testa

Madrid, 30 de octubre de 2026

Testa Residencial SOCIMI S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, en sus redacciones vigentes, por medio de la presente hace público la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2026:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 (**Anexo I**).

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

Atentamente,

Testa Residencial SOCIMI S.A.

Dña. Enif Lobelos San José

Secretaria del Consejo de Administración

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, junto con el Informe de Revisión Limitada

Deloitte Auditores, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
www.deloitte.es

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante "los estados financieros intermedios") de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Deloitte Auditores, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª. C.I.F.: B-79104469
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Martín Alurralde Serra

27 de octubre de 2026

SCAN FOR INFO
FLBUA95588

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	30-06-2026	31-12-2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30-06-2026	31-12-2025
ACTIVO NO CORRIENTE:		**2.499.559**	**2.579.817**	**PATRIMONIO NETO:**	**Nota 5**	**1.026.320**	**1.089.647**
Activos intangibles		**7.583**	**8.160**	**Capital suscrito**	**Nota 5.1**	**132.270**	**132.270**
Inmovilizado material		**112**	**147**	**Prima de emisión**		**332.679**	**408.703**
Inversiones inmobiliarias	**Nota 4**	**2.472.951**	**2.554.384**	**Reservas**	**Nota 5.2**	**973.394**	**879.745**
Inversiones financieras no corrientes-		**9.272**	**7.485**	**Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante**	**Nota 5.3**	**(7.269)**	**(7.387)**
Derivados	**Nota 6.3**	**1.695**	-	**Resultado negativo de ejercicios anteriores**		**(432.558)**	**(417.331)**
Otros activos financieros		**7.577**	**7.485**	**Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante**		**10.673**	**78.376**
Activos por impuesto diferido		**9.641**	**9.641**	**Otras aportaciones de accionistas**		**10.655**	**10.655**
				Ajustes por cambio de valor		**1.102**	-
				Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		**1.020.946**	**1.085.031**
				Socios externos	**Nota 5.6**	**5.374**	**4.516**
				PASIVO NO CORRIENTE:		**1.546.859**	**1.616.272**
				Pasivos financieros no corrientes-		**1.443.092**	**1.511.734**
				Deudas a largo plazo con entidades de crédito	**Nota 6**	1.432.020	1.499.682
				Otros pasivos no corrientes		11.072	12.052
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	**Nota 9.2**	-	**771**
				Pasivos por impuesto diferido		**103.767**	**103.767**
				PASIVO CORRIENTE:		**34.684**	**36.505**
				Pasivos financieros corrientes-		**19.940**	**8.482**
				Deudas a corto plazo con entidades de crédito	**Nota 6**	15.505	2.860
				Otros pasivos corrientes		4.435	5.622
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**Nota 9.2**	**780**	-
ACTIVO CORRIENTE:		**108.304**	**162.507**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**	**Nota 7**	**13.877**	**27.936**
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		**2.159**	**3.895**	Proveedores		10.450	15.129
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**Nota 9.2**	**164**	**139**	Pasivo por impuesto corriente		776	169
Periodificaciones a corto plazo		**381**	**467**	Remuneraciones pendientes de pago		691	3.989
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**105.600**	**157.986**	Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.960	8.649
				Periodificaciones a corto plazo		**87**	**87**
TOTAL ACTIVO		**2.607.863**	**2.742.324**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**2.607.863**	**2.742.324**

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2026.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Miles de euros)

	Notas	30-06-2026	30-06-2025
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 8.1	52.742	54.568
Otros ingresos de explotación		238	244
Gastos de personal	Nota 8.2	(5.842)	(6.135)
Otros gastos de explotación	Nota 8.3	(14.381)	(12.213)
Dotación a la amortización		(1.400)	(1.365)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	Nota 4	20.536	9.227
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		51.893	44.326
Ingresos financieros	Nota 9.1	316	-
Gastos financieros	Notas 6 y 9.1	(39.984)	(50.824)
Diferencias de cambio		(1)	(12)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		12.224	(6.510)
Impuesto sobre Sociedades		(693)	(272)
RESULTADO DEL EJERCICIO		11.531	(6.782)
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		10.673	(7.124)
Atribuible a socios externos	Nota 5.6	858	342
Resultado neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		10.673	(7.124)
Nº Medio ponderado de acciones en circulación	Nota 5.5	131.661	131.648
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):	Nota 5.5	0,0811	(0,0541)
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):	Nota 5.5	0,0811	(0,0541)

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Miles de euros)

	30-06-2026	30-06-2025
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS	**11.531**	**(6.782)**
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 6.3)	1.102	(2.176)
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	**1.102**	**(2.176)**
Transferencias a la cuenta de resultados		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 6.3)	-	173
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS	**-**	**173**
RESULTADO GLOBAL TOTAL	**12.633**	**(8.785)**
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	**11.775**	**(9.127)**
Atribuible a socios externos	**858**	**342**

