen general	6.415	2.400
Diferencias temporales:		
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	(1.354)	(600)
Otros ajustes	39	128
<b>Total gasto por impuesto corriente</b>	<b>(1.315)</b>	<b>(472)</b>
Impuesto diferido	-	-
<b>Total Ingreso / (Gasto) por impuesto de Sociedades</b>	<b>(1.315)</b>	<b>(472)</b>

### 17.3 Activos por impuesto diferidos registrados

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2023, así como la información más significativa que afecta a los mismos ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>Activos por impuesto diferido:</b>		
Bases imponibles negativas (Nota 17.2)	9.626	9.626
Otros	265	265
	<b>9.891</b>	<b>9.891</b>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 202 por considerar el Consejo de administración de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo Testa, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

### 17.4 Pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 surgen principalmente, de las combinaciones de negocio en la Nota 1, y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas operaciones.

El detalle de los pasivos por impuesto diferido en el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Total pasivo por impuesto diferido	103.767	103.767
	<b>103.767</b>	<b>103.767</b>

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios 2019 a 2022 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2020 a 2022 para los demás impuestos que le son de aplicación.

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

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

### **18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI**

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

### **19. Ingresos y gastos**

#### **19.1 Ingresos ordinarios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Ingresos por arrendamiento (Notas 7 y 8)	97.499	92.946
Ingresos por prestación de servicios con empresas vinculadas (Nota 20.1)	7.427	8.484
Ingresos por prestación de servicios	95	303
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>105.021</b>	<b>101.733</b>

Dentro del epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" se encuentran registrados aquellos ingresos correspondientes con los servicios prestados a diferentes sociedades vinculadas por los contratos de gestión de sus carteras de activos residenciales (véase Nota 20.1).

#### **Información por área geográfica**

La distribución de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2023 y 2022, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:



### Ejercicio 2023

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	57.693	59,17%
Cataluña	5.272	5,41%
País Vasco	4.423	4,54%
Islas Baleares	5.846	6,00%
C. Valenciana	4.430	4,54%
Canarias	3.970	4,07%
Navarra	3.777	3,87%
Resto	12.088	12,40%
	<b>97.499</b>	<b>100,00%</b>

### Ejercicio 2022

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	56.233	60,52%
Cataluña	4.821	5,19%
País Vasco	4.293	4,62%
Islas Baleares	4.937	5,31%
C. Valenciana	4.087	4,40%
Canarias	3.793	4,08%
Navarra	3.412	3,67%
Resto	11.370	12,20%
	<b>92.946</b>	<b>100,00%</b>

La totalidad de los ingresos por prestación de servicios de los ejercicios 2023 y 2022 se han realizado en el territorio nacional.

### 19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados de la sociedad Testa Home del ejercicio 2023 y 2022, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	9.524	10.340
Indemnizaciones	1.029	252
Otras cargas sociales e impuestos	2.766	2.679
<b>Total gastos de personal</b>	<b>13.319</b>	<b>13.271</b>

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 asociada al cumplimiento de determinados objetivos. Al 31 de diciembre de 2023 no se ha devengado importe alguno por este hecho.

### 19.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Arrendamientos	388	424
Mantenimiento	9.292	9.462
Servicios de profesionales independientes	11.291	6.181
Seguros	589	483
Servicios bancarios	75	146
Suministros	2.186	297
Publicidad	1.270	3.304
Otros gastos	2.520	2.390
Tributos	6.764	7.269
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 11)	1.390	1.772
	<b>35.765</b>	<b>31.728</b>

### 19.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Intereses de préstamos y otros	107.475	61.366
<b>Gastos financieros</b>	<b>107.475</b>	<b>61.366</b>

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 9.389 miles de euros del ejercicio 2023, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

### 19.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo Testa incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2023 y 2022 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>Integración global:</b>		
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	(101.799)	81.622
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	(677)	1.020
Valgrand 6, S.A.U.	96	65
Testa Home, S.L.	3.131	1.931
	<b>(99.249)</b>	<b>84.638</b>



Por tanto, el resultado de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes del Grupo Testa correspondiente al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023, muestra un resultado negativo consolidado por importe de 99.288 miles de euros.

