

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022 e Informe
de Gestión consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y 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 2022, 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.

Descripción

El Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su arrendamiento situados en España. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias estaban valoradas en 2.875 millones de euros.

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

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 7 de la memoria consolidada del ejercicio 2022 adjunta.

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Por último, hemos revisado que las notas 1, 18 y 24 de la memoria consolidada del ejercicio 2022 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 2022, 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

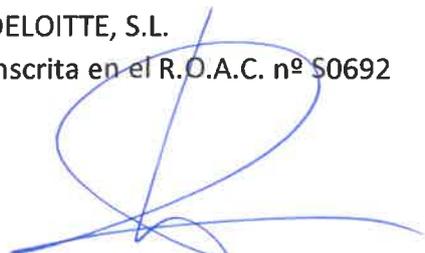
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C nº 21251

19 de abril de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/09941

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2022

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	101.733	85.400
Otros ingresos de explotación		261	324
Gastos de personal	Nota 19.2	(13.271)	(12.180)
Otros gastos de explotación	Nota 19.3	(31.728)	(34.033)
Dotación a la amortización	Notas 5.1 y 6	(1.038)	(1.099)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	11.892	(333)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	78.631	64.630
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		146.480	102.709
Gastos financieros	Nota 19.4	(61.366)	(60.610)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 14	-	(41)
Diferencias de cambio		(4)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		85.110	42.058
Impuesto sobre Sociedades	Nota 17.2	(472)	(183)
RESULTADO DEL EJERCICIO		84.638	41.875
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		83.829	41.393
Atribuible a socios externos		809	482
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros)	Nota 13.5	0,64	0,31
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros)		0,64	0,31

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 2022.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Acciones o Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Otras Aportaciones de Accionistas	Ajustes por Cambios de Valor	Patrimonio Atribuido a la Sociedad Dominante	Socios Externos	Total Patrimonio Neto
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	132.270	408.703	703.018	(7.029)	(195.026)	(74.609)	2.004	(41)	969.290	437	969.727
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	41.393	-	41	41.434	482	41.916
Adquisición de acciones propias	-	-	(41)	(4)	-	-	-	-	(45)	-	(45)
Aplicación del resultado del ejercicio 2020	-	-	(25.300)	-	(49.309)	74.609	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	132.270	408.703	677.677	(7.033)	(244.335)	41.393	2.004	-	1.010.679	919	1.011.598
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	83.829	-	2.442	86.271	809	87.080
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(79)	-	-	-	-	(79)	-	(79)
Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	87.774	-	(46.381)	(41.393)	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	132.270	408.703	765.451	(7.112)	(290.716)	83.829	2.004	2.442	1.096.871	1.728	1.098.599

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 2022.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS	84.638	41.875
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo	2.442	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	2.442	-
Transferencias a la cuenta de resultados-		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	41
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS	87.080	41.916
RESULTADO GLOBAL TOTAL	87.080	41.916
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	83.829	41.434
Atribuible a socios externos	809	482

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 2022.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

(Miles de Euros)

	Notas	31-12-2022	31-12-2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		5.414	(13.951)
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		85.110	42.058
Ajustes al resultado-		(27.141)	(1.003)
Amortización del Inmovilizado		3.038	1.099
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 7	(78.631)	(64.630)
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 11	3.233	3.772
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(11.892)	333
Gastos financieros	Nota 14	61.366	60.610
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		-	41
Otros ingresos y gastos		(333)	(228)
Cambios en el capital corriente-		(1.707)	(4.678)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(397)	(938)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.027)	(1.233)
Otros activos y pasivos		(383)	(2.507)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(50.849)	(50.328)
Pagos de intereses	Nota 14	(49.720)	(49.849)
Pagos por impuesto sobre Beneficios		(1.128)	(479)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		184.525	(45.401)
Pagos por inversiones-		(82.937)	(50.407)
Inversiones inmobiliarias		(29.564)	(48.901)
Inmovilizado material		-	(0)
Activos Intangibles	Nota 5	(2.624)	(1.498)
Activos financieros		(749)	-
Cobros por desinversiones-		237.462	5.006
Inversiones inmobiliarias		216.689	4.299
Inmovilizado material		119	-
Activos financieros		694	707
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(152.008)	20.150
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(79)	(45)
Adquisición de acciones propias		(80)	(49)
Enajenación de acciones propias		3	4
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(251.829)	20.395
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 14	16.734	34.932
Emisión de deudas con entidades vinculadas		671	38
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 14	(169.314)	(14.735)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		39.931	(39.202)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		26.317	65.519
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		66.248	26.317

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 2022.

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

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

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

El 22 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la “**Ley SOCIMI**”), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016 modificando su denominación social de Testa Residencial, S.A.U. a Testa Residencial SOCIMI, S.A. La Sociedad Dominante con C.I.F. A82865890 se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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

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

Desde 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 2022 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 5,40 y 5,85 euros por acción respectivamente.

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

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

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad 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 2022, 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. 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.

1. Las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2021, formuladas por el consejo de administración de la misma, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2022.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el consejo de administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 30 de marzo de 2023, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de la Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la citada Ley SOCIMI.

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

El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio del Grupo Testa antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley 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 el Grupo Testa, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley SOCIMI.
4. Las 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. El Grupo Testa deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 7. Capital mínimo. El capital social mínimo para las SOCIMI se establece en 5 millones de euros.

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 2022, en opinión del consejo de administración de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. Bases de presentación de 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Testa durante el 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 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen 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 2022

Durante el ejercicio anual 2022 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo Testa en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

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 2022

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2022, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la 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 (1)
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 (1)
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023 (1)
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023 (1)
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relativa y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023 (1)
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
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.	1 de enero de 2024
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 (1)
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 (1)
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023 (1)

(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 2023 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 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 2022 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo Testa y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus órganos de administración para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- 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 2022.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.6).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.10).
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 24).
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 5.12).
- 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 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

2.6 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 2022 y 2021 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 2022.

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.

2.6.4 Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Testa y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

2.7 Corrección de errores contables

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

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

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

Con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania que continúa a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Ante tal escenario, la Unión Europea junto con Estados Unidos y la mayoría de los países pertenecientes a la OTAN, han condenado el ataque y han aprobado una serie de medidas económicas en forma de sanciones sobre la economía rusa, con el objetivo de disuadir que continúen por la senda de la estrategia militar y aboguen por la vía diplomática. Dichas medidas adoptadas están afectando a las economías de todos los países.

El escenario macroeconómico derivado de esta situación se traduce en subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

En este contexto, aun teniendo en cuenta la complejidad y riesgo geopolítico de esta situación, la dirección de la Sociedad Dominante ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible, evaluando las consecuencias de este hecho en las operaciones futuras del Grupo Testa. Hasta la fecha, dichos impactos no han sido significativos en la medida en que la actividad del Grupo Testa no está expuesta directamente a los mismos, si bien un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas podría afectar tanto a los clientes, como al valor de los activos inmobiliarios y participaciones del Grupo Testa, por lo que la dirección de la Sociedad Dominante mantiene una supervisión constante de la evolución de la situación.

2.9 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo Testa presenta una financiación sindicada que asciende a 1.735.434 miles de euros y cuya fecha de vencimiento es el 15 de febrero de 2024 (véase Nota 14). La dirección de la Sociedad Dominante prevé iniciar en los próximos meses la refinanciación del citado préstamo con el objetivo, entre otros, de establecer un nuevo vencimiento a largo plazo, acomodando el repago de la deuda a la naturaleza inmobiliaria de la actividad del Grupo Testa y a su capacidad de generación de flujos de caja.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha producido ninguna variación en el perímetro de consolidación.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de los beneficios del ejercicio 2022 formulada por el consejo de administración de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base del reparto: Beneficio del ejercicio	11.872.295,20
Distribución: A Reserva Legal	1.187.229,52
A Dividendo	10.685.065,68

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 minorará 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 2022 y 2021, el Grupo Testa ha realizado amortizaciones del inmovilizado material por importe de 69 y 494 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo Testa no tenía inmovilizado material totalmente amortizado.

5.1.3 Deterioro de valor del inmovilizado intangible e inmovilizado material

Cuando existen indicios de pérdida de valor, el Grupo 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 2022 y 2021 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 o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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

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

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

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

5.3.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo 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 2022 y 2021, 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".
2. **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicial y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios

en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Deterioros de activos financieros

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

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

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo 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.

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 económica.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo 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.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado dentro de otras ganancias / (pérdidas).

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo Testa generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En

algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

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

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

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

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

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 2022 valorados a valor razonable son los siguientes:

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
	-	2.442	2.874.574	2.877.016

3.Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (*)	-	-	2.964.480	2.964.480
	-	-	2.964.480	2.964.480

4. (*) Al 31 de diciembre de 2021, existen inversiones inmobiliarias por importe de 3.034 miles de euros, clasificadas dentro del epígrafe Activos no corrientes mantenidos para la venta (Véase Nota 7).