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas y el Anexo I, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Acciones 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 2024	**132.270**	**408.703**	**810.702**	**(7.385)**	**(362.836)**	**14.666**	**10.655**	**1.062**	**1.007.837**	**3.776**	**1.011.613**
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	(7.124)	-	(2.003)	(9.127)	342	(8.785)
Distribución del resultado	-	-	69.161	-	(54.495)	(14.666)	-	-	-	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	1
Enajenación de acciones propias	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Otros movimientos	-	-	(42)	-	-	-	-	-	(42)	-	(42)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2025	**132.270**	**408.703**	**879.821**	**(7.385)**	**(417.331)**	**(7.124)**	**10.655**	**(941)**	**998.668**	**4.118**	**1.002.786**
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	**132.270**	**408.703**	**879.745**	**(7.387)**	**(417.331)**	**78.376**	**10.655**	**-**	**1.085.031**	**4.516**	**1.089.547**
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	10.673	-	1.102	11.775	858	12.633
Distribución del resultado	-	-	93.603	-	(15.227)	(78.376)	-	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión (Nota 5.1)	-	(76.024)	-	-	-	-	-	-	(76.024)	-	(76.024)
Adquisición de acciones propias (Nota 5.3)	-	-	-	(8)	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Enajenación de acciones propias (Nota 5.3)	-	-	(1)	126	-	-	-	-	125	-	125
Otros movimientos	-	-	47	-	-	-	-	-	47	-	47
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2026	**132.270**	**332.679**	**973.394**	**(7.269)**	**(432.558)**	**10.673**	**10.655**	**1.102**	**1.020.946**	**5.374**	**1.026.320**

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Miles de euros)

	Notas	30-06-2026	30-06-2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		**(12.334)**	**9.121**
(Pérdidas)/ Beneficio del ejercicio antes de impuestos		12.224	(6.510)
Ajustes al resultado		21.925	43.983
Amortización del inmovilizado		1.400	1.365
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 8.3	837	758
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 4	(20.536)	(9.227)
Gastos financieros	Notas 6 y 9.1	39.984	50.624
Ingresos financieros	Nota 9.1	(316)	-
Otros ingresos y gastos		556	263
Cambios en el capital corriente		(14.629)	1.629
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.516	(690)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(15.222)	2.138
Otros activos y pasivos		(923)	181
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(31.854)	(29.981)
Pagos de intereses		(31.115)	(36.549)
Cobros/(Pagos) del derivado	Nota 6.3	(593)	6.697
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(146)	(129)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		99.416	96.305
Pagos por inversiones		(7.835)	(7.523)
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(7.008)	(6.330)
Inmovilizado material		(30)	(63)
Activos intangibles		(758)	(1.097)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.2	(39)	(33)
Cobros por desinversiones		107.251	103.828
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	107.237	103.828
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.2	14	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(139.468)	(121.427)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(75.591)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 5.3	(8)	1
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	Nota 5.3	125	(1)
Devolución de prima de emisión	Nota 5.1	(75.708)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(63.877)	(121.427)
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 6.2	4.972	3.664
Amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 6.2	(68.849)	(125.091)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(52.386)	(16.001)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		157.986	74.240
Efectivo o equivalentes al final del periodo		105.600	58.239

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Testa Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante, la **"Sociedad Dominante"**), sociedad española con N.I.F. A82865890 fue constituida 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 periodo de tiempo indefinido. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 16.114, folio 87, hoja M-272.946 y actualmente tiene su domicilio social en la calle Santiago de Compostela 94, planta 3ª, Madrid (28035).

Con fecha 24 de junio de 2005, la Sociedad Dominante fue transformada de sociedad anónima a sociedad de responsabilidad limitada y 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 socio único de la rama de actividad de arrendamiento de viviendas situadas en territorio español, conforme a la decisión del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A. de fecha 20 de diciembre de 2005.

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

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

El 22 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**"SOCIMI"**), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre ,por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, (la **"Ley SOCIMI"**), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016 modificando su denominación social de Testa Residencial, S.A.U. a la actual Testa Residencial SOCIMI, S.A.

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.

Desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity, (**"BME Growth"**), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2026 y la cotización media del último periodo de seis (6) meses, terminado el 30 de junio de 2026, ascendieron a 3,24 y a 3,18 euros por acción, respectivamente.

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

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

- la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades;

- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, 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 (definido a continuación) se realizan únicamente en territorio español.

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes que se describen en el Anexo I (las **"Sociedades Dependientes"**), conforman un grupo denominado **"Grupo Testa"** o el **"Grupo"**. Las sociedades que componen el Grupo Testa tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta. Al 30 de junio de 2026 la Sociedad Dominante forma parte, a su vez, del Grupo Tropic cuya sociedad dominante es Tropic Real Estate Holding, S.L.U. con domicilio social en España.

Al 30 de junio de 2026, 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 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 semestrales consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

1.1 Régimen SOCIMI

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

Adicionalmente a la Sociedad Dominante, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial son:

- Valgrand 6 S.A.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017), habiéndose consignado la decisión del Accionista Único el día 28 de junio de 2017.
- Testa Alquileres Urbanos S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018), habiéndose consignado la decisión del Socio Único el día 3 de septiembre de 2018.

La Ley SOCIMI establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

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

   El valor del activo se determinará según la media de los balances 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 periodo 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, en ambos casos afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo Testa según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley SOCIMI.