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

### **20.1 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 ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

#### *Ejercicio 2023*

	Miles de Euros
	Ingresos por Prestación de Servicios (Nota 19.1)
Fidere Comunidad S.L.U	1.593
Fidere Vivienda, S.L.U.	874
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	548
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U	302
Fidere IP 5, S.L.U	523
Fidere IP 3, S.L.U	575
Fidere Vivienda 2, S.L.U	762
Fidere IP 2, S.L.U	503
Fidere Vivienda 3, S.L.U	554
Fidere IP, S.L.U	221
Fidere Vivienda 4, S.L.U	125
Fidere IP 6, S.L.U	109
Fidere Projects, S.L.U	621
Fidere Screen, S.L.U	88
Fidere Pryma, S.L.U	29
	<b>7.427</b>

Ejercicio 2022

	Miles de Euros
	Ingresos por Prestación de Servicios (Nota 19.1)
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	460
Fidere Comunidad S.L.U	276
Fidere Vivienda, S.L.U.	1.604
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	841
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U	448
Fidere IP 5, S.L.U	430
Fidere IP 3, S.L.U	590
Fidere Vivienda 2, S.L.U	680
Fidere IP 2, S.L.U	494
Fidere Vivienda 3, S.L.U	560
Fidere IP, S.L.U	213
Fidere Vivienda 4, S.L.U	379
Fidere IP 6, S.L.U	134
Mosela Properties 2017, S.L.U	35
Fidere Projects, S.L.U	113
Fidere Screen, S.L.U	549
Fidere Prysma, S.L.U	92
Sofila Investments 2018, S.L.U	586
	<b>8.484</b>

**20.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos con vinculadas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros			
	Clientes por Prestación de Servicios (Nota 11)	Inversiones en empresas del grupo y asociadas al corto plazo	Deudas con empresas vinculadas	Proveedores empresas vinculadas
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	-	126	285.776	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	711	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	14	-	-	11
Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.	15	-	3	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	9	-	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	6	-	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	11	-	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	5	-	-	6
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	13	-	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	7	-	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	5	-	-	4
Fidere IP, S.L.U.	4	-	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	2	-	1	-
Fidere Projects, S.L.U.	-	-	-	2
Fidere Screen, S.L.U.	22	-	-	-
Fidere Prysma, S.L.U.	2	-	-	-
Sofila Investments 2018, S.L.U.	-	-	-	-
	<b>115</b>	<b>126</b>	<b>286.491</b>	<b>23</b>

Dentro del epígrafe “Deudas con empresas vinculadas” se incluye un préstamo con el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Tropic Real Estate Holding, S.L.U., formalizado en 2023 para financiar la amortización de la deuda sindicada (véase Nota 14), así como los gastos de formalización de la novación por importe de 240.000 miles de euros, el cual presenta su vencimiento en largo plazo y devenga un tipo de interés de mercado. Asimismo, se incluye la financiación otorgada por el accionista mayoritario Tropic Real Estate Holding, S.L.U. para financiar la prima inicial de uno de los derivados contratados por importe de 41.150 miles de euros (véase Nota 14.2).

31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros		
	Clientes por Prestación de Servicios (Nota 11)	Inversiones en empresas del grupo y asociadas al corto plazo	Deudas con Empresas Vinculadas
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	-	257	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	707
Fidere Vivienda, S.L.U.	109	-	-
Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.	71	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	27	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	16	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	40	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	43	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	38	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	35	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	34	-	-
Fidere IP, S.L.U.	15	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	7	-	-
Fidere Projects, S.L.U.	9	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	30	-	-
Fidere Pryma, S.L.U.	6	-	-
Sofila Investments 2018, S.L.U.	6	-	-
	<b>486</b>	<b>257</b>	<b>707</b>

### 20.3 Retribuciones al consejo de administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2023 y 2022 por los miembros del consejo de administración y la alta dirección de la sociedad dependiente Testa Home, S.L., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros							Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (1)
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	
Consejo de administración	163	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	961	-	-	-	-	-	-	-
	<b>1.124</b>	-	-	-	-	-	-	-

(1) Incluye las remuneraciones satisfechas a las personas físicas que representan a la Sociedad en el órgano de administración de otras entidades. 31 de diciembre de 2023

31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros							
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones	Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (1)
Consejo de administración	100	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	972	-	-	-	-	-	-	-
	<b>1.072</b>	-	-	-	-	-	-	-

(1) Incluye las remuneraciones satisfechas a las personas físicas que representan a la Sociedad en el órgano de administración de otras entidades. 31 de diciembre de 2021

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del consejo de administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

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 sociedades dependientes para el ejercicio 2023, cuya prima es por importe de 124 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el consejo de administración de la Sociedad Dominante está formado por 6 varones y 3 mujeres (al 31 de diciembre de 2022 estaba formado 6 varones y 3 mujeres).