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 son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las 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:

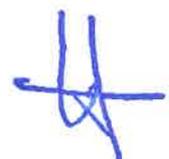
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones realizadas, una 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. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

5.10 Provisiones

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 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.

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

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo Testa es la adquisición y arrendamiento de edificios residenciales. Los ingresos ordinarios del Grupo Testa provienen principalmente del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

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

estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo 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 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. 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 2022 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 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

El Grupo Testa clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los activos no corrientes mantenidos para la venta se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo Testa determina periódicamente el valor razonable de los activos no corrientes mantenidos para la venta 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, al menos, dos veces al año tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor razonable de los activos no corrientes para la venta 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.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de resultados consolidada que corresponda según su naturaleza.

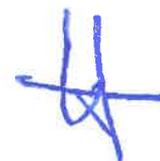
5.16 Información financiera por segmentos

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 todos ellos en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo Testa configura un único segmento operativo de negocio.

5.17 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.



5.18 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.

5.19 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.

5.20 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, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo Testa consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

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 2022 y 2021 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros		
	31-12-2021	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2022
Coste:			
Aplicaciones informáticas	3.042	2.624	5.666
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(887)	(969)	(1.856)
Total inmovilizado intangible	2.155		3.810

Ejercicio 2021

	Miles de Euros		
	31-12-2020	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2021
Coste:			
Aplicaciones informáticas	1.544	1.498	3.042
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(282)	(605)	(887)
Total inmovilizado intangible	1.262		2.155

El Grupo Testa no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre del ejercicio 2022 ni 2021.

El Grupo Testa al 31 de diciembre del 2022, no mantiene compromisos de compra en firme de activos intangibles. En el ejercicio 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2022 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 2022 y 2021 se muestran a continuación.

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
Inversiones inmobiliarias	2.961.446	36.260	(201.763)	78.631	2.874.574

Ejercicio 2021

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

Inmuebles para arrendamiento

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

- Durante el ejercicio 2022, la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades dependientes del Grupo Testa han realizado inversiones en mejoras de sus activos por importe de 36.260 miles de euros, de acuerdo con su estrategia de inversión de calidad en los activos inmobiliarios del Grupo Testa.
- Con fecha 8 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante ha materializado la operación de venta del activo inmobiliario no estratégico "Montevideo" situado en Galicia compuesto por 90 viviendas y 18 locales, por un importe de 3.569 miles de euros, el cual al 31 de diciembre de 2021 se encontraba clasificado en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021. El resultado positivo generado por esta operación ha ascendido a un importe de 535 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.
- Con fecha 17 de marzo de 2022, la Sociedad ha materializado la operación de venta del activo inmobiliario "Manzana Castellana" compuesto por 245 viviendas, 33 trasteros y 34 locales, situado en Madrid por un importe de 181.656 miles de euros. El resultado positivo generado por esta operación ha ascendido a un importe de 9.503 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados adjunta.
- Durante el ejercicio 2022 el Grupo Testa ha vendido un total de 147 viviendas, 147 garajes y 115 locales pertenecientes a los siguientes activos inmobiliarios no estratégicos por un importe total de 31.464 miles de euros. El resultado positivo generado por estas operaciones ha ascendido a 1.854 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. El detalle es el siguiente:

Promoción	Comunidad	Vivienda	Garaje	Locales
Albert Porqueras	Cataluña	1	1	1
Anna Tugas	Cataluña	2	2	-
Comunes Can Figol	Islas Baleares	3	3	1
Cortes Valencianas	Comunidad Valenciana	5	5	6
Costa Brava	Comunidad de Madrid	2	3	2
Ctra. Barcelona	Cataluña	1	1	-
Cuenca	Comunidad Valenciana	19	20	20
Europa	Cataluña	6	6	-
Florida	Principado De Asturias	7	7	7
Huerta	Andalucía	7	7	3
Institut	Islas Baleares	9	-	-
La Maso	Cataluña	4	7	-
Médico Francisco	Andalucía	15	18	17
Moralzarzal	Comunidad de Madrid	2	2	2
Noreña	Principado De Asturias	2	2	2
Otero Pedraio	Galicia	2	8	2
Palou de Reguer	Islas Baleares	5	5	5
Pérez Galdós	Islas Baleares	7	7	3
Rosario	Andalucía	2	2	2
Rosello	Cataluña	2	2	3
Rua Garda	Galicia	10	10	10
San Agustín	Comunidad Valenciana	6	2	2
San Quintín	Andalucía	1	-	-
Saturno	Andalucía	13	13	13
Vallgornera	Islas Baleares	14	14	14
		147	147	115

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2021, tuvo su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2021, la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades dependientes del Grupo Testa realizaron inversiones en mejoras de sus activos por importe de 48.901 miles de euros, de acuerdo con su estrategia de inversión de calidad en los activos inmobiliarios del Grupo Testa.
- Durante el ejercicio 2021, el Grupo Testa vendió un total de 19 garajes, 23 viviendas y 2 trasteros pertenecientes a los siguientes activos inmobiliarios no estratégicos para el Grupo Testa por un importe total de 4.299 miles de euros. El detalle es el siguiente:

Promoción	Comunidad	Vivienda	Garaje	Trastero
Florida	Asturias	1	1	-
Vallgornera	Islas Baleares	2	-	-
Otero Pedraio	Galicia	1	-	-
Médico Francisco	Andalucía	2	2	-
Palou de Reguer	Islas Baleares	11	13	-
Institut	Islas Baleares	1	-	-
La Mar	Islas Baleares	1	-	-
Cuenca	Valencia	1	1	-
San Agustín	Valencia	1	-	-
Rosello	Barcelona	2	2	2
Total		23	19	2

El resultado generado por esta operación ascendió a una pérdida por importe de 333 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del beneficio registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 85.327 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 2022, 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 2022, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo Testa, tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo Testa explotaba en este epígrafe 914.713 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas, y 40.632 metros cuadrados de superficie bruta comercial, con un grado de ocupación del 89%.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2022 y 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Testa ascendieron a 92.713 y 76.714 miles de euros, respectivamente, y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 18.044 y 20.305 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 2022 y 2021, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Aguirre Newman, S.A.U., valoradores independientes no vinculados al Grupo Testa, asciende a 2.874.574 miles de euros (2.964.480 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 incluidos los activos inmobiliarios clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta). 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 2022 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 empeoramiento de las principales variables macroeconómicas derivadas de la situación descrita en la Nota 2.10, 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 2022 y 2021 son como siguen:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Por servicios de valoración	156	200
	156	200

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 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
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.874.574	-	-	2.874.574

Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.964.480	-	-	2.964.480
Inversiones inmobiliarias (*):				
Viviendas	2.964.480	-	-	2.964.480
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.964.480	-	-	2.964.480

(*) Al 31 de diciembre de 2021, existen inversiones inmobiliarias por importe de 3.034 miles de euros, clasificadas dentro del epígrafe Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de la superficie bruta y es el siguiente:

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%

Ejercicio 2021

	Metros Cuadrados								% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable								
	Com. Madrid	Islas Baleares	Com. Valenciana	Islas Canarias	Cataluña	Galicia	Resto España	Total	
Inversiones inmobiliarias % Peso	487.165 48,10%	62.586 6,17%	62.128 6,13%	53.787 5,31%	51.430 5,07%	47.911 4,76%	247.808 24,46%	1.012.815 100%	82%

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

Ejercicio 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

Ejercicio 2021

Comunidades Autónomas	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta Media de Mercado (€/m2/mes)
Madrid	4,77%	3,72%	12,33
Cataluña	5,05%	3,83%	11,69
Galicia	5,79%	4,33%	5,81
País Vasco	4,75%	4,83%	17,32
Resto de comunidades	5,48%	4,32%	7,18

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

Ejercicio 2022

	Miles de Euros					
	Activo			Resultado Neto Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(57.994)	(114.246)	(222.815)	(57.994)	(114.246)	(222.815)
Disminución de la tasa de rentabilidad	58.755	119.342	245.275	58.755	119.342	245.275

Ejercicio 2021

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

El efecto de la variación de un 1%, 5% y 10% en las rentas consideradas en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

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)

Ejercicio 2021

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

El efecto de la variación de un cuarto y medio punto en las Exit Yield, consideradas, en el supuesto basado en rentabilidad calculadas como el resultado de dividir el ingreso operativo neto del último año del periodo analizado entre el valor de salida estimado, en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias sería el siguiente:

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

Ejercicio 2021

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

8. Acuerdos de concesión, derechos de cobro

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2022 y 2021 se muestran a continuación:

Ejercicios 2022

	Miles de Euros			
	31-12-2021	Actualización	Cobros	31-12-2022
Coste:				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a largo plazo	675	233	(625)	283
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	675	233	(625)	283

Ejercicios 2021

	Miles de Euros			
	31-12-2020	Actualización	Cobros	31-12-2021
Coste:				
Acuerdos de concesión, derechos de cobros a largo plazo	1.022	223	(570)	675
Acuerdos de concesión, derechos de cobros	1.022	223	(570)	675

Al 31 de diciembre de 2022 en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se incluye el acuerdo de concesión del complejo de viviendas denominado "Ventilla", en Madrid.