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

   El plazo se computará:

   a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   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 periodo 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 sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria, de forma interrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

   b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

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

8. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros y solo podrá haber una clase de acciones.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación igual o 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 2012, 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 periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En el ejercicio 2018 finalizó el periodo transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2026, en opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiendo por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

2.1 Marco normativo

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las notas resumidas de los estados financieros resumidos consolidados están expresadas en miles de euros.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el punto 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 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Testa durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio 2025, formuladas por su Consejo de Administración, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2026.

Las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2025 de las Sociedades Dependientes, formuladas por sus respectivos órganos de administración, fueron aprobadas el 23 de junio de 2026, en el caso de Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. y Valgrand 6, S.A.U.; y el 30 de junio de 2026, en el caso de Testa Homes, S.L.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 28 de octubre de 2026, para cumplir con los requisitos establecidos por la Circular 3/2020, de 30 de julio y modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo Testa, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2026 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2026 y que se detallan en el apartado 2.2.1 siguiente.

2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 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 preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Testa al 30 de junio de 2026 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Testa durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Testa en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2026

Durante el primer semestre de 2026 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones:

Normas, modificaciones e interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026
Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7 Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales (vol.11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	1 de enero de 2026

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses.

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

2.2.2. Normas no vigentes en el primer semestre del ejercicio 2026

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2026, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, modificaciones e interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 18 Presentación y desgloses de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027 (1)
Modificación a la NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	Esta modificación tiene como objetivo simplificar las obligaciones de información, facilitando la elaboración de sus estados financieros de estas entidades.	1 de enero de 2027 (1)
Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Esta modificación aclara cómo una entidad debe convertir sus estados financieros cuando la moneda de presentación es hiperinflacionaria, incluso si la moneda funcional no lo es. Establece un método consistente de conversión para mejorar la comparabilidad y la utilidad de la información financiera.	1 de enero de 2027 (1)
NIIF 20 Activos y Pasivos Regulatorios	El objetivo de esta nueva normal es establecer requisitos específicos de reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar para las entidades sujetas a regulación tarifaria, exigiendo el reconocimiento de activos y pasivos regulatorios derivados de diferencias temporales entre los servicios prestados y los importes recuperados a través de tarifas reguladas.	1 de enero de 2029 (1)

(1) Pendiente de aprobar para su uso 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 a partir de 1 de enero de 2027 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 intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo Testa.

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Testa correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores 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.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Cambios de estimación

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2026 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 resumida consolidada.

2.6 Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo Testa.

2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2025. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

2.8 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo Testa, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

- 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.
- 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.
- 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.

2.10 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo Testa, de acuerdo con la NIC 34, se ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

2.11 Información financiera por segmentos

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

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

2.12 Medioambiente

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

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

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

3. Cambios en el perímetro de consolidación y otras variaciones

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 y durante el ejercicio 2025 no se ha producido ninguna variación en el perímetro de consolidación.

4. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

Al 30 de junio de 2026

	Miles de euros				
	31-12-2025	Adiciones	Bajas	Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	30-06-2026
Inmuebles para arrendamiento	2.554.384	5.825	(87.258)	-	2.472.951
Inversiones inmobiliarias	**2.554.384**	**5.825**	**(87.258)**	**-**	**2.472.951**

Al 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros				
	31-12-2024	Adiciones	Bajas	Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	31-12-2025
Inmuebles para arrendamiento	2.621.580	13.408	(176.114)	95.510	2.554.384
Inversiones inmobiliarias	**2.621.580**	**13.408**	**(176.114)**	**95.510**	**2.554.384**

Inmuebles para arrendamiento

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el primer semestre del ejercicio 2026, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el primer semestre del ejercicio 2026, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes del Grupo Testa han realizado inversiones en mejoras de sus activos por un importe de 5.825 miles de euros, de acuerdo con su estrategia de inversión de calidad en los activos inmobiliarios. Al 30 de junio de 2026, se encuentra pendiente de pago un importe de 4.414 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes a corto plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

- Durante los primeros seis meses del ejercicio 2026, la Sociedad Dominante ha materializado ventas de activos inmobiliarios no estratégicos para el Grupo Testa por un importe total de 107.794 miles de euros netos de costes asociados a las ventas, de los cuales, un importe de 557 miles de euros se encontraba pendiente de cobro al 30 de junio de 2026, registrados en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, dicho importe ha sido liquidado en su totalidad.

  El resultado positivo generado por estas operaciones ha ascendido a 20.536 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

Es política del Grupo Testa contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo Testa al 30 de junio del 2026, no mantiene compromisos de compra en firme significativos de inversiones inmobiliarias. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 30 de junio de 2026 el Grupo Testa, tiene como garantía hipotecaria del préstamo sindicado (Nota 6) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2026 el Grupo Testa explotaba en este epígrafe 697.693 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas y 32.701 metros cuadrados de superficie bruta comercial, siendo el grado de ocupación de toda la cartera residencial del 89% (755.035 metros cuadrados, 33.783 metros cuadrados y 94% al 30 de junio de 2025), aproximadamente.

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Testa ascendieron a 47.706 miles de euros (50.364 miles de

euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025) (véase Nota 8.1) y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 8.917 miles de euros (9.206 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025).