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

En el ejercicio 2023 los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del consejo de administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

## **21. Otra información**

### **21.1 Personal**

El número medio de empleados del Grupo Testa del ejercicio 2023 y 2022 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2023	2022
Consejeros ejecutivos	1	1
Alta Dirección	1	1
Resto empleados	161	178
	<b>163</b>	<b>180</b>

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	31-12-2023		31-12-2022	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	1	1	-	1
Alta Dirección	-	1	-	1
Resto de empleados	102	49	121	57
	<b>103</b>	<b>51</b>	<b>121</b>	<b>59</b>

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2023 y 2022 con discapacidad mayor o igual al 33% son 2 respectivamente.

## **22. Retribución a los auditores**

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	196	192
Otros servicios relacionados con la auditoría:	34	33
Total servicios de auditoría y relacionados	230	225
Otros servicios	-	-
	<b>230</b>	<b>225</b>

## **23. Información sobre medioambiente**

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 el caso de Testa Residencial, en el proceso de su refinanciación, las entidades financieras involucradas en la operación no han planteado nuevos compromisos en materia de sostenibilidad mediante la fórmula de "Sustainability Link Loan" (SLL) porque finalmente se acordó una extensión del crédito anterior. No obstante, se ha compartido con los bancos documentación relativa a la situación del porfolio en términos medioambientales que pone de manifiesto que no existen riesgos medioambientales en los activos que componen la cartera de Testa Residencial. Estos son, por ejemplo, los informes de Environmental Due Diligence (EDD) o los informes de Sustainability Due Diligence (SDD). Adicionalmente, se ha facilitado la relación de los Certificados de Eficiencia Energética de todos los activos y la evolución de los mismos en las renovaciones de la certificación que han tenido lugar.

## **24. 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.

El Grupo Testa evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo Testa.

### **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 Testa 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.

Testa Residencial SOCIMI S.A. está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2023, la ocupación de la cartera de activos es el 90%, y el Grupo continúa mejorando sus estrategias comerciales con la finalidad de aumentar la ocupación.

### **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 consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

### Ejercicio 2023

	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	-	-	-	7.568	7.568
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.308	-	-	-	2.308
Derivados	28.182	-	-	9.216	37.398
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	91.010	-	-	-	91.010
	<b>121.500</b>	-	-	<b>16.784</b>	<b>138.284</b>

### Ejercicio 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	-	-	-	6.952	6.952
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.071	-	-	-	3.071
Otros activos financieros corrientes	4.954	-	-	-	4.954
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	64.248	-	-	-	64.248
	<b>72.273</b>	-	-	<b>6.952</b>	<b>79.225</b>

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo Testa mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 91.010 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 22.093 miles de euros, como consecuencia de las nuevas condiciones de la novación recogidas en el contrato de financiación (véase Notas 12 y 14).

#### 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 Testa.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Testa al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2023



	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	-	11.488	-	1.456.758	1.468.246
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	13.799	13.799
Otros pasivos corrientes	6.097	-	-	-	6.097
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	46.363	-	-	-	46.363
	<b>52.460</b>	<b>11.488</b>	-	<b>1.470.557</b>	<b>1.535.505</b>

### Ejercicio 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	-	9.701	-	1.726.713	1.736.414
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	128	-	-	13.897	14.024
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	13.177	-	-	-	13.177
	<b>13.305</b>	<b>9.701</b>	-	<b>1.740.610</b>	<b>1.763.615</b>

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Testa ascendía a 1.377.236 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.456.758
Intereses devengados	11.588
Tesorería y equivalentes	(91.010)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.377.236</b>

Tal y como se detalla en la Nota 14, la deuda bancaria no tiene vencimientos hasta el ejercicio 2027.

### 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 (véanse Notas 1 y 5.12) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, o sistema multilateral de negociación, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la dirección del Grupo Testa, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2023.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen SOCIMI, 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 la misma 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 SOCIMI.

En la medida en que el resultado del ejercicio 2023 ha sido negativo, en el presente ejercicio la Sociedad no ha obtenido beneficios, no pudiendo repartir beneficios correspondientes al ejercicio 2023.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo Testa tiene garantías prestadas a terceros por importe de 556 miles de euros. Asimismo, el Grupo Testa no tiene pasivos contingentes significativos.

#### **26. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.



**Anexo I**

**Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2023**

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros							Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		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 Calle Santiago de Compostela 94, 28035, Madrid	100%	55.087	1.057	638	922	116.167	-	Integración Global	Deloitte S.L.	
Valgrand 6, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Santiago de Compostela 94, Madrid	100%	10.013	130	98	72	12.266	(1.049)	Integración Global	N/A	
Testa Home S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Santiago de Compostela 94, Madrid	58,12%	5	3.273	3.092	-	62	-	Integración Global	Deloitte S.L.	

**Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2022**

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros							Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación		
				Explotación	Neto		Coste	Deterioro			
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	1.329	1.020	871	116.167	-	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	(156)	65	225	12.266	(1.048)	Integración Global	N/A	
Testa Home S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	58,12%	5	2.432	2.533	-	62	-	Integración Global	Deloitte S.L.	

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

### Principales magnitudes

- Testa cuenta con una **cartera actual de 9.743 viviendas**, con una ocupación del 90.0%.
- **Ingresos de rentas brutas** de 97,5 M € en el año: +4,9% vs 2023, con un margen de rentas netas/brutas del 82,8%.
- **Ingresos por servicios de gestión** de activos inmobiliarios de 7,52 M € en el año, con un margen de ingresos netos/brutos del 59,4%.
- Valoración de activos inmobiliarios (**GAV**) de 2.724 millones de euros.
- **EPRA NAV ajustado** de 8,25 euros/acción, frente a los 9,02 euros/acción al final del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

### Estrategia

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

Testa es propietaria de 9.743 viviendas y 262 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.724 millones de euros, según el último informe de valoración de Savills a diciembre de 2023. Los activos están principalmente situados en Madrid (en torno al 60%) y, en menor medida, en otras áreas importantes como San Sebastián (7%), Barcelona (6%), Palma de Mallorca (6%), Valencia (3%) o Las Palmas de Gran Canaria (3%). Se trata de zonas donde la oferta de viviendas es más reducida, hay un mayor crecimiento demográfico y de número de hogares que en la media de España y una renta per cápita también superior a la media.

La estrategia operativa busca incrementar los ingresos de alquiler mediante una intensiva estrategia de inversión de calidad en la propia vivienda, al tiempo que se controlan los costes operativos, mejorando así los márgenes y la rentabilidad para los accionistas. El mercado de vivienda de alquiler en España acumulaba fuertes subidas de precios en los últimos años. Desde la segunda mitad del 2021 y, a raíz de la finalización de la pandemia originada por el Covid-19 se ha visto un cambio de tendencia en el mercado de vivienda de alquiler impulsado por una mayor demanda y preferencia por el alquiler frente a la compra, lo que ha permitido incrementar las tasas de ocupación y ha permitido obtener un crecimiento de los ingresos por rentas.

### Novedades del ejercicio 2023:

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha formalizado una novación del contrato de financiación sindicado que mantenía. En el marco de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras, el Grupo ha procedido a amortizar anticipadamente 186 millones de euros, por lo que el importe de la deuda viva refinanciada asciende a 1.463.751 miles de euros. Adicionalmente, en el marco de la refinanciación se consiguió una nueva línea de Capex denominada "Junior Capex Facility C" con un límite de 24.309 miles de euros.



Esta novación del contrato tiene una duración de 3 años (hasta agosto de 2027) si bien, el Grupo tiene la opción de prorrogar su vencimiento por dos periodos adicionales hasta febrero de 2029, con sujeción a la aprobación de las entidades financieras.

Este nuevo contrato de financiación otorga al Grupo una solidez financiera y capacidad para continuar con sus planes estratégicos durante los próximos años.

## 2. DATOS CLAVE

### *Datos clave de los resultados*

		2023	2022	% Variación
Ingresos por rentas	M Eur	97,5	92,9	4,9%
Rentas netas	M Eur	80,7	74,9	7,8%
Margen rentas netas	%	82,8%	80,6%	
Ingresos por servicios de gestión	M Eur	7,5	8,8	-14,4%
Ingresos netos por servicios de gestión	M Eur	4,5	3,3	34,1%
Margen por servicios de gestión	%	59,4%	37,9%	
Resultado operativo bruto (EBITDA)	M Eur	58,6	58,2	-100,0%

### *Datos financieros clave*

		2023	2022	% Variación
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	2.723,7	2.874,9	-5,3%
EPRA NAV ajustado	M Eur	1.086,2	1.188,3	-8,6%
EPRA NAV ajustado por acción	Eur	8,25	9,02	-8,6%
Deuda neta	M Eur	1.332,8	1.672,2	-20,3%

### *Datos operativos clave*

		2023	2022	% Variación
N.º de viviendas	Unidades	9.743	10.360	-6,0%
Superficie (SBA) total	m2	901.804	962.345	-6,3%
Superficie (SBA) residencial	m2	862.061	920.668	-6,4%
Ratio de ocupación (superficie)	%	90,0%	87,8%	

## 3. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

### *Actividad de arrendamiento de viviendas*

#### Rentas brutas

Durante el ejercicio de 2023, las rentas brutas han ascendido a 97,5 M de euros, de los cuales el 95% provienen de activos residenciales y un 5% a otro tipo de usos como comercial, parking y otros.