El Grupo Testa clasifica la contraprestación recibida de los mencionados acuerdos de concesión como activo financiero, dado que la contraprestación recibida consiste en un derecho incondicional a recibir efectivo, que permite la recuperación de la inversión realizada, obteniendo un margen razonable. Por tanto, el Grupo Testa no asume el riesgo de demanda en el acuerdo de concesión.

Las principales características del acuerdo de concesión "Ventilla", en Madrid, son las siguientes:

- Con fecha 22 de julio de 2005 mediante escritura pública, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) concedió a la sociedad dependiente Valgrand 6, S.A.U. un derecho de superficie oneroso con una duración de 20 años, desde su inscripción en el registro (28 de julio de 2003), sobre una parcela situada en el término municipal de Ventilla en Madrid. Dicho derecho de superficie consiste en la construcción, dentro de los 2 primeros años de la concesión, de 90 viviendas de protección oficial en arrendamiento y 90 plazas de parking asociadas a las mismas, así como su posterior arrendamiento al propio IVIMA para que éste efectúe su explotación con los requisitos que establece el pliego de condiciones de adjudicación.
- Con fecha 20 de octubre de 2005, en cumplimiento de lo establecido en el pliego de condiciones y en la escritura de adjudicación del derecho de superficie, se firma con el IVIMA un contrato de arrendamiento con vigencia hasta el 28 de julio de 2023, fecha en la cual finaliza la concesión del derecho de superficie y revertirá el inmueble al IVIMA sin pago de indemnización, no existiendo opción de renovación ni de rescisión. En el contrato de arrendamiento se establece una renta, 48 miles de euros al mes, como precio de adjudicación del derecho de superficie, renta que será actualizada anualmente por el IPC correspondiente.
- Todos los gastos y cargas que graven la propiedad del inmueble serán a cargo del arrendador (el Grupo Testa), excepto el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que será asumido por el arrendatario.
- A su vez también será a cargo del arrendador las obras de reparación, conservación y mantenimiento de los inmuebles, sus instalaciones y servicios, obligándose a presentar al IVIMA un informe anual de las actuaciones realizadas y llevadas a cabo las referidas obras a requerimiento de éste.

Durante el ejercicio 2022 no se han efectuado actuaciones significativas en el inmueble que sean dignas de ser mencionadas en esta memoria consolidada, así como tampoco se tiene previsto ninguna actuación significativa en el futuro.

Las magnitudes relevantes recogidas en el Plan Económico Financiero del acuerdo concesional son la renta de alquiler, los gastos, el Índice de Precios al Consumo estimado y la rentabilidad de mercado para el proyecto.

Durante el ejercicio 2022 el acuerdo concesional de "Ventilla" no ha sufrido modificaciones contractuales.

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

El valor recuperable del acuerdo concesional del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2022 calculado en función de la valoración realizada por Savills Aguirre Newman, S.A.U., no vinculados a al Grupo Testa, asciende a 302 miles de euros (778 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, el valor recuperable del acuerdo concesional es superior al valor neto en libros.

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo Testa tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (véase Nota 14) el complejo de viviendas denominado "Ventilla".

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 Dominante situadas en Paseo de la Castellana 257, 1ª y 2ª planta, Madrid, con vencimiento en mayo 2023. 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 2022 y 2021 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	
	2022	2021
Menos de un año	93.205	80.153
Entre uno y cinco años	377.338	283.500
Más de cinco años	69.535	63.968
	540.078	427.612

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2022 y 2021 son los siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Rentas devengadas por arrendamiento (Véase Nota 19.1)	92.946	76.937
Repercusión gastos comunes	3.207	2.708
	96.153	79.645

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 2021 asciende a 6.838 y 6.352 miles de euros, respectivamente.

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Cientes por ventas y prestación de servicios	6.482	5.759
Cientes, empresas vinculadas (Véase Nota 20.2)	486	965
Deudores varios	287	218
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios	(4.511)	(3.894)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	327	537
	3.071	3.585

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 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3.894
Dotaciones (Nota 19.3)	(1.211)
Aplicaciones	1.828
Saldo al 31 de diciembre de 2022	4.511

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 2022, el Grupo Testa tiene un importe con disponibilidad limitada de 38.460 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Nota 14).

13. Patrimonio Neto y Fondos Propios

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

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

13.1.1. Capital social

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. asciende a 132.270 miles de euros y está representado por 132.270.202 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

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

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 2022 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2022	2021
Precio inicial	6,30	6,35
Precio medio	5,85	6,30
Precio de cierre	5,40	6,30

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

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

13.2 Reservas

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

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

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	5.563	4.595
Valgrand 6, S.L.	4.281	4.059
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	539.284	453.368
Testa Home, S.L.	2.280	1.611
	551.407	463.633

13.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.112 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2021	539.530	7.029
Adiciones	1.266	8
Retiros	(620)	(4)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	540.176	7.033
Adiciones	13.677	80
Retiros	(60)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	553.793	7.112

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	
	2022	2021
Total endeudamiento financiero bancario	1.745.135	1.894.346
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y otros activos financieros corrientes	(64.248)	(26.317)
Deuda neta	1.680.887	1.868.029
Patrimonio neto	1.099.372	1.011.598
Total capital	2.780.259	2.879.627
Ratio de endeudamiento	60,45%	64,87%

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:

	2022	2021
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	83.829	41.393
Nº medio ponderado de acciones en circulación	131.716.409	131.730.026
Ganancias por acción básicas (euros)	0,64	0,31

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

	Número de Acciones	
	2022	2021
Acciones ordinarias al inicio del periodo	132.270.202	132.270.202
Acciones propias	(553.793)	(540.176)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	131.716.409	131.730.026

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 2022, 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 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	
Saldo inicial	919	
Resultado atribuible a los socios minoritarios	809	
Saldo final	1.728	

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

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	
	2022	2021
	Operaciones de Cobertura	
Con Origen en la Sociedad Dominante (véase Nota 14.2)	2.442	-
	2.442	-

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

14.1. Deudas con entidades financieras

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.735.434	1.886.602
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(8.721)	(19.327)
Total préstamo sindicado	1.726.713	1.867.275
Total coste amortizado	1.726.713	1.867.275
Total no corriente	1.726.713	1.867.275
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	9.701	6.312
Préstamo sindicado	-	1.432
Total coste amortizado	9.701	7.744
Total corriente	9.701	7.744

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

14.2.Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas e impacto NIIF 9	31-12-2022		Intereses a Corto Plazo
Largo Plazo			Corto Plazo		
Préstamo sindicado	1.758.444	(8.721)	1.735.434	-	9.701
	1.758.444	(8.721)	1.735.434	-	9.701

Ejercicio 2021

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

Préstamo sindicado

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

El préstamo se dividía en dos tramos:

- El tramo "Term Facility" consistía en una financiación de 1.835.598 miles de euros con vencimiento en febrero 2021 ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno de ellos, amortizable al vencimiento y un tipo de interés de Euribor + 250 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2018, la totalidad del primer tramo se encontraba dispuesto.
- El tramo "Capex Facility" consistía en una financiación de 107.834 millones de euros con vencimiento en febrero 2021 ampliable por tres ejercicios sucesivos de un año cada uno de ellos, amortizable al vencimiento y un tipo de interés de Euribor + 250 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante no tenía dispuesto ningún importe de este tramo.

Con fecha 11 de enero de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado, reduciendo el importe máximo a disponer del tramo "Term Facility" a 1.835.016 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante suscribió una adenda del contrato del préstamo sindicado, sobre la distribución entre las sociedades dependientes del saldo dispuesto del primer tramo "Term Facility", correspondiendo 1.779.133 miles de euros a la Sociedad Dominante, 51.715 miles de euros a Testa Alquileres Urbanos, S.L.U y 4.167 miles de euros a Valgrand 6, S.A.U.

Con fecha 29 de abril de 2019 la Sociedad Dominante volvió a formalizar un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado. En virtud de este acuerdo de novación, el préstamo sindicado, que a la fecha de la novación era de dos tramos, se reestructuró en cuatro tramos denominados "Senior Term Facility", "Junior Term Facility", "Senior Capex Facility" y "Junior Capex Facility" con un máximo a disponer por importe de 1.470.000, 365.015, 86.385 y 21.450 miles de euros, respectivamente, manteniéndose el vencimiento inicialmente previsto para todos los tramos para febrero de 2021. De igual forma, la financiación paso a devengar un tipo de interés de Euribor con un margen del 1,90% para el tramo denominado "Senior Term Facility", de Euribor con un margen del 4,91% para el tramo denominado "Junior Term Facility", de Euribor con un margen del 2% para el tramo denominado "Senior Capex Facility" y de Euribor con un margen del 2% para el tramo denominado "Junior Capex Facility" (Euribor con un margen del 2,5% anteriormente para todos los tramos).