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo Testa determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias 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.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Testa al 30 de junio de 2026, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., a 31 de diciembre de 2025, descontando el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias vendidas, asciende a 2.472.951 miles de euros. La valoración fue 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 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 proyecciones de ingresos y gastos de cada activo para un periodo de 10 años, a las que se aplica 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 a condiciones de mercado.

Al 30 de junio de 2026, los Administradores del Grupo Testa, con el apoyo de un experto independiente, han realizado un análisis sobre la evolución de las principales hipótesis consideradas en los informes de valoración realizados al cierre del ejercicio anterior y que sirvieron de base para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Como resultado del análisis realizado, han concluido que las mencionadas hipótesis no se han visto modificadas de forma sustancial, motivo por el cual no se ha solicitado una actualización de las valoraciones a los expertos externos. El Grupo Testa procederá a realizar una nueva valoración de la totalidad de la cartera a 31 de diciembre de 2026.

Los honorarios devengados por el Grupo Testa a las sociedades de valoración por las valoraciones al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a 104 miles de euros.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

Al 30 de junio de 2026

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes:	2.472.951	-	-	2.472.951
Inversiones inmobiliarias:				
Viviendas	2.472.951	-	-	2.472.951
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	**2.472.951**	-	-	**2.472.951**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Al 30 de junio de 2026, el detalle de la superficie bruta es el siguiente:

	Metros cuadrados							
	Superficie bruta alquilable							
30 de junio de 2026	Com. Madrid	Islas Baleares	Com. Valenciana	Islas Canarias	Cataluña	Galicia	Resto España	Total
Inversiones Inmobiliarias	357.035	48.908	43.989	52.081	28.947	17.541	181.893	730.394
% Peso	48,88%	6,70%	6,02%	7,13%	3,96%	2,40%	24,90%	100,00%

Las principales hipótesis utilizadas por los valoradores en el cálculo del valor razonable al 31 de diciembre de 2025, y que conforme al análisis realizado con el apoyo de un experto independiente no se han visto significativamente modificadas en 2026, fueron las siguientes:

Hipótesis utilizadas en la valoración

En relación con la determinación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025, 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.

Comunidades Autónomas	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Madrid	6,14%	4,28%	15,87
Cataluña	6,02%	4,28%	14,79
Islas Baleares	6,68%	4,92%	13,16
Galicia	6,56%	4,69%	7,98
Comunidad Valenciana	6,50%	4,64%	11,27
Canarias	7,50%	5,63%	10,84
Resto de comunidades	6,75%	4,88%	9,48

El efecto en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, de la variación de un cuarto, medio y un de punto en las tasas de descuento exigida, sería el siguiente:

	Miles de euros					
	30-06-2026					
	Activo			Resultado neto consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(48.386)	(95.595)	(186.651)	(48.386)	(95.595)	(186.651)
Disminución de la tasa de rentabilidad	49.561	100.367	205.802	49.561	100.367	205.802

El efecto en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la variación de un 1%, 5% y 10% en las rentas consideradas sería el siguiente:

	Miles de euros					
	30-06-2026					
	Activo			Resultado neto consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	22.683	112.057	220.503	22.683	112.057	220.503
Disminución de las rentas	(22.407)	(111.643)	(223.020)	(22.407)	(111.643)	(223.020)

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

	Miles de euros			
	30-06-2026			
	Activo		Resultado neto consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(93.614)	(177.133)	(93.614)	(177.133)
Disminución de la Exit Yield	105.397	225.045	105.397	225.045

5. Patrimonio neto y fondos propios

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

Capital social

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 acciones que representen una participación significativa en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

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

Desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el BME Growth, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización medio y cierre al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2026	2025
Precio medio	3,18	3,34
Precio de cierre	3,24	3,14

Prima de emisión

El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (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.

Con fecha 30 de marzo de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó la devolución de prima de emisión por un importe total de 76.024 miles de euros, equivalente a un importe bruto de 0,57744476 euros por acción. Del importe total acordado, 76.012 miles de euros, correspondientes al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, se hicieron efectivos mediante la compensación de un crédito frente a dicho accionista existente a esa fecha (Nota 9.2), mientras que los 12 miles de euros restantes se abonaron en efectivo el 10 de abril de 2026.

Otras aportaciones de accionistas

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se produjeron aportaciones de accionistas.

5.2 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	31-12-2025
Reserva legal	4.390	4.390
Otras reservas	210.839	210.840
Reservas en sociedades consolidadas	758.165	664.515
Total reservas	**973.394**	**879.745**

Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2026, y al 31 de diciembre de 2025, el Grupo Testa no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

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

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	31-12-2025
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	80.386	81.640
Valgrand 6, S.A.U.	337	354
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	671.238	577.343
Testa Homes, S.L.	6.204	5.178
	758.165	**664.515**

5.3 Acciones propias

Al 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.269 miles de euros.