Respecto al ejercicio 2022, las rentas brutas se han incrementado un 4,9% principalmente por un aumento de las tasas de ocupación.

## Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas es del 90,0% a diciembre de 2023, frente al 87,8% a diciembre de 2022.

## Perfil de vencimiento de los contratos

De los más de 8.336 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2023, un 5,9% vence en los próximos dos años, y el 68,1% tiene fin contrato durante el periodo 2026-2029, concentrándose el 25.6% a partir de 2030. Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

## **Actividad de prestación de servicios de gestión**

Durante el ejercicio 2023, los ingresos por prestación de servicios de gestión de activos inmobiliarios han ascendido a 7,52 M de euros, de los cuales el 83% provienen de la gestión ordinaria de los activos inmobiliarios residenciales y el 17% corresponden a los servicios prestados de intermediación en la contratación de nuevos inquilinos y ventas de activos. El Grupo ha gestionado durante el ejercicio principalmente, activos inmobiliarios residenciales del Grupo Fidere y que al 31 de diciembre de 2023 componen un total de 5.348 viviendas.

## **4. ESTADOS FINANCIEROS**

### **4.a. Cuenta de Resultados Consolidada**

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2023 asciende a 105.021 miles de euros (101.733 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), esto supone un incremento de 3,2% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Las rentas netas han incrementado un 7,8% respecto al ejercicio anterior.

Los gastos de personal se mantienen en línea con el ejercicio anterior, asimismo, el Grupo ha finalizado con una plantilla media de 163 empleados. La cifra de amortizaciones corresponde con el inmovilizado material e intangible.

Los gastos financieros ascienden a 100.487 miles de euros frente a los 61.366 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, dicha variación se produce principalmente por el incremento de los tipos de interés que viene sufriendo el mercado desde finales del ejercicio 2022. Tal y como se cita en la nota 14 de las presentes cuentas anuales, durante el ejercicio 2023 el Grupo ha novado el préstamo sindicado con las entidades financieras habiéndose acomodado la deuda a largo plazo. Dicha financiación otorga al Grupo la capacidad para operar a largo plazo y continuar con el desarrollo de sus planes estratégicos.

En cuanto al valor de los activos inmobiliarios, de acuerdo con la valoración realizada por Savills Aguirre Newman, S.A.U., asciende a 2.723.731 miles de euros habiendo reconocido el grupo un deterioro de valor de 40,9 millones de euros durante el ejercicio 2023.

### **4.b. Balance Consolidado**

De acuerdo con la valoración realizada por parte de por Savills Aguirre Newman, S.A.U., el valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas por el Grupo asciende a 2.723.731 miles de euros. El Grupo invierte periódicamente en la mejora y de sus activos por ello, en el ejercicio 2023 ha realizado mejoras y renovaciones en las inversiones inmobiliarias por un importe de 23.153 miles de euros.



Ante la volatilidad y variación de los tipos de interés que está sufriendo el mercado, el Grupo dispone de instrumentos de cobertura por un total de 37.398 miles de euros (9.216 a largo plazo y 28.182 en el corto plazo).

El grupo cuenta con un patrimonio solvente ascendiendo el mismo a 1.003.195 miles de euros. La principal variación respecto al ejercicio anterior se ha producido por el resultado del ejercicio 2023.

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha formalizado una novación del contrato de financiación sindicado que mantenía. En el marco de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras, el Grupo ha procedido a amortizar anticipadamente 186 millones de euros, por lo que el importe de la deuda viva refinanciada asciende a 1.463.751 miles de euros. Adicionalmente, en el marco de la refinanciación se consiguió una nueva línea de Capex denominada "Junior Capex Facility C" con un límite de 24.309 miles de euros.

Esta novación del contrato tiene una duración de 3 años (hasta agosto de 2027) si bien, el Grupo tiene la opción de prorrogar su vencimiento por dos periodos adicionales hasta febrero de 2029, con sujeción a la aprobación de las entidades financieras.

Este nuevo contrato de financiación otorga al Grupo una solidez financiera y capacidad para continuar con sus planes estratégicos durante los próximos años.

#### **4.c. Cash Flow**

Las actividades de explotación presentan un flujo de caja negativo por un total de 46 millones de euros. Durante este ejercicio 2023, el incremento de los tipos de interés y el pago de los gastos de formalización de la deuda incurridos en la refinanciación materializada en el ejercicio han motivado que el flujo operativo haya sido negativo. A pesar de esto y, gracias a la posición financiera solvente del Grupo, no ha derivado en tensiones de liquidez.