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

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

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

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Testa dispuso de un importe de 16.108, 1.718 y 4.426 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Como consecuencia de las ventas producidas en el ejercicio 2020, el Grupo Testa, acorde a las condiciones del contrato de financiación tuvo que amortizar anticipadamente un importe de 10.624 miles de euros. De dicho importe, en el ejercicio 2020 el Grupo Testa amortizó 250,26 y 61 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. y Junior Term Facility, respectivamente. El importe restante, que ascendía a 10.287 miles de euros correspondía a 7.309, 780, 1.845 miles de euros correspondientes a los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. Junior Term Facility y 256, 27 y 70 miles de euros correspondientes a

los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B respectivamente, que ha sido amortizado en enero de 2021.

Asimismo, como consecuencia de las ventas producidas en el ejercicio 2021, el Grupo Testa, acorde a las condiciones del contrato de financiación amortizó anticipadamente un importe total de 4.468 miles de euros correspondientes a 3.134, 335, y 870 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. y Junior Term Facility, respectivamente, y 85, 9 y 35 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Durante el ejercicio 2021, el Grupo Testa dispuso un importe de 25.288, 2.698 y 6.949 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha dispuesto un importe de 12.097, 1.292 y 3.325 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1, Senior Capex Facility A.2 y Junior Capex Facility B, respectivamente.

Asimismo, como consecuencia de las ventas producidas en el ejercicio 2022, la Sociedad, acorde a las condiciones del contrato de financiación ha amortizado anticipadamente un importe total de 169.312 miles de euros, correspondientes 119.622, 12.758, y 32.518 miles de euros de los tramos Senior Term Facility A.1, Senior Term Facility A.2. y Junior Term Facility, respectivamente, junto con 3.144, 334 y 939 miles de euros de los tramos Senior Capex Facility A.1., Senior Capex Facility A.2., y Junior Capex Facility B., respectivamente

Al 31 de diciembre de 2022 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	1.198.010	1.198.010	-	2% + EURIBOR
Senior Term Facility A.2	127.775	127.775	-	2% + EURIBOR
<i>Term Facility - Junior Facility</i>				
Junior Term Facility B	329.722	329.722	-	5% + EURIBOR
<i>Capex Facility</i>				
Senior Capex Facility A.1	74.575	57.918	16.657	2% + EURIBOR
Senior Capex Facility A.2	7.954	6.177	1.777	2% + EURIBOR
Junior Capex Facility B	20.410	15.832	4.578	5% + EURIBOR
	1.758.446	1.735.434	23.012	

De acuerdo con la NIIF 9, en el ejercicio 2019 el Grupo Testa evaluó la naturaleza de las novaciones modificativas del préstamo sindicado comentadas anteriormente, concluyendo que la misma no representaba una modificación sustancial (test del 10%). De acuerdo con la NIIF 9, la diferencia entre el valor de la deuda antigua a coste amortizado y la deuda nueva actualizada al tipo de interés efectivo de la deuda antigua, fue registrado como un resultado financiero negativo por importe de 2.307 miles de euros, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019. Dicho importe revertirá en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios siguientes de acuerdo con el tipo de interés efectivo de la deuda. Durante el ejercicio 2022 la aplicación del coste amortizado en relación con estos conceptos ha supuesto un ingreso financiero de 369 miles de euros, registrados dentro del epígrafe "Gasto financiero" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

El préstamo sindicado anterior tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios (véase Nota 7).

Esta financiación bancaria tiene unos compromisos de obligaciones de información respecto a las cuentas anuales individuales y consolidadas, así como a los presupuestos. Por otro lado, el Grupo Testa debe cumplir con

determinados compromisos de ratios de cobertura como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value") y como la proporción existente entre las rentas netas sobre la deuda pendiente ("Debt Yield"), cuyo incumplimiento, si bien no es causa de vencimiento anticipado, si impone ciertas restricciones según se explica en el párrafo siguiente.

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022, el importe registrado en la cuenta "Cash Trap account" asciende a 38.460 miles de euros, registrada dentro del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2022 y 2021 ascienden a 9.701 y 6.312 miles de euros, respectivamente.

Vencimientos de la deuda

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

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

Con fecha 29 de noviembre de 2022, la Sociedad Dominante comunicó a la entidad agente del préstamo sindicado la tercera y última extensión de la fecha de vencimiento por un ejercicio adicional. Asimismo, con fecha 23 de enero de 2023 la Sociedad Dominante ha suscrito una nueva cobertura cuyo nocional cubre la totalidad del saldo dispuesto y cuyo vencimiento coincide con la nueva fecha de vencimiento del préstamo sindicado.

Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2023	-	-
2024	1.735.434	1.735.434
	1.735.434	1.735.434

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

El Grupo Testa no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2022 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado y a los instrumentos financieros ha ascendido a 50.760 miles de euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2022 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2022, el Grupo Testa ha imputado 10.975 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2022 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 2022 y 2021 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros					
	01-01-2022	Flujos de Caja	Devengo de intereses	Imputación Gastos de Formalización	Impacto NIIF 9	31-12-2022
Préstamo sindicado	1.868.707	(202.320)	49.720	10.975	(369)	1.726.713
Total pasivos de actividades de financiación	1.868.707	(202.320)	49.720	10.975	(369)	1.726.713

Ejercicio 2021

	Miles de Euros					
	01-01-2021	Flujos de Caja	Devengo de intereses	Imputación Gastos de Formalización	Impacto NIIF 9	31-12-2021
Préstamo sindicado	1.844.081	(29.672)	50.006	10.973	(369)	1.875.019
Total pasivos de actividades de financiación	1.844.081	(29.672)	50.006	10.973	(369)	1.875.019

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Testa y vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2022

Titular	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	
Citigroup Global Markets Limited - CAP de tipo de interés	15-02-2022	0,75%	1.735.434	2.442	2.442	-
			1.735.434	2.442	2.442	-

Ejercicio 2021

Titular	Miles de Euros					Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Activo	
Citigroup Global Markets Limited - CAP de tipo de interés	15-02-2022	0,75%	1.888.034	-	-	41
			1.888.034	-	-	41

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 el efecto en el pasivo y en la cuenta de resultados antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito no es significativo.

15. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
No corriente:		
Fianzas y depósitos recibidos	13.897	14.185
Corriente:		
Provisiones	378	546
Otros pasivos financieros	128	94
	14.403	14.825

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.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2022 y 2021 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	11.455	6.731
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.722	1.072
Pasivos por impuesto corriente	-	356
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	1.201	906
	14.378	9.065

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

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	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	34	26
Ratio de operaciones pagadas	34	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	38

	Miles de Euros	
	2022	2021
Total pagos realizados	68.561	67.734
Total pagos pendientes	2.520	2.765

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.

	2022	2021
Volumen monetario (miles de euros)	63.002	81.238
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>70,76%</i>	<i>73,87%</i>
Número de facturas	249.679	247.637
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>94,09%</i>	<i>95,75%</i>

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	9.891	9.891
Corriente-		
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	27	537
Hacienda Pública deudora por IS (Nota 17.1)	300	-
	10.218	10.428
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	103.767	103.767
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	209	67
Hacienda Pública acreedora por IRPF	636	464
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	356	375
Pasivos por impuesto corriente	-	356
	104.968	105.029

17.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	85.110	42.058
Diferencias permanentes:		
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(78.631)	(64.630)
Otros	52	131
Diferencias temporales:		
Gastos financieros	44.268	49.566
Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995	681	681
Diferencias de amortización no deducible DT37 L.I.S.	1.071	925
Compensación de Bases impositivas negativas	(390)	(390)
Base imponible régimen tipo general	2.400	1.424
Base imponible contable SOCIMI	49.761	26.917
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	600	356
Total cuota	600	356
Retenciones y pagos a cuenta	(903)	-
Otros	(3)	-
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	(300)	356

17.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros	
	2022	2021
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	85.883	42.058
Diferencias permanentes:		
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(78.631)	(64.630)
Otros	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	4.079	26.917
Resultado contable régimen general	2.400	1.424
Diferencias temporales:		
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	600	356
Otros ajustes	(128)	-
Total gasto por impuesto corriente	(472)	(356)
Impuesto diferido	-	173
Total Ingreso / (Gasto) por impuesto de Sociedades	(472)	(183)

17.3 Activos por impuesto diferidos registrados

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2022, así como la información más significativa que afecta a los mismos ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Activos por impuesto diferido:		
Bases imponibles negativas (Nota 17.2)	9.626	9.626
Otros	265	265
	9.891	9.891

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 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 2022 y 2021 surgen principalmente, de las combinaciones de negocio descritas en la Nota 1, y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos recibidos en las citadas operaciones.

El detalle de los pasivos por impuesto diferido en el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Total pasivo por impuesto diferido	103.767	103.767
	103.767	103.767

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 2022, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios 2018 a 2021 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2019 a 2021 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 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Ingresos por arrendamiento (Notas 7 y 8)	92.946	76.937
Ingresos por prestación de servicios con empresas vinculadas (Nota 20.1)	8.484	8.317
Ingresos por prestación de servicios	303	146
Total importe neto de la cifra de negocios	101.733	85.400

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).

5. Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2022 y 2021, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

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%
	92.946	100,00%

Ejercicio 2021

Comunidades Autónomas	Miles de Euros	%
Madrid	45.912	59,67%
Cataluña	4.462	5,80%
País Vasco	4.149	5,39%
Islas Baleares	3.219	4,18%
C. Valenciana	2.944	3,83%
Canarias	3.266	4,24%
Navarra	2.967	3,86%
Resto	10.018	13,03%
	76.937	100%

La totalidad de los ingresos por prestación de servicios de los ejercicios 2022 y 2021 se han realizado en el territorio nacional.

19.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del ejercicio 2022 y 2021, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	10.340	8.983
Indemnizaciones	252	432
Otras cargas sociales e impuestos	2.679	2.765
Total gastos de personal	13.271	12.180

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 2022 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 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	18.044	20.304
Gastos generales – Overhead:	12.371	11.957
Servicios Profesionales	8.823	7.431
Tributos	1.525	1.578
Otros	2.023	2.948
Gastos generales – No Overhead:	102	-
Otros	102	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 11)	1.211	1.772
	31.728	34.033

19.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Intereses de préstamos y otros	61.366	60.610
Gastos financieros	61.366	60.610

Dentro de la cuenta “Intereses de préstamos y otros” se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 10.975 miles de euros del ejercicio 2022, 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 2022 y 2021 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2022	2021
Integración global:		
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	81.622	37.470
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	1.020	1.021
Valgrand 6, S.A.U.	65	2.129
Testa Home, S.L.	1.931	1.255
	84.638	41.875

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 2022, muestra un resultado positivo consolidado por importe de 85.411 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 2022 y 2021 es el siguiente:

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 Pryma, S.L.U	92
Sofila Investments 2018, S.L.U	586
	8.484

Ejercicio 2021

	Miles de Euros
	Ingresos por Prestación de Servicios (Nota 19.1)
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	949
Fidere Comunidad S.L.U	227
Fidere Vivienda, S.L.U.	1.362
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	360
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U	803
Fidere IP 5, S.L.U	351
Fidere IP 3, S.L.U	443
Fidere Vivienda 2, S.L.U	679
Fidere IP 2, S.L.U	456
Fidere Vivienda 3, S.L.U	509
Fidere IP, S.L.U	184
Fidere Vivienda 4, S.L.U	380
Fidere IP 6, S.L.U	102
Mosela Properties 2017, S.L.U	47
Fidere Projects, S.L.U	97
Fidere Screen, S.L.U	461
Fidere Prysma, S.L.U	80
Inversiones Inmobiliarias Limara, S.L.	4
Aliseda, S.A.U	38
Quasar Multifamily S.L.	25
Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.	5
Rodano Properties 2018, S.L.	65
Sofila Investments 2018, S.L.U	690
	8.317

20.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

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	-	-
	486	257	707

31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros	
	Cientes por Prestación de Servicios (Nota 11)	Deudas con Empresas Vinculadas
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	50	-
Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.	345	-
Fidere Residencial, S.L.U.	33	36
Fidere Vivienda, S.L.U.	101	-
Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.	53	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	22	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	14	-
Fidere IP 5, S.L.U.	20	-
Fidere IP 3, S.L.U.	34	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	41	-
Fidere IP 2, S.L.U.	30	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	31	-
Fidere IP, S.L.U.	11	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	12	-
Fidere IP 6, S.L.U.	8	-
Mosela Properties 2017, S.L.U.	20	-
Fidere Projects, S.L.U.	7	-
Fidere Screen, S.L.U.	30	-
Fidere Prysm, S.L.U.	4	-
Sofila Investments 2018, S.L.U.	35	-
Quasar Multifamily, S.L.U.	4	-
Rodano Properties 2018, S.L.U.	15	-
Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.L.U.	2	-
Pendantan, S.L.	1	-
Inversiones Inmobiliarias Limara, S.L.U.	4	-
Aliseda S.A.U.	38	-
	965	36

20.3 Retribuciones al consejo de administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2022 y 2021 por los miembros del consejo de administración y la alta dirección de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros							Pagos Basados en Instrumentos de Patrimonio	Retribución Personas Físicas que Representan a la Sociedad (1)
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones			
Consejo de administración	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	972	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.072	-	-	-	-	-	-	-	-

(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

	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 Alta Dirección	100	-	-	-	-	-	-	-
	452	-	-	-	-	-	-	-
	552	-	-	-	-	-	-	-

(1) Incluye las remuneraciones satisfechas a las personas físicas que representan a la Sociedad en el órgano de administración de otras entidades.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del consejo de administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

El Grupo Testa tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los miembros del consejo de administración y de la alta dirección de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes para el ejercicio 2021, 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 5 varones y 3 mujeres (al 31 de diciembre de 2021 estaba formado 6 varones y 2 mujeres).

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

En el ejercicio 2022 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 2022 y 2021 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2022	2021
Consejeros ejecutivos	1	1
Alta Dirección	1	-
Resto empleados	178	173
	180	174

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	31-12-2022		31-12-2021	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	1	-	1
Alta Dirección	-	1	-	-
Resto de empleados	121	57	113	60
	121	59	113	61

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2022 y 2021 con discapacidad mayor o igual al 33% son 2 y 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	
	2022	2021
Servicios de auditoría	167	217
Otros servicios relacionados con la auditoría:		
Otros servicios de verificación	78	31
Total servicios de auditoría y relacionados	245	248
Otros servicios	-	-
	245	248

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 base a ello, el Grupo Testa ha comenzado implementando proyectos de instalación de energías renovables (fotovoltaica) en las cubiertas de los activos y de mejora de la eficiencia energética de la iluminación de los espacios. El objetivo de reducir la huella de carbono de la compañía en sus alcances 1 y 2 (GHG Protocol Methodology), para lo cual la compañía está definiendo otras iniciativas que promuevan la descarbonización.

El consejo de administración de la Sociedad Dominante 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 2022.

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.

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

Riesgo de mercado

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

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo 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.

El escenario macroeconómico derivado del conflicto bélico en Ucrania descrito en la Nota 2.9, se está traduciendo en subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

Como consecuencia de esta situación, los efectos indirectos han producido en la Sociedad un incremento no relevante en los costes energéticos y de suministros. En consecuencia, la Dirección de la Sociedad ha establecido distintos planes de contingencia con el fin de minimizar los impactos que el actual entorno económico pueda tener en los resultados operacionales de la Sociedad.

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.

La evolución durante el ejercicio 2022 de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha permitido al Grupo Testa finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021 consistentes fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones y moratorias a algunos de sus arrendatarios. En este sentido, en el ejercicio 2022 no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto de la Covid-19 para los inquilinos de los activos, si bien el Grupo Testa sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica.

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 2022 y 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

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
	72.273	-	-	6.952	79.225

Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	6.460	6.460
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.585	-	-	-	3.585
Otros activos financieros corrientes	192	-	-	-	192
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26.317	-	-	-	26.317
	30.094	-	-	6.460	36.554

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo Testa mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 64.248 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 2021, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 38.460 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado (véase Notas 12 y 14).

Riesgo de liquidez y solvencia

Se define como el riesgo de que el Grupo 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.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone el Grupo Testa, es el de liquidez, como consecuencia de la obligación de pago relacionada con el préstamo sindicado (véase Nota 14). Tal y como se indica en la Nota 2.9, la Sociedad Dominante tiene previsto comenzar la refinanciación del citado préstamo sindicado en los próximos meses, con el objetivo, entre otros, de establecer su nuevo vencimiento en el largo plazo.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Testa al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

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
	13.305	9.701	-	1.740.610	1.763.615

Ejercicio 2021

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

A 31 de diciembre de 2022 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Testa ascendía a 1.680.887 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.735.434
Intereses devengados	9.701
Tesorería y equivalentes	(64.248)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.680.887

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 2022.

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.

25. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 acontecido hechos adicionales que deban ser mencionados en esta memoria consolidada, salvo los descritos anteriormente.



Anexo I

Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2022

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros										Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro				
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	1.329	1.020	6.758	62.865	871	133.603	-		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	300	10.379	225	12.266	(1.048)		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	2.186	4.724	-	62	-		Deloitte S.L.		

Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2021

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de Euros										Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro				
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	100%	55.087	1.277	968	6.121	62.716	1.069	133.603	-		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	256	225	301	10.539	434	12.266	(1.048)		N/A		
Testa Home S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Castellana 257, Madrid	58,12%	5	1.453	1.151	1.035	2.191	-	62	-		Deloitte S.L.		