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de ejercicio 2026 y el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2025	**621.881**	**7.385**
Adiciones	841	3
Retiros	(49)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**622.673**	**7.387**
Adiciones	2.615	8
Retiros	(41.556)	(126)
Saldo al 30 de junio de 2026	**583.732**	**7.269**

5.4 Gestión del capital

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

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

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

	Miles de euros	
	30-06-2026	31-12-2025
Total endeudamiento financiero con terceros	1.470.395	1.527.860
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(105.600)	(157.986)
I) Deuda con terceros neta	**1.364.795**	**1.369.874**
II) Patrimonio neto	**1.026.320**	**1.089.547**
III) Total (III=I+II)	**2.391.115**	**2.459.421**
Ratio de endeudamiento con terceros (I/III)	57,08%	55,70%

5.5 Resultado por acción

Básico

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

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

	30-06-2026	30-06-2025
Beneficio (pérdidas) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	10.673	(7.124)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	131.661	131.648
Ganancias/(pérdidas) por acción básicas (euros)	**0,0811**	**(0,0541)**

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

	Número de acciones	
	30-06-2026	30-06-2025
Acciones ordinarias al inicio del periodo	132.270	132.270
Acciones propias	(584)	(622)
Ponderación temporal acciones propias	(25)	-
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	**131.661**	**131.648**

Diluido

Las ganancias / (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 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

5.6 Socios externos

El movimiento del capítulo "Socios Externos" en el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido el siguiente:

	Miles de euros
	2026
Saldo inicial	4.516
Resultado atribuible a los socios minoritarios	858
Saldo final	**5.374**

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la totalidad del saldo del epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto correspondía al otro socio (41,88%) de la sociedad dependiente Testa Homes, S.L., Fidere Residencial, S.L.U.

6. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

6.1 Deudas con entidades financieras

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el detalle las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	31-12-2025
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.454.890	1.525.000
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(22.870)	(25.318)
Total no corriente	**1.432.020**	**1.499.682**
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado a corto plazo	6.233	-
Intereses de deudas	9.272	2.860
Total corriente	**15.505**	**2.860**

6.2 Préstamo sindicado

Con fecha 11 de diciembre de 2025 el Grupo Testa formalizó un nuevo contrato de financiación consistente en un préstamo sindicado a largo plazo con determinadas garantías sobre todos los activos inmobiliarios, que sustituyó al anterior contrato de préstamo sindicado por importe total de 1.525 millones de euros, una línea adicional de Capex denominada "Capex Facility" con un límite de 51,3 millones de euros y una línea adicional denominada "Earn-Out Facility" con un límite de 50 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del nuevo préstamo sindicado se establece en febrero de 2031, el Grupo tiene la opción de prorrogar su vencimiento por dos periodos anuales adicionales hasta febrero de 2033, condicionado al cumplimiento de determinados hitos previstos en el contrato de financiación suscrito y la posterior aprobación de las entidades financieras.

Con fecha 6 de febrero de 2026, el Grupo, de acuerdo a las condiciones de la nueva financiación, ha suscrito una cobertura (un instrumento CAP) cuyo nocional cubre gran parte de los saldos dispuestos, a un tipo de interés del 2,65% hasta el 15 de febrero de 2027, y a un tipo de interés del 3,00% hasta su vencimiento el 15 de febrero de 2028. Por el mencionado instrumento de cobertura el Grupo ha desembolsado una prima de 593 miles de euros.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2026, el Grupo ha dispuesto un importe de 4.972 miles de euros asociados a la línea de Capex.

Por otra parte, como consecuencia de las ventas de activos inmobiliarios producidas durante el primer semestre del ejercicio 2026 (Nota 4), el Grupo Testa, acorde a las condiciones del contrato de financiación, ha amortizado anticipadamente un importe de 68.849 miles de euros correspondientes a 68.745 y 104 miles de euros de los tramos Term y Capex, respectivamente.

Adicionalmente, como consecuencia de las mencionadas ventas, al 30 de junio de 2026 un importe de 6.233 miles de euros se encuentra pendiente de amortizar, encontrándose registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

Al 30 de junio de 2026 la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) y el tipo de interés aplicable son los siguientes:

	Miles de euros			
	Límite	Total dispuesto	No dispuesto	Tipo de Interés
Term Facility	1.456.255	1.456.255	-	2,75% + EURIBOR
Capex Facility	51.196	4.868	46.328	2,75% + EURIBOR
Earn-out Facility	50.000	-	50.000	2,75% + EURIBOR
	1.557.451	**1.461.123**	**96.328**	

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios del Grupo (loan to value), así como la proporción entre los ingresos del Grupo y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidas periódicamente en cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las sociedades incluidas en el acuerdo de financiación. El incumplimiento de dichos compromisos daría lugar a una situación de "Cash trap", es decir, el Grupo debería retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap Account". El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 30 de junio de 2026 y no se prevé que se vayan a incumplir en el corto plazo.

El detalle por vencimientos de la deuda e intereses pendientes de pago del Grupo al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Préstamo sindicado	Total
2026	15.505	15.505
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	1.454.890	1.454.890
	1.470.395	**1.470.395**

El Grupo Testa no tiene endeudamiento al 30 de junio de 2026 ni 31 de diciembre de 2025 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero al 30 de junio de 2026 por los intereses correspondiente al préstamo sindicado ha ascendido a 37.527 miles de euros y se encuentra incluido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 adjunta. Los intereses devengados y no pagados correspondientes a los préstamos sindicado al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 9.272 y 2.860 miles de euros, respectivamente. Estos intereses son pagaderos trimestralmente.

Al 30 de junio de 2026 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito" conforme al criterio del coste amortizado. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026, el Grupo ha imputado 2.448 miles de euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 adjunta.