En cuanto a la actividad de inversión, el Grupo ha generado un flujo positivo de 68 millones de euros. El flujo de financiación arroja un saldo positivo de 5 millones de euros, materializado gracias a los instrumentos de cobertura que el Grupo mantiene contratados.

#### **5. Cartera de activos de Testa**

##### **Perfil de la cartera de Testa**

Testa cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler. Contamos con una presencia muy notable en Madrid (60% del GAV), así como en otras importantes áreas metropolitanas de España como San Sebastián (7%), Barcelona (6%), Palma de Mallorca (6%), Valencia (3%) o Las Palmas de Gran Canaria (3%). Se trata de zonas con un crecimiento económico y demográfico superior a la media nacional, y en las que continuamos apostando para el futuro.

El 97% de los activos son de uso residencial en términos de GAV. El 3% restante se trata de superficies con usos diferentes (locales comerciales, oficinas, parking) que generalmente forman parte del mismo edificio que las viviendas.

El 89% de nuestros contratos de alquiler son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. El resto de los contratos cuentan con renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo.

Por otro lado, el Grupo cuenta con un acuerdo de concesión sobre Benta Berri (San Sebastián) que cuenta con 510 viviendas en régimen de protección, si bien en el año 2028 expira dicha protección de rentas y podrá alquilarse a rentas de mercado a partir de ese momento.

La cartera se compone mayoritariamente (en un 83%) de edificios completos o en los que Testa posee la mayoría de las viviendas del edificio. Además, el 55% de viviendas son propiedad 100% del edificio dentro de la cartera de Testa. Esto facilita una mayor eficiencia en la gestión operativa, y controlar las comunidades de propietarios, lo que permite controlar los costes operativos.

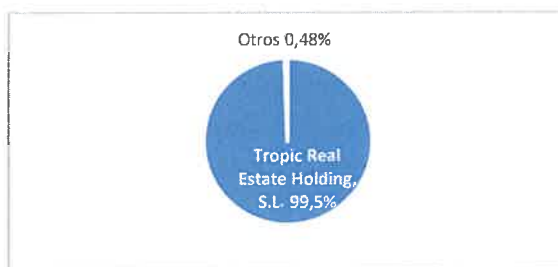
## 6. La acción de Testa

Las acciones de Testa Residencial están admitidas a negociación en el BME Growth desde el día 26 de julio de 2018. Se fijó un precio inicial de referencia de 13,90 euros por acción. La cotización a cierre del ejercicio 2023 fue de 3,62 euros por acción.

### Información de las acciones

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

### Accionariado de Testa



A 31 de diciembre de 2023, el Grupo cuenta con un total de 7,3 millones de euros (7,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2022) en concepto de acciones propias.

## 7. Glosario y medidas alternativas de rendimiento

Concepto	Descripción
<b>Rentas netas</b>	Ingresos de alquiler menos gastos de los inmuebles no recuperables.
<b>EBITDA</b>	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
<b>Tasa de ocupación (superficie)</b>	Superficie residencial alquilada dividido por la superficie residencial total.
<b>Capex</b>	Total inversión realizada en la adecuación y mejora tanto de viviendas como de zonas comunes de los edificios.
<b>GAV</b>	Gross Asset Value, o valor bruto de los inmuebles, determinado por el valorador externo.
<b>SBA</b>	Superficie bruta alquilable.
<b>EPRA</b>	Asociación europea de inmobiliarias cotizadas, en sus siglas en inglés.
<b>EPRA NAV AJUSTADO</b>	Net Asset Value o valor neto de los activos, está calculado tomando los fondos propios contables más la revalorización de inmuebles contabilizados a valor histórico, más el valor de mercado de derivados y más impuestos diferidos. No se está teniendo en cuenta los últimos parámetros fijados por EPRA.



## 8. Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2023 y 2022. Respecto a Acciones Propias al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe 7,3 millones de euros (7,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2022). El movimiento registrado durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2022	540.176	7.033
Adiciones	13.677	80
Retiros	(60)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	553.793	7.112
Adiciones	46.031	201
Retiros	(2.164)	(10)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	597.660	7.303

## 9. Período medio de pago a proveedores

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

	Días	
	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	38	34
Ratio de operaciones pagadas	32	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	87	38

	Miles de Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	52.935	68.561
Total pagos pendientes	6.674	2.520

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores varios" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	52.935	63.002
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>68,56%</i>	<i>70,76%</i>
Número de facturas	259.863	249.679
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>80,85%</i>	<i>94,09%</i>

## **10. Riesgos Financieros**

El Grupo con carácter general está expuesto a los siguientes riesgos:

### **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.

El Grupo Testa identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo Testa.