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

1. Datos clave
2. Resumen ejecutivo
3. Actividad del negocio
4. Estados financieros
 - a. Cuenta de resultados
 - b. Balance y deuda
 - c. Cashflow
5. Valoración: GAV y NAV
6. Cartera de activos
7. La acción de Testa
8. Glosario y medidas alternativas de rendimiento
9. Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias
10. Otros conceptos: Riesgos medioambientales y Período medio de pago a proveedores
11. Riesgos financieros
12. Hechos posteriores

1. DATOS CLAVE

Datos clave de los resultados

		2022	2021	% Variac.
Ingresos por rentas	M Eur	92,95	76,94	20,8%
Rentas netas	M Eur	74,90	56,63	31,6%
Margen rentas netas	%	80,2%	73,6%	
Ingresos por servicios de gestión	M Eur	8,79	8,46	3,8%
Ingresos netos por servicios de gestión	M Eur	3,33	2,12	57,0%
Margen por servicios de gestión	%	37,9%	25,2%	
Resultado operativo bruto (EBITDA)	M Eur	58,20	41,28	41,0%

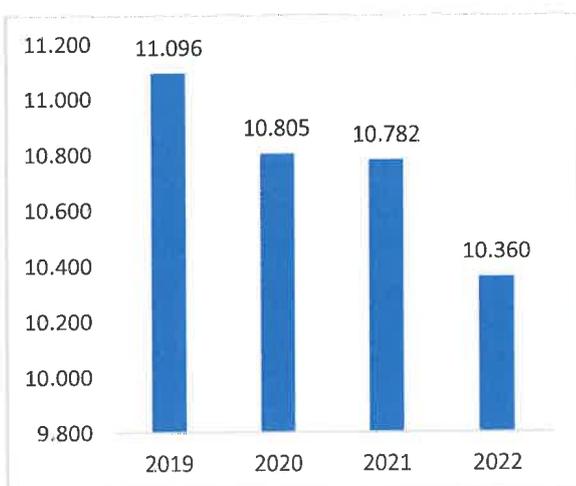
Datos financieros clave

		2022	2021	% Variac.
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	2.874,9	2.965,3	-3,0%
EPRA NAV ajustado	M Eur	1.188,3	1.104,7	7,6%
EPRA NAV ajustado por acción	Eur	9,02	8,39	7,5%
Deuda neta	M Eur	1.672,2	1.848,7	-9,5%

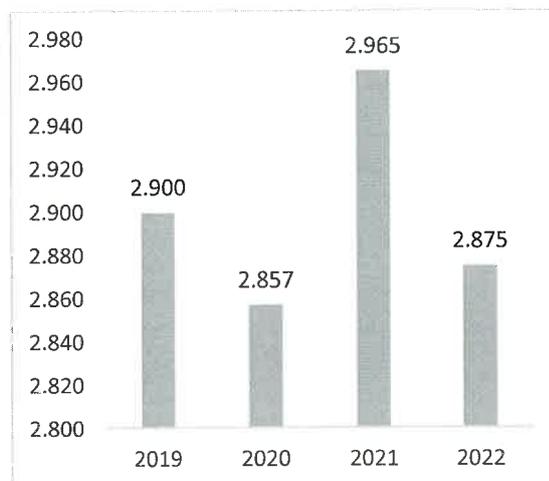
Datos operativos clave

		2022	2021	% Variac.
N.º de viviendas	Unidades	10.360	10.782	-3,9%
Superficie (SBA) total	m2	962.345	1.019.815	-5,6%
Superficie (SBA) residencial	m2	920.668	972.690	-5,3%
Ratio de ocupación (superficie)	%	87,8%	84,0%	

Cartera de Testa (nº de viviendas)



Evolución GAV



[Handwritten signature]

2. RESUMEN EJECUTIVO

Principales magnitudes

- Testa cuenta con una **cartera de 10.360 viviendas** actualmente, con una ocupación del 87,8%
- **Ingresos de rentas brutas** de 92,9 M € en el año: +20,8% vs 2021, con un margen de rentas netas/brutas del 80,2%.
- **Ingresos por servicios de gestión** de activos inmobiliarios de 8,79 M € en el año, con un margen de ingresos netos/brutos del 37,9%.
- Valoración de activos inmobiliarios (**GAV**) de 2.875 M €, -3,0% vs diciembre de 2021.
- **EPRA NAV ajustado** de 9,02 euros/acción, frente a los 8,39 euros/acción al final del año pasado.

N.º de viviendas

10.360

Tasa de ocupación

87,8%

**Margen rentas netas
(NRI/GRI)**

80,2%

Valor de cartera (GAV)

2.875 M €

EPRA NAV ajust.

9,02 €/acc

**N.º de viviendas en
cartera de gestión**

5.582

Estrategia

Testa es la mayor SOCIMI de alquiler residencial en España. Nuestra actividad se basa en la adquisición y gestión de activos residenciales ubicados en las áreas metropolitanas con mayor potencial de crecimiento, y que permita generar un retorno sostenible para el accionista y con un perfil de riesgo moderado.

Testa es propietaria de 10.360 viviendas y 285 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.875 millones de euros, según el último informe de valoración de Savills a diciembre de 2022. Los activos están situados mayoritariamente en Madrid (60% del GAV) 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 bastante reducida, hay un mayor crecimiento demográfico y de número de hogares que en la media de España y una renta per cápita también superior a la media.

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

vivienda de alquiler lo que ha permitido incrementar los ingresos del Grupo gracias al incremento de las tasas de ocupación de viviendas.

Novedades del ejercicio 2022:

Durante el ejercicio 2022 se han producido ventas por importe de 221,9 M €. En total se han vendido 422 viviendas, 40 locales, 104 plazas de garaje y 49 trasteros. Cabe destacar la venta de 2 edificios completos que tuvo lugar en el primer trimestre de 2022 (Manzana Castellana y Montevideo; 245 y 30 viviendas en Madrid y La Coruña, respectivamente).

El grado de ocupación promedio se ha incrementado del 84.0% al 87.8% al cierre de diciembre de 2022.

3. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Actividad de arrendamiento de viviendas

Rentas brutas

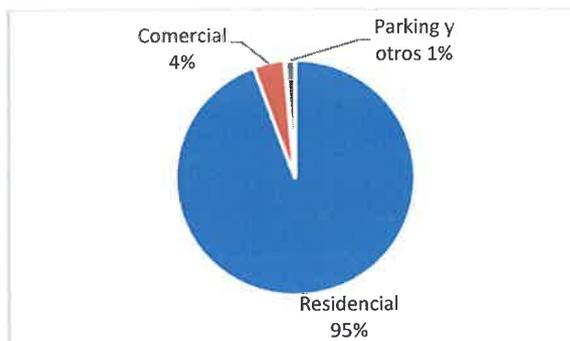
Durante el ejercicio de 2022, las rentas brutas han ascendido a 92,95 M de euros, de los cuales el 95% provienen de activos residenciales y un 5% a otro tipo de usos como comercial, parking y otros.

Respecto al ejercicio 2021, las rentas brutas se han incrementado un 20,8% principalmente por un aumento de las tasas de ocupación.

Ingresos de alquiler del periodo

M Eur	2022	2021	% Crec.
Residencial	87,7	71,3	23,0%
Comercial	4,0	4,6	-13,3%
Parking y otros	1,3	1,0	22,9%
Total rentas brutas	92,95	76,94	20,8%

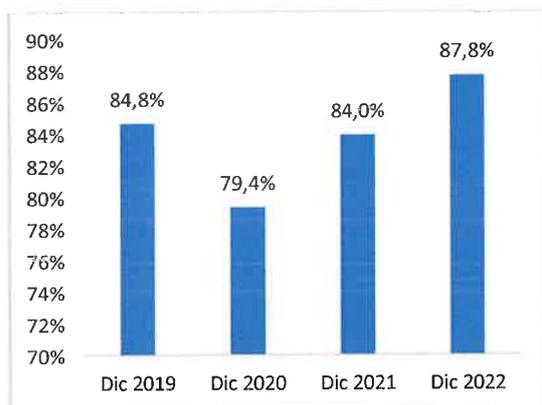
Rentas en Dic'22 por uso



Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas es del 87,8% a diciembre de 2022, frente al 84,0% a diciembre de 2021.

Tasa de ocupación %



Perfil de vencimiento de los contratos

De los más de 8.100 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2022, un 13% vence en los próximos dos años, y el 87% tiene fin contrato durante el periodo 2025-2029, concentrándose el 70% en los años 2028 y 2029. Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

Actividad de prestación de servicios de gestión

Durante el ejercicio 2022, los ingresos por prestación de servicios de gestión de activos inmobiliarios han ascendido a 8,79 M de euros, de los cuales el 90% provienen de la gestión ordinaria de los activos inmobiliarios residenciales y el 10% corresponden a los servicios prestados de intermediación en la contratación de nuevos inquilinos y ventas de activos. El Grupo ha gestionado durante el ejercicio principalmente, activos inmobiliarios residenciales del Grupo Fidere, Aliseda e Hispere, y que al 31 de diciembre de 2022 componen un total de 5.582 viviendas.