Al 30 de junio de 2026 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

6.3 Derivados de cobertura

Los valores razonables de los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Testa y vigentes al 30 de junio de 2026 son los siguientes:

30 de junio de 2026

Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Miles de euros				
			Nocional	Prima pagada	Ajuste acumulado por cambio de valor en PN	Reciclaje a la cuenta de resultados consolidada	Valor razonable
CAP de tipo de interés	15/02/2028	2,65% - 3,00%	1.372.000	593	1.102	-	1.695
			1.372.000	**593**	**1.102**	-	**1.695**

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo Testa no tenía derivados vigentes.

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 13.

Al 30 de junio de 2026, el Grupo Testa tiene contratado un derivado de tipo de interés por valor razonable positivo de 1.695 miles de euros, sobre el cual el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la NIIF 9 "Instrumentos financieros", designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo variable a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

Al 30 de junio de 2026, el Grupo Testa tiene registrado en el patrimonio neto un importe positivo total de 1.102 miles de euros correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

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

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

Al 30 de junio de 2026 el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados de la variación de 50 puntos básicos de la curva de tipo de interés estimada no es significativo.

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

Al 30 de junio de 2026, el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada no es significativo.

7. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	31-12-2025
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	10.450	15.129
Pasivo por impuesto corriente	776	169
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	691	3.989
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.960	8.649
	13.877	**27.936**

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

8. Ingresos y gastos

8.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	30-06-2025
Ingresos por arrendamiento (Nota 4)	47.706	50.364
Ingresos por prestación de servicios con empresas vinculadas (Nota 9.1)	200	4.204
Ingresos por prestación de servicios	4.836	-
Total importe neto de la cifra de negocios	**52.742**	**54.568**

Dentro del epígrafe "Ingresos por prestación de servicios con empresas vinculadas" 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 y gestión societaria (Nota 9.1).

Determinadas sociedades que tenían la consideración de partes vinculadas en el periodo comparativo han dejado de tener dicha consideración durante el ejercicio 2026. En consecuencia, las operaciones realizadas con dichas sociedades desde ese momento se incluyen dentro del epígrafe de "Ingresos por prestación de servicios".

Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	28.978	61%
Cataluña	1.938	4%
C. Valenciana	2.291	5%
Baleares	3.095	6%
Canarias	2.430	5%
Galicia	604	1%
Castilla La Mancha	2.153	5%
Navarra	2.061	4%
Resto	4.156	9%
	47.706	**100%**

La totalidad de los ingresos por prestación de servicios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025, se han realizado en el territorio nacional.

8.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	30-06-2025
Sueldos, salarios y asimilados	4.497	4.415
Indemnizaciones	63	327
Otras cargas sociales e Impuestos	1.282	1.393
Total gastos de personal	**5.842**	**6.135**

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo Testa en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2026 ha sido de 124 personas (134 personas durante el mismo periodo del 2025).

8.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30-06-2026	30-06-2025
Arrendamientos	176	138
Mantenimiento	3.320	2.947
Servicios de profesionales independientes	7.455	3.652
Seguros	149	285
Servicios bancarios	32	12
Suministros	501	804
Otros gastos	375	578
Tributos	1.536	3.039
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	837	758
	14.381	**12.213**

9. Operaciones y saldos con partes vinculadas

9.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo Testa realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2026

	Miles de euros		
	Ingresos por Prestación de Servicios (Véase Nota 8.1)	Gastos financieros	Ingresos financieros
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	14	-	316
Fidere Residencial, S.L.	3	9	-
Fidere IP 4, S.L.U.	5	-	-
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	178	-	-
	200	**9**	**316**

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2025

	Miles de euros	
	Ingresos por Prestación de Servicios (Véase Nota 8.1)	Gastos financieros
Fidere Vivienda, S.L.U.	902	-
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	455	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	339	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	167	-
Fidere IP 5, S.L.U.	324	-
Fidere IP 3, S.L.U.	335	-
Fidere Vivienda 2, S.L.	394	-
Fidere IP 2, S.L.U.	293	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	343	-
Fidere IP, S.L.U.	129	-
Fidere IP 6, S.L.U.	70	-
Fidere Screen, S.L.	345	-
Fidere Projects, S.L.U.	61	-
Fidere Prysma, S.L.	47	-
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	-	10.934
	4.204	**10.934**

9.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2026:

	Miles de euros	
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas al corto plazo	Deudas con empresas vinculadas
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	164	-
Fidere Residencial, S.L.	-	780
	164	**780**

Al 31 de diciembre de 2025:

	Miles de euros		
	Clientes por prestación de servicios	Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Deudas con empresas vinculadas
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	-	125	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	771
Fidere Vivienda, S.L.U.	63	-	-
Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.	31	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	30	2	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	41	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	11	2	-
Fidere IP 3, S.L.U.	23	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	33	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	40	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	5	8	-
Fidere IP, S.L.U.	11	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	5	-	-
Fidere Projects, S.L.U.	4	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	27	2	-
Fidere Prysma, S.L.U.	5	-	-
Fidere Patrimonio Socimi, S.A.	2.055	-	-
	2.384	**139**	**771**

Con fecha 26 de febrero de 2026, la Sociedad Dominante concedió a su accionista mayoritario un crédito por importe de 75.696 miles de euros, con vencimiento el 30 de marzo de 2026, que devengaba intereses a un tipo de mercado. Durante su periodo de vigencia, dicho crédito devengó intereses por importe de 316 miles de euros, registrados en el epígrafe «Ingresos financieros» de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta. El principal del crédito y los intereses devengados pendientes de cobro, por un importe conjunto de 76.012 miles de euros, fueron compensados con la devolución de prima de emisión descrita en la Nota 5.1.

9.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección del Grupo Testa, en concepto de sueldos y salarios, han ascendido a 75 mil euros y 1.318 euros respectivamente (85 mil euros y 382 mil euros respectivamente para el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025), no habiendo recibido retribuciones por otros conceptos en los periodos de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección del Grupo Testa al 30 de junio de 2026 ni al 31 de diciembre de 2025.

El Grupo Testa tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 2 varones y 2 mujeres (al 30 de junio de 2025 estaba formado por 2 varones y 2 mujeres).

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, la Alta Dirección del Grupo Testa está formada por 1 varón (al 30 de junio de 2025 estaba formada por 1 varón).

9.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los miembros del Consejo de Administración

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 los miembros del Consejo de Administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

10. Información sobre la gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

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

El Grupo Testa evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo Testa.

Riesgo de mercado

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

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

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Testa Residencial SOCIMI S.A. está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento, así como por cambios normativos y regulatorios

que puedan incidir en las condiciones aplicables al arrendamiento residencial y, en general, en la gestión y rentabilidad de su cartera de activos.

Riesgo de crédito

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

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

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo Testa reflejados en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Al 30 de junio de 2026

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	7.577	7.577
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.159	-	-	-	2.159
Derivados	-	-	-	1.695	1.695
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	105.600	-	-	-	105.600
	107.759	**-**	**-**	**9.272**	**117.031**

Al 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	7.485	7.485
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.895	-	-	-	3.895
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	157.986	-	-	-	157.986
	161.881	**-**	**-**	**7.485**	**169.366**

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo Testa mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 105.600 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Al 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 20.869 miles de euros, como consecuencia de las condiciones recogidas en el contrato de financiación (Nota 6.2).

Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Testa al riesgo de liquidez al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Al 30 de junio de 2026

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito (*)	6.233	9.272	-	1.454.890	1.470.395
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	11.072	11.072
Otros pasivos corrientes	4.435	-	-	-	4.435
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	11.141	-	-	-	11.141
	21.809	**9.272**	**-**	**1.465.962**	**1.497.043**

(*) Sin incluir gastos de formalización

Al 31 de diciembre de 2025

	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 (*)	-	2.860	-	1.525.000	1.527.860
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	12.052	12.052
Otros pasivos corrientes	5.622	-	-	-	5.622
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	20.148	-	-	-	20.148
	25.770	**2.860**	**-**	**1.537.052**	**1.565.682**

(*) Sin incluir gastos de formalización

Al 30 de junio de 2026 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 1.364.795 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.461.123
Intereses devengados	9.272
Tesorería y equivalentes	(105.600)
Endeudamiento financiero neto bancario	**1.364.795**

Tal y como se detalla en la Nota 6, la deuda bancaria no tiene vencimientos hasta el ejercicio 2031.

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 periodo transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, 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 distintos contribuyentes. En este sentido, la Dirección del Grupo Testa, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían a 30 de junio de 2026.

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, calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

Riesgo medioambiental

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo Testa estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 30 de junio de 2026.

11. Hechos posteriores

Con posterioridad a la finalización del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos no se han producido hechos posteriores significativos.

Anexo I

Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2026

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de euros								Método consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de patrimonio	Total patrimonio	Dividendos pagados	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Santiago de Compostela 94, 28035, Madrid	100%	55.087	775	739	7.072	62.898	554	116.167	-	Integración Global	Deloitte Auditores, S.L.
Valgrand 6, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Santiago de Compostela 94, Madrid	100%	10.013	196	185	197	10.395	-	12.266	(1.857)	Integración Global	N/A
Testa Homes, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Calle Santiago de Compostela 94, Madrid	58,12%	5	2.741	2.049	10.777	12.831	-	62	-	Integración Global	Deloitte Auditores, S.L.

Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2025

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de euros								Método consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de patrimonio	Total patrimonio	Dividendos pagados	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro		
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Santiago de Compostela 94, 28035, Madrid	100%	55.087	1.385	617	7.009	62.713	774	116.167	-	Integración Global	Deloitte Auditores S.L.
Valgrand 6, S.A.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Santiago de Compostela 94, Madrid	100%	10.013	56	(17)	214	10.210	-	12.266	(1.857)	Integración Global	N/A
Testa Homes S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento /Calle Santiago de Compostela 94, Madrid	58,12%	5	2.403	1.766	9.011	10.782	-	62	-	Integración Global	Deloitte Auditores S.L.

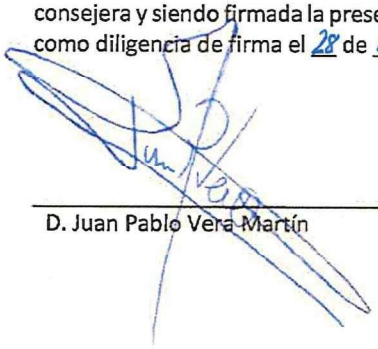
Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de octubre de 2026 y (iii) comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente y 3 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de octubre de 2026.