### **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 Testa 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.

Testa Residencial SOCIMI S.A. está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2023, la ocupación de la cartera de activos es el 90%, y el Grupo continúa mejorando sus estrategias comerciales con la finalidad de aumentar la ocupación.

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

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 91.010 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 22.093 miles de euros, como consecuencia de las nuevas condiciones de la novación recogidas en el contrato de financiación (véase Notas 12 y 14).

### Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Testa ascendía a 1.370.248 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
<b>Deuda financiera bruta bancaria:</b>	
Préstamo sindicado	1.456.758
Intereses devengados	4.500
Tesorería y equivalentes	(91.010)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.370.248</b>

Los vencimientos de la deuda no se producirán hasta el ejercicio 2027.

## Riesgo fiscal

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 (véanse Notas 1 y 5.12) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, o sistema multilateral de negociación, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la dirección del Grupo Testa, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2023.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen SOCIMI, 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 la misma no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

## 12. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.



Testa Residencial SOCIMI S.A.  
Calle Santiago de Compostela 94, 3ª Planta  
28035 Madrid, España  
+34 91 048 9400  
[www.testaresidencial.com](http://www.testaresidencial.com)  
[ir@testainmo.com](mailto:ir@testainmo.com)

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 31 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 31 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



D. Claudio Boada Pallerés  
Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 28 de marzo de 2024 comprenden 11 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 11 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2024.



---

D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy  
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 31 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 31 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera 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 26 de marzo de 2024.



---

Dña. Dorota Marta Roch  
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 11 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 11 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera 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 26 de marzo de 2024.

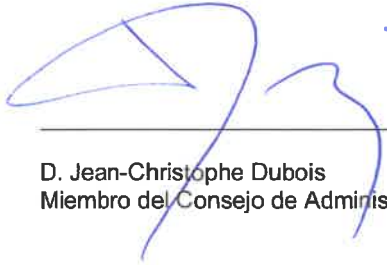


---

Dña. Elena Piaia  
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad



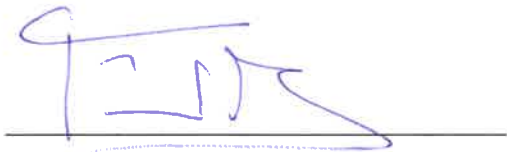
**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 31 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 31 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera 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 26 de marzo de 2024.



---

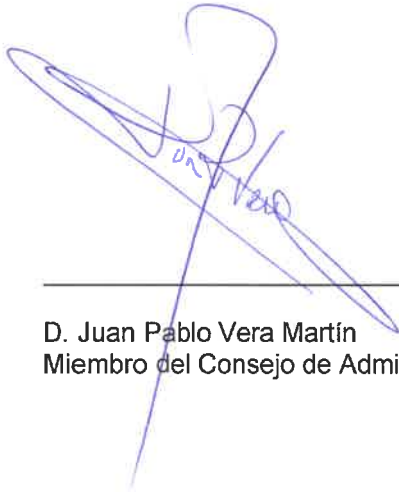
D. Jean-Christophe Dubois  
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 21 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 21 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera 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 26 de marzo de 2024.



D. Fernando Bautista Blázquez  
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 31 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 31 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera 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 26 de marzo de 2024.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Juan Pablo Vera Martín', is written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large loop at the end.

D. Juan Pablo Vera Martín  
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 28 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 31 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 31 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y las dos hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2024.



---

Laura Fernández García  
Miembro del Consejo de Administración

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 21 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 21 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera 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 26 de marzo de 2024.



---

D. Miguel Oñate Rino  
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

## INFORMACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

### 1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") proporciona la siguiente información a los efectos de lo previsto en el punto 2.1.b) del apartado Segundo de la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**").

### 2. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

La administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") está encomendada a un consejo de administración formado por los siguientes miembros:

- a) D. Claudio Boada Pallerés (presidente del consejo de administración)
- b) D. Miguel Oñate Rino
- c) D. Juan Pablo Vera Martín
- d) D. Jean-François Emmanuel Bossy
- e) D. Jean-Christophe Dubois
- f) D. Fernando Bautista Blázquez
- g) Doña Dorota March Roch;
- h) Doña Laura Fernández García y
- i) Doña Elena Piaia

Adicionalmente, D<sup>a</sup> Laura Fernández García actúa como secretaria consejera y D<sup>a</sup> Enif María Lobelos San José, como vicesecretaria no consejera. La Sociedad no cuenta con empleados ni directivos.