4. ESTADOS FINANCIEROS

4.a. Cuenta de Resultados

M. Eur	2022	2021	% Crec.
Ingresos por rentas	92,95	76,94	20,8%
Gastos operativos directos	-18,05	-20,30	-9,3%
Rentas netas	74,90	56,63	31,6%
<i>Margen rentas netas %</i>	<i>80,6%</i>	<i>73,6%</i>	<i>8,9%</i>
Ingresos por servicios de gestión	8,79	8,46	3,8%
Otros ingresos	0,26	0,32	-19,4%
Gastos de personal	-13,27	-12,18	9,0%
Gastos generales	-12,47	-11,96	1,3%
Resultado operativo bruto (EBITDA)	58,20	41,28	41,0%
Dotac. Amortización	-1,04	-1,10	-5,5%
Provisiones operativas	-1,21	-1,77	-31,6%
Resultado de venta de activos	11,89	-0,33	n.d.
Resultado operativo neto (EBIT)	67,84	38,08	78,2%
Gastos financieros	-61,37	-60,61	1,2%
Variación de valor en instrumentos financieros	0,00	-0,04	-100,0%
Variación de valor en activos inmobiliarios	78,63	64,63	21,7%
Resultado antes de impuestos	85,11	42,06	102,4%
Impuesto de sociedades	-0,47	-0,18	157,5%
Minoritarios	-0,81	-0,48	0,0%
Resultado neto de impuestos	83,83	41,39	102,5%
N.º medio ponderado de las acciones ordinarias en circularización (M)	131,72	131,73	0,0%
Beneficio neto por acción (Eur)	0,64	0,31	102,5%

- Las **rentas netas** incrementan un 31,6% y ascienden a 74,53 M €, con un margen neto (NRI/GRI) del 80,2%, debido a una mejora continuada en el ratio de ocupación y al incremento de la renta contratada.

Margen de rentas netas %



- Los **ingresos por prestación de servicios** de gestión de activos inmobiliarios ascienden a 8,79 M € con motivo de la aportación del negocio de gestión del Grupo Fidere.
- Los **gastos de personal** han aumentado un 9,0% en comparación con el año 2021, como consecuencia principalmente del aumento de personal medio durante el ejercicio para dimensionar dicha estructura al programa de capex. Así mismo, los **gastos generales** ascienden a 12,11 M, en línea con los obtenidos en el ejercicio anterior.
- La cifra de **amortizaciones** se corresponde con los activos del inmovilizado material e intangible.
- Los **gastos financieros** de 61,4 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (10,6 M €).
- La **variación de valor de los activos inmobiliarios** está determinada en función de la valoración externa de la cartera de activos a diciembre de 2022. En el ejercicio actual se ha producido una revalorización de 78,6M € en la cartera inmobiliaria con motivo de las inversiones realizadas y el mejor comportamiento a nivel operativo, consiguiendo un incremento en ratios de ocupación y captando mayores precios de alquiler.

4

4.b. Balance de situación

Activo (M. Eur)	Dic 2022	Dic 2021	Patrimonio neto y pasivo (M. Eur)	Dic 2022	Dic 2021
Activo no corriente	2.895,7	2.981,0	Patrimonio neto	1.098,6	1.011,60
Otro inmovilizado intangible	3,8	2,2	Recursos propios	1.094,4	1.010,70
Inmovilizado material	0,2	0,4	Ajustes por cambios de valor	2,4	-
Inversiones inmobiliarias	2.874,6	2.961,4	Socios externos	1,7	0,9
Inversiones financieras no corrientes	7,2	7,1	Pasivo no corriente	1.844,4	1.985,2
Activos por impuesto diferido	9,9	9,9	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.726,7	1.867,3
Activo corriente	72,6	33,3	Otros pasivos financieros no corrientes	13,9	14,2
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,0	3,0	Pasivos por impuestos diferidos	103,8	103,8
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,3	0,0	Pasivo corriente	25,5	17,5
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3,1	3,6	Provisiones	0,4	0,5
Otros activos financieros corrientes	5,0	0,4	Deudas a corto plazo con entidades de crédito y otros pasivos financieros	9,7	7,7
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	64,2	26,3	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	0,7	0,0
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14,6	9,2
Total activo	2.968,3	3.014,3	Total patrimonio neto y pasivo	2.968,3	3.014,30

- Las **inversiones inmobiliarias** ascienden a 2.874,6 M €, según su valor de mercado a diciembre de 2022 en base a la valoración externa. La variación negativa sobre el ejercicio 2021 se debe principalmente a las ventas producidas durante 2022, en las que destacan las bajas de los edificios Manzana Castellana y Montevideo.
- Dentro de **inversiones financieras no corrientes** se incluyen también 6,9 M € de fianzas en concepto de garantías.
- Los **recursos propios** ascienden a 1.094,4 M €. La variación respecto del año anterior comprende principalmente el resultado del ejercicio.
- **Otros pasivos financieros no corrientes** incluyen las cantidades entregadas por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltas a la finalización de los contratos.
- Los **pasivos por impuestos diferidos** están originados por las aportaciones de activos de los años 2016 y 2017, al haber diferencias entre el valor fiscal y el valor contable de los activos en dichas transacciones. Estos pasivos solo se materializarían en el caso de venta de estos activos.

Deuda financiera

La deuda financiera neta a diciembre de 2022 es de 1.672,2 M €, frente a 1.848,7 M € al final del ejercicio 2021. En el ejercicio se ha dispuesto un total de 16,7 M asociados a los diferentes tramos de capex facility. Así mismo, como consecuencia de las ventas producidas, se ha amortizado anticipadamente un total de 169,3 M €.

Estructura de la deuda

M Eur	Dic 2022	Dic 2021
Deuda bruta	1.736,4	1.875,0
Préstamo sindicado	1.735,4	1.888,0
Intereses a pagar	9,7	6,3
Gastos de formalización	-8,7	-19,3
Caja y equivalentes	-64,2	-26,3
Deuda neta	1.672,2	1.848,7

4.c. Cash Flow

M. Eur	2022	2021
Resultado operativo bruto (EBITDA)	58,2	41,3
Otros ingresos y gastos	-0,2	-0,2
Cambios en el capital circulante	-1,7	-4,7
Pagos por impuesto sobre beneficios	-1,1	-0,5
Pago de intereses neto	-49,7	-49,8
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	5,4	-14,0
Inversiones	-32,9	-50,4
Cobros por desinversiones	217,5	5,0
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	184,5	-45,4
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-0,1	0,0
Cobros y pagos de deuda financiera	-151,9	20,2
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-152,0	20,2
Aumento/(disminución) neta del efectivo o equivalentes	37,9	-39,2

Las **actividades de explotación** presentan un flujo de caja positivo en el ejercicio, debido al incremento de ingresos asociados al incremento de los niveles de ocupación.

Dentro de las **actividades de inversión**, destaca principalmente el incremento por cobros de desinversiones, que incluye 422 viviendas, 40 locales, 104 plazas de garaje y 49 trasteros y que refleja unos cobros netos de 218 M €

Las **actividades de financiación** incluyen una disposición de 16,7 M € asociados a los tramos de capex facility de la actual financiación y una amortización anticipada de la deuda financiera por 169 M €.

5. Valoración: GAV y NAV

Valor de la cartera (GAV)

La cartera inmobiliaria de Testa tiene un valor estimado de mercado (GAV) de Según el informe de valoración de Savills a fecha de diciembre de 2022, la cartera de Testa tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 2.874,9 millones de euros, un 4,2% superior a la valoración de diciembre de 2021, en términos homogéneos. Esta valoración implica una valoración promedio de las viviendas de 3.003 euros por metro cuadrado.

Cálculo del NAV

En base a la última valoración de activos, el EPRA NAV ajustado asciende a 9,02:

M. Eur	Dic 2022	Dic 2021	% Crec.
Recursos propios según balance	1.094,4	1.010,7	
Plusvalías implícitas activos	0,0	0,1	
Variación de valor de derivados	0,0	0,0	
Impuestos diferidos (activos/pasivos)	93,9	93,9	
EPRA NAV	1.188,3	1.104,7	7,6%
EPRA NAV ajustado	1.188,3	1.104,7	7,6%
N.º de acciones, M	131,7	131,7	
EPRA NAV ajustado por acción (Eur)	9,02	8,39	7,5%

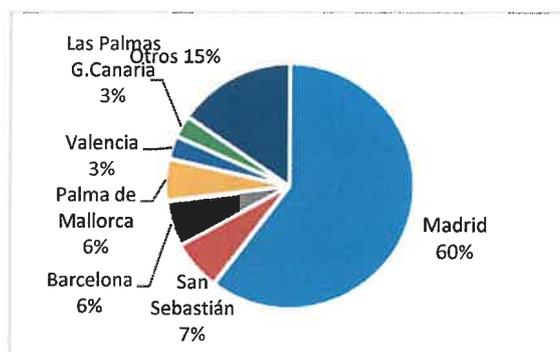
6. Cartera de activos de Testa

Perfil de la cartera de Testa

Testa cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler. Contamos con una presencia muy notable en Madrid (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.