D. Miguel Oñate Rino

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de octubre de 2026 y (iii) comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de octubre de 2026.

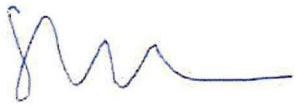
Dña. Dorota Marta Roch

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de octubre de 2026 y (iii) comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de octubre de 2026.



D. Juan Pablo Vera Martín

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Testa Residencial SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de octubre de 2026 y (iii) comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja y las 3 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de octubre de 2026.



D. Sonia Trigui

ANEXO 1

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026

(Miles de euros)

ACTIVO	30-06-2026	31-12-2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30-06-2026	31-12-2025
ACTIVO NO CORRIENTE:	**1.788.909**	**1.862.983**	**PATRIMONIO NETO:**	**266.510**	**326.913**
Inmovilizado intangible	**81.201**	**81.981**			
Concesiones	81.201	81.981	**Capital escriturado**	**132.270**	**132.270**
Inmovilizado material	**12**	**12**	**Prima de emisión**	**332.679**	**408.703**
Inversiones inmobiliarias	**1.562.455**	**1.637.538**	**Reservas-**	**215.230**	**215.230**
Terrenos	836.994	870.004	Reserva legal	4.390	4.390
Construcciones	725.460	767.534	Reservas de fusión	(2.312)	(2.312)
Inversiones Empresas del Grupo a largo plazo	**126.638**	**126.638**	Otras reservas	213.152	213.152
Instrumentos de patrimonio	126.638	126.638	**Acciones y participaciones en patrimonio propias**	**(7.269)**	**(7.387)**
Inversiones financieras a largo plazo	**8.984**	**7.196**	**Resultados de ejercicios anteriores**	**(432.559)**	**(417.331)**
Derivados	1.695	-	**Otras aportaciones de accionistas**	**10.655**	**10.655**
Otros activos financieros	7.289	7.196	**Beneficio del ejercicio (pérdida)**	**14.403**	**(15.227)**
Activos por impuesto diferido	**9.618**	**9.618**	**Ajustes por cambios de valor**	**1.102**	-
			PASIVO NO CORRIENTE:	**1.524.687**	**1.597.746**
			Pasivos financieros no corrientes	**1.417.431**	**1.490.186**
			Deuda con entidades de crédito a largo plazo	1.410.958	1.478.364
			Otros pasivos financieros	6.473	11.822
			Deudas con empresas del Grupo a largo plazo	**21.499**	**21.803**
			Pasivos por impuesto diferido	**85.757**	**85.757**
ACTIVO CORRIENTE:	**96.743**	**151.906**	**PASIVO CORRIENTE:**	**94.455**	**90.230**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**2.065**	**1.112**	**Pasivos financieros corrientes**	**15.756**	**8.364**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.765	723	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	15.375	2.819
Deudores varios	(42)	150	Otros pasivos financieros	381	5.545
Clientes, empresas del Grupo y asociadas		-			
Activo por impuesto corriente		225	**Deudas con empresas del Grupo a corto plazo**	**61.703**	**61.596**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	342	14	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**16.997**	**20.270**
Inversiones Empresas del Grupo a corto plazo	**172**	**147**	Proveedores	15.168	11.291
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	335	990
Derivados	-	-	Acreedores varios	-	9
Periodificaciones a corto plazo	**165**	**269**	Pasivo por impuesto corriente	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**94.340**	**150.378**	Otras deudas con Administraciones Públicas	1.494	7.980
TOTAL ACTIVO	**1.885.652**	**2.014.889**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**1.885.652**	**2.014.889**

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE JUNIO DE 2026
(Miles de Euros)

	30/06/2026	31/12/2025
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	**46.516**	**96.857**
Ingresos por rentas	46.516	96.857
Otros ingresos de explotación	**164**	**178**
Otros gastos de explotación	**(17.887)**	**(30.357)**
Gastos no recuperables de los inmuebles arrendados	(4.003)	(9.402)
Gastos Overhead	(13.046)	(19.169)
Pérdidas, deterioro y var.prov.operaciones comerciales	(837)	(1.096)
Otros gastos	(2)	(690)
Amortización del inmovilizado	**(15.262)**	**(32.110)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**39.930**	**52.354**
Deterioros y pérdidas	-	509
Resultados por enajenaciones y otras	39.930	51.845
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**53.460**	**86.920**
Ingresos financieros	**871**	**2.234**
De participaciones en instrumentos de patrimonio	555	1.088
De créditos a empresas del grupo y asociadas	316	1.146
De créditos a terceros	-	-
Otros ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	**(39.928)**	**(104.182)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(526)	(21.526)
Por deudas con terceros	(39.377)	(80.353)
Otros gastos financieros	(25)	(2.303)
Diferencias de cambio	**-**	**(7)**
RESULTADO FINANCIERO	**(39.057)**	**(101.955)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**14.403**	**(15.034)**
Impuestos sobre beneficios	**-**	**(194)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**14.403**	**(15.227)**