### 3. GESTIÓN DE LA COMPAÑÍA

Como se ha indicado anteriormente, al carecer de empleados y directivos, la Sociedad tiene externalizados los servicios de administración y gestión de los activos e inmuebles y servicios de gestión contable con Testa Home, S.L.

Testa Home es una sociedad participada por Fidere Residencial S.L.U., titular del 41,88% de las participaciones sociales, y por Testa Residencial SOCIMI, S.A., titular del 58,12% ("Testa Home").

Testa Home presta, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento y gestión en relación con los inmuebles de los que son titulares las sociedades del Grupo Testa:

- a) Preparación del plan de negocio y presupuesto anuales, sujeto a la aprobación de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Testa.
- b) Supervisión del estado y condición de los inmuebles propiedad del Grupo Testa.
- c) Servicios generales de gestión de la propiedad, tales como el cobro de la renta a los arrendatarios o la recepción de notificaciones enviadas por los mismos.
- d) Mantenimiento de una base de datos de las propiedades.
- e) Asesoramiento en relación con las reparaciones a llevar a cabo por el propietario.
- f) Preparación de informes periódicos en relación con las propiedades.
- g) Gestión de los seguros de las propiedades.
- h) En su caso, coordinación del asesoramiento legal relacionado con las propiedades.
- i) Cooperación con los valoradores contratados por el propietario.
- j) Servicios contables: contabilidad general, contabilización de operaciones societarias, elaboración de los estados financieros de las sociedades del grupo y preparación de informes, entre otros.
- k) Servicios fiscales: gestiones con la AEAT, preparación y presentación de impuestos, gestión de la renovación de certificados fiscales, etc.

#### 4. INFORMACIÓN PÚBLICA

La información privilegiada, así como otra información relevante, que será suministrada al mercado es elaborada por la Sociedad y revisada y aprobada por el Órgano de Administración.

Dicha información incluye, entre otros:

- a) La información periódica (anual, semestral o continua) necesaria bajo la Circular 3/2020 del BME MTF Equity y el Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity aprobado el 30 de julio de 2020 (el “**Reglamento de BME MTF Equity**”)
- b) Información privilegiada u otra Información Relevante de acuerdo con el reglamento (UE) 596/2014 del parlamento europeo y del consejo de 16 de abril de 2014 sobre abuso de mercado y la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.
- c) Información sobre las participaciones significativas de accionistas, en los términos del Reglamento de BME MTF Equity y de la Circular 3/2020 del BME MTF Equity.
- d) Pactos parasociales, en su caso.
- e) Información acerca de operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a las acciones de la Sociedad.

#### 5. CONTROL Y TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

La Sociedad tiene las siguientes herramientas para controlar la información que se suministra al mercado:

La Sociedad, bajo la responsabilidad del Consejo de Administración, procederá a publicar la información privilegiada y otra información relevante a través de los siguientes medios:

- a) **La página web de BME MTF Equity:** ([https:// www.bmegrowth.es](https://www.bmegrowth.es)).

En esta website, la Sociedad publicará la Otra Información Relevante o Información Privilegiada, así como cualquier otra información que sea requerida por la legislación aplicable.

- b) **La página web de la Sociedad:**

La página web de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. es la siguiente:

<https://www.testa-socimi.com/>

A través de la página web, que siempre está actualizándose, la Sociedad publicará, de conformidad con el principio de transparencia, no solo aquella información que pueda ser de interés para los accionistas o inversores, sino también aquella información requerida por el Reglamento de BME MTF Equity y la Circular 3/2020 del BME MTF Equity.

- c) **Juntas Generales de la Sociedad:** los accionistas podrán ejercitar su derecho de información de forma previa a la celebración de las Juntas Generales de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad.

## 6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta el Grupo Testa para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME MTF Equity no han sido revisados por ningún experto independiente.

No obstante, el consejo de administración de la Sociedad cuenta con el asesoramiento de diferentes despachos de abogados para lograr el objetivo de que la Sociedad cumpla en todo momento con sus obligaciones como sociedad incorporada al BME MTF Equity.

La Sociedad tiene contratados los servicios de un asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) que presta servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento BME Growth de BME MTF Equity. Dispone asimismo del asesoramiento legal de diferentes despachos de abogados a los que solicita soporte en todo lo referente a las





acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación.

Lo anterior implica que todos los miembros del consejo están al corriente de las obligaciones derivadas de la incorporación y mantenimiento de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante y/o privilegiada conforme a la normativa aplicable en cada momento.