Desglose geográfico de la cartera

(% GAV a Dic 2022)



El 96% de los activos son de uso residencial en términos de GAV. El 4% restante se trata de superficies con usos diferentes (locales comerciales, oficinas, parking) que generalmente forman parte del mismo edificio que las viviendas.

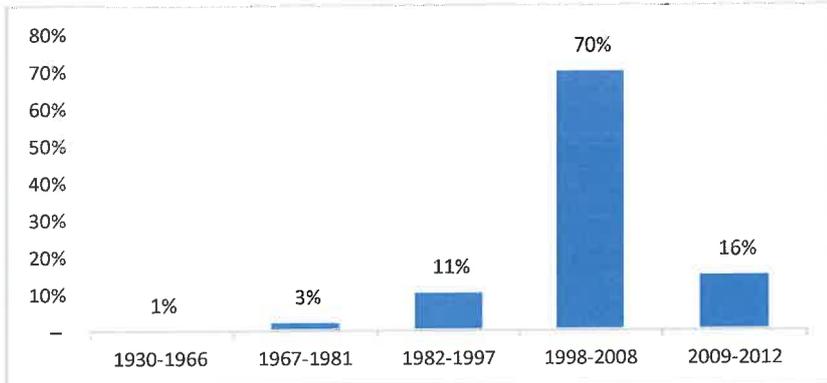
El 88% de nuestros contratos de alquiler son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. El resto de contratos son de renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo. Menos del 1% de los contratos son de renta antigua.

Por otro lado, un 6% de las viviendas están en régimen de concesión, incluyendo el acuerdo de concesión del derecho de superficie La Ventilla, y el activo Benta Berri (San Sebastián) que cuenta con 510 viviendas en régimen de protección, si bien en el año 2028 expira dicha protección de rentas y podrá alquilarse a rentas de mercado a partir de ese momento.

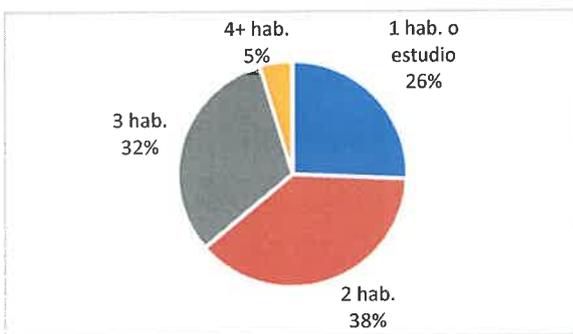
La cartera se compone mayoritariamente (en un 80%) de edificios completos o en los que Testa posee la mayoría de las viviendas del edificio. Además, el 52% de viviendas son propiedad 100% del edificio dentro de la cartera de Testa. Esto

facilita una mayor eficiencia en la gestión operativa, y controlar las comunidades de propietarios, lo que permite controlar los costes operativos.

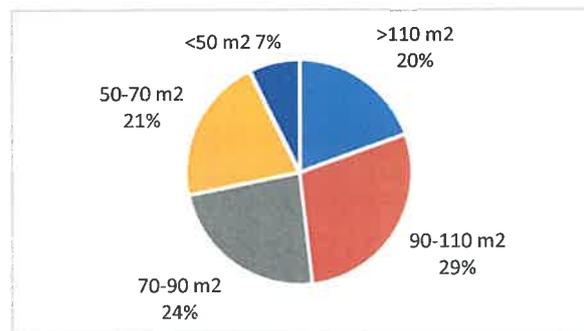
Por año de construcción (% del nº de viviendas)



Por número de habitaciones (% de apartamentos)



Por tamaño del apartamento, en m2 brutos (% de apartamentos) – Media Testa: 90 m2



7. La acción de Testa

Las acciones de Testa Residencial están admitidas a negociación en el BME Growth a partir del día 26 de julio de 2018. Se fijó un precio inicial de referencia de 13,90 euros por acción. La cotización a cierre del ejercicio 2022 fue de 5,40 eur/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



Al final del ejercicio 2022, el número de acciones propias en autocartera es de 553,8 miles, equivalente al 0,42% del capital social.

8. Glosario y medidas alternativas de rendimiento

Rentas netas	Ingresos de alquiler menos gastos de los inmuebles no recuperables.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
Tasa de ocupación (superficie)	Superficie residencial alquilada dividido por la superficie residencial total.
Capex	Total inversión realizada en la adecuación y mejora tanto de viviendas como de zonas comunes de los edificios.
GAV	Gross Asset Value, o valor bruto de los inmuebles, determinado por el valorador externo.
SBA	Superficie bruta alquilable.
EPRA	Asociación europea de inmobiliarias cotizadas, en sus siglas en inglés.
EPRA NAV AJUSTADO	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.

9. Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2022 y 2021.

Respecto a Acciones Propias al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.112 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Saldo al 1 de enero de 2021	539.530	7.029
Adiciones	1.266	8
Retiros	(620)	(4)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	540.176	7.033
Adiciones	13.677	80
Retiros	(60)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	553.797	7.112

10. Otros conceptos: Riesgos medioambientales y Período medio de pago a proveedores

La entrada en vigor de la Ley la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, establece la obligación de publicar en la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de forma expresa su periodo medio de pago a proveedores. En relación con esta obligación de información, a cierre del ejercicio 2022 el periodo medio de pago a proveedores para el Grupo Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido de 34 días.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

11. Riesgos Financieros

El Grupo con carácter general está expuesto a los siguientes riesgos:

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

El escenario macroeconómico derivado del conflicto bélico en Ucrania se está traduciendo en subidas generalizadas de precios, fundamentalmente, relacionadas con las materias primas, la energía y el transporte. Todo lo anterior está originando como respuesta un aumento de los tipos de interés, que afectan al mercado bancario y de financiación.

Como consecuencia de esta situación, los efectos indirectos han producido en la Sociedad un incremento no relevante en los costes energéticos y de suministros. En consecuencia, la Dirección de la Sociedad ha establecido distintos planes de contingencia con el fin de minimizar los impactos que el actual entorno económico pueda tener en los resultados operacionales de la Sociedad.

Riesgo de crédito

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

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

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

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

La evolución durante el ejercicio 2022 de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha permitido al Grupo finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021 consistentes fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones y moratorias a algunos de sus arrendatarios. En este sentido, en el ejercicio 2022 no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto de la Covid-19 para los inquilinos de los activos, si bien el Grupo sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 64.248 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.

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 38.460 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado.

Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

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

A 31 de diciembre de 2022 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.680.887 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.735.434
Intereses devengados	9.701
Tesorería y equivalentes	(64.248)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.680.887

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.12) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas

por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplieran al 31 de diciembre de 2022.

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

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

12. Hechos posteriores

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



Testa Residencial SOCIMI S.A.
Paseo de la Castellana 257, 2ª planta
28046 Madrid, España
+34 91 048 9400
www.testaresidencial.com
ir@testainmo.com

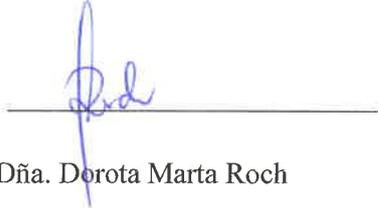
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y comprenden 85 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 85 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de marzo de 2023.

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

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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y comprenden 85 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 85 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de marzo de 2023.



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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y comprenden 85 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 85 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de marzo de 2023.



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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y comprenden 85 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 85 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de marzo de 2023.



D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

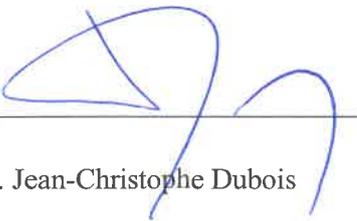
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y comprenden 85 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 85 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las seis tres sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de marzo de 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Blázquez', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

D. Fernando Bautista Blázquez

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

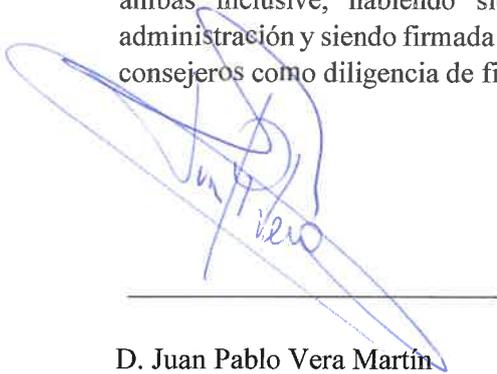
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y comprenden 110 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 110 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de marzo de 2023.

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

D. Jean-Christophe Dubois

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

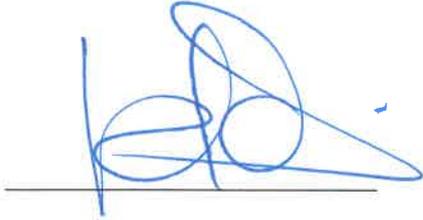
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y comprenden 85 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 85 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de marzo de 2023.



D. Juan Pablo Vera Martín

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y comprenden 110 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 110 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las siete hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de marzo de 2023.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical stroke, is written over a horizontal line.

Dña. Laura Fernández García

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad