



Madrid, 30 de abril 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 del texto refundido de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad, informe de gestión e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes, informe de gestión consolidado e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity, actualizado.

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

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

Atentamente,

Testa Residencial SOCIMI, S.A.
Dña. Enif María Lobelos San José
Secretaria no consejera del Consejo de Administración

Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025 e
informe de gestión, junto con el
informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial para su explotación en régimen de arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando, en su caso, los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias figuran registradas por un valor neto contable total de 1.638 millones de euros (Nota 6).

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

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

- los ingresos netos futuros de cada propiedad,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización de los ingresos netos futuros,
- tasa de salida "exit yield" considerada en el cálculo del valor residual del activo al final del periodo de proyección.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- evaluado los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, la tasa interna de retorno usada en la actualización de los ingresos netos futuros y la tasa de salida "exit yield" considerada en el cálculo del valor residual. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Nota 6 de las cuentas anuales del ejercicio 2025 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento (Nota 1.1), que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, fundamentalmente los relativos a los requisitos de inversión y a la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad, con el apoyo de sus asesores fiscales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos del área fiscal, hemos verificado los requisitos de obligado cumplimiento, tales como su denominación y objeto social, el test de activos y rentas en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, el importe mínimo de su capital social, así como la distribución de dividendos en forma y en plazo de la Sociedad.

Por último, hemos revisado que las Notas 1.1, 17 y 21 de la memoria del ejercicio 2025 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

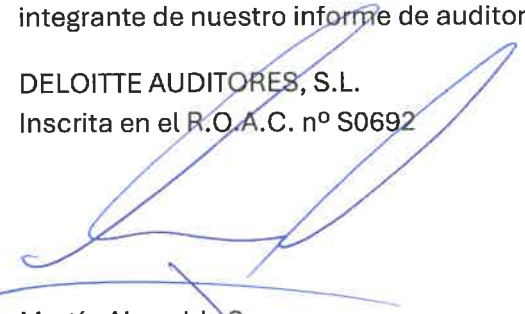
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error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

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

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



DELOITTE AUDITORES, S.L.


Martín Alurralde Serra
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.942

2026 Núm. 01/26/12374
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

28 de abril de 2026

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025 e
informe de gestión

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de euros)

ACTIVO	Nota de la Memoria	31-12-2025	31-12-2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la Memoria	31-12-2025	31-12-2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-				FONDOS PROPIOS	Nota 12		
Concesiones	Nota 5	81.981	83.767	Capital escriturado		326.913	343.174
Inmovilizado material				Prima de emisión		342.142	342.142
Inversiones inmobiliarias-	Nota 6	1.637.538	1.795.716	Reservas-		132.270	132.270
Terrenos		870.004	941.758	Reserva legal		408.703	408.703
Construcciones		767.534	853.958	Reservas de fusión		215.230	215.230
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 8	126.638	126.638	Otras reservas		4.390	4.390
Instrumentos de patrimonio				Acciones y participaciones en patrimonio propias		(2.312)	(2.312)
Inversiones financieras a largo plazo-				Resultados de ejercicios anteriores		213.152	213.152
Derivados	Nota 13	7.196	14.593	Otros aportaciones de accionistas		(7.387)	(7.385)
Otros activos financieros	Nota 9	7.196	7.214	Resultados de ejercicios anteriores		(417.331)	(362.835)
Activos por impuesto diferido	Nota 16.3	9.618	9.868	Beneficio del ejercicio (pérdida)		10.655	10.655
				Ajustes por cambios de valor		(15.227)	(54.496)
						-	1.032
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes-		1.597.746	1.673.400
				Deuda con entidades de crédito a largo plazo	Nota 13	1.490.186	1.253.726
				Otros pasivos financieros	Nota 14	1.478.364	1.240.872
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 19.2	11.822	12.854
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.4	21.803	333.917
						85.757	85.757
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Pasivos financieros corrientes-		90.230	89.059
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 10	1.112	1.552	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 13	8.364	14.420
Deudores varios		723	1.513	Otros pasivos financieros	Nota 14	2.819	9.507
Activo por impuesto corriente	Nota 16	150	-	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 19.2	5.545	4.913
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	225	-	Proveedores	Nota 15	61.596	70.461
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 19.2	14	39	Proveedores de empresas del Grupo y asociadas		20.270	4.178
Inversiones financieras a corto plazo-				Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.2	11.291	3.112
Derivados	Nota 13	147	132	Proveedores de Administraciones Públicas		990	754
Periodificaciones a corto plazo		-	4.622	Pasivo por impuesto corriente	Nota 16	9	231
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	269	264	Otras deudas con Administraciones Públicas	Nota 16	-	81
		150.378	68.472			7.980	
TOTAL ACTIVO		2.014.889	2.105.633	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.014.889	2.105.633

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

	Nota de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe neto de la cifra de negocios:			
Ventas	Nota 18.1	96.857	99.200
Otros ingresos de explotación		96.857	99.200
Otros gastos de explotación:	Nota 18.2	178	156
Servicios exteriores		(30.357)	(34.243)
Tributos		(25.179)	(28.623)
Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales	Nota 10	(3.422)	(4.274)
Otros gastos de gestión corriente		(1.096)	(747)
Amortización del inmovilizado	Notas 4.2, 5 y 6	(660)	(599)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado:		(32.110)	(33.057)
Deterioros y pérdidas	Nota 5 y 6	52.354	29.706
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 6	509	46
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		51.845	29.660
Ingresos financieros:		86.922	61.762
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.3	2.234	575
De valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del Grupo y asociadas	Nota 8	1.088	575
Gastos financieros:	Nota 19.1	1.146	-
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.3	(104.182)	(115.930)
Por deudas con terceros	Nota 19.1	(21.526)	(22.786)
Otros gastos financieros	Nota 13	(80.353)	(93.135)
Diferencias de cambio		(2.303)	(9)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros:	Nota 18.3	(7)	(4)
Deterioros y pérdidas instrumentos financieros		-	(808)
RESULTADO FINANCIERO		-	(808)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(101.955)	(116.167)
Impuesto sobre Beneficios	Nota 16.2	(15.033)	(54.405)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(194)	(91)
		(15.227)	(54.496)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(15.227)	(54.496)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo		1.395	7.694
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		1.395	7.694
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13	(2.427)	(6.672)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(2.427)	(6.672)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(16.259)	(53.474)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2025.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas de fusión	Otras reservas	Acciones o participaciones de la Sociedad Dominante	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	132.270	408.703	4.390	(2.312)	213.155	(7.303)	(290.716)	10.655	(72.119)	10	396.733
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.496)	1.022	(53.474)
Aplicación del resultado del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	(72.119)	-	72.119	-	-
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	-	(82)	-	-	-	-	(82)
Otros movimientos de reservas	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	132.270	408.703	4.390	(2.312)	213.152	(7.385)	(362.835)	10.655	(54.496)	1.032	343.174
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.227)	(1.032)	(16.259)
Aplicación del resultado del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	-	(54.496)	-	54.496	-	-
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	132.270	408.703	4.390	(2.312)	213.152	(7.387)	(417.331)	10.655	(15.227)	-	326.913

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2025

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		(41.402)	(25.071)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(15.033)	(54.405)
Ajustes al resultado-		82.807	120.261
Amortización del inmovilizado		32.110	33.057
Correcciones valorativas por deterioro		(509)	762
Variación de provisiones	Nota 18.2	1.096	747
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(51.845)	(29.660)
Ingresos financieros	Nota 18.3	(2.234)	(575)
Gastos financieros		104.182	115.930
Diferencias de cambio		7	-
Cambios en el capital corriente-		(10.169)	(32.012)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(434)	(548)
Otros activos corrientes		(5)	42
Acreedores y otras cuentas a pagar		(8.716)	(31.158)
Otros pasivos corrientes		-	(381)
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.014)	33
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(99.007)	(58.915)
Pagos de intereses		(112.003)	(90.854)
Cobros del derivado		13.396	31.601
Cobros de dividendos		-	575
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios		(400)	(237)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		172.793	161.585
Pagos por inversiones-		(20.803)	(16.772)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(318)	(221)
Inmovilizado material		(5)	(3)
Inversiones inmobiliarias		(12.433)	(16.548)
Empresas del Grupo y asociadas		(8.047)	-
Cobros por desinversiones-		193.596	178.357
Inversiones inmobiliarias		193.596	178.084
Empresas del Grupo y asociadas		-	273
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(49.485)	(156.145)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(2)	(82)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 12.3	(3)	(83)
Enajenación de acciones propias	Nota 12.3	1	1
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(49.483)	(156.063)
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 13	1.509.973	10.372
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		23.416	5.138
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 13	(1.268.944)	(157.022)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(313.928)	(14.551)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		81.906	(19.631)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		68.472	88.103
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		150.378	68.472

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2025.

Testa Residencial SOCIMI, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Testa Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”), se constituyó como sociedad anónima y bajo la denominación social Vallehermoso Patrimonio, S.A., en Madrid, el 4 de enero de 2001, ante el Notario D. José Aristónico García Sánchez, por un período de tiempo indefinido. Con fecha 24 de junio de 2005 cambió su denominación social de Vallehermoso Patrimonio, S.A. a Testa Residencial, S.L.U. Tiene su domicilio social en la calle Santiago de Compostela 94, planta 3ª, Madrid (28035).

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 de la rama de actividad de arrendamiento de viviendas situadas en territorio español, conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A. de fecha 20 de diciembre de 2005.

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

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

El 22 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad solicitó la incorporación de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego (la “Ley SOCIMI”), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016 modificando su denominación social de Testa Residencial, S.A.U. a Testa Residencial, SOCIMI, S.A. El C.I.F. de la Sociedad es A82865890 y se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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

Desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (el “BME Growth”) (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y la cotización media ascienden a 3,12 y 3,13 euros por acción, respectivamente.

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

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

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

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

Todas las actividades de la Sociedad se realizan únicamente en territorio español.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes (el “**Grupo Testa**”) o el “**Grupo**”) y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME MTF Equity sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas en formato ajustado a lo señalado en la Circular 1/2020 de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 31 de marzo de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 del Grupo Testa y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 2.742.327 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad de 1.085.031 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad ascienden, respectivamente, a 110.299 miles de euros y 78.376 miles de euros en 2025.

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

En el ejercicio 2020, la Sociedad procedió a traspasar a su sociedad dependiente, Testa Homes, S.L. su negocio de gestión de activos residenciales (no se transfirieron sus activos inmobiliarios). En base a ello, la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no tiene personal propio, teniendo firmado un contrato de gestión de sus activos inmobiliarios con Testa Homes, S.L. (Nota 19).

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

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

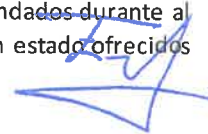
Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el Artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de 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 individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el Artículo 6 de la mencionada Ley SOCIMI.

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

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

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



El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley SOCIMI.
4. Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país que con el que exista efectivo intercambio de información tributaria de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.
5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
7. La reserva legal de la Sociedad no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la Sociedad no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
8. Capital mínimo. El capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a

ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2025, en opinión de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, junto con el apoyo de sus asesores fiscales, se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas y las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2025, formuladas por el Consejo de Administración, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas aplicando el régimen SOCIMI. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2 Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 31 de marzo de 2026, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 27 de junio de 2025.

2.3 Principios contables aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (Notas 4.1 y 4.3). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2025.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4.5).
3. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.5, 4.6 y 4.7).
4. La evaluación de las provisiones y contingencias (Nota 4.12).
5. El reconocimiento y la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuesto diferido (Notas 4.9.1 y 16).
6. La gestión del riesgo financiero y, en especial, el riesgo de liquidez (Nota 21).
7. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 1.1, 4.9, y 21).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

8.5 Agrupación de partidas

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

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios en criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

2.8 Comparación de la información

Las cuentas anuales se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio 2024.

3. Aplicación de resultados

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

	Euros
Base del reparto:	
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(15.227.481)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(15.227.481)

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Miles de euros				
	2025	2024	2023	2022	2021
Dividendos distribuidos	-	-	10.685	-	-

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que hayan optado por el régimen fiscal especial estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, 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 del dividendo.

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

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2025, son las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

Proyectos concesionales

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

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

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

1. la concesión denominada "Bentaberri" situada en San Sebastián (Guipúzcoa), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2069, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Gobierno Vasco.
2. la concesión denominada "República Dominicana" situada en Parla (Madrid), se amortiza linealmente en el periodo de concesión, la cual finaliza en el año 2081, con una duración total de 75 años. Esta concesión fue otorgada por el Ayuntamiento de Parla.

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

Deterioro del valor de activos intangibles e inversiones inmobiliarias:

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

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Mobiliario	10
Equipos de procesos de información	4

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad ha realizado amortizaciones de inmovilizado material por importe de 2 y 1 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay elementos totalmente amortizados. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay registrados deterioros de inmovilizado material.

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

	Años de vida útil estimados
Inmuebles para arrendamiento	30 – 70

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe

de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

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

4.5 Activos financieros

Clasificación

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del

activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el efecto de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

4.6 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se corresponden con pasivos financieros a coste amortizado, es decir, débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

4.7 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura

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

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

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

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

4.8 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

4.9 Impuesto sobre Beneficios

4.9.1 Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

4.9.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (Nota 1.1). Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad, o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

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

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

4.10 Transacciones en moneda extranjera

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



4.11 Ingresos y gastos

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

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos de la Sociedad son reconocidos de forma mensual de acuerdo con las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

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

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

4.12 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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

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

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

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

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.14 Negocios conjuntos

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

La Sociedad integra en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2025 adjuntos, la parte proporcional del 50% de los saldos del balance y de las partidas de las cuentas de pérdidas y ganancias de la Unión Temporal de Empresas en la que participa, conforme a su porcentaje de participación.

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

Actualmente, la UTE Benta Berri se encarga de la gestión de los alquileres de las viviendas descritas en la Nota 5. La aportación en los distintos epígrafes del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 derivada de la integración de la Unión Temporal de Empresas, no son relevantes para el conjunto de la Sociedad.

4.15 Transacciones con vinculadas

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

4.16 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.17 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo 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; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento en los ejercicios 2025 y 2024 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	31-12-2024	Adiciones/ Dotaciones	Reversión	31-12-2025
Coste:				
Proyectos concesiones	99.317	318	-	99.635
Amortización acumulada:				
Proyectos concesiones	(15.175)	(2.144)	-	(17.319)
Deterioro:				
Proyectos concesiones	(375)	-	40	(335)
Total inmovilizado intangible	83.767	(1.826)	40	81.981

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	31-12-2023	Adiciones/ Dotaciones	Reversión	31-12-2024
Coste:				
Proyectos concesiones	99.096	221	-	99.317
Amortización acumulada:				
Proyectos concesiones	(13.186)	(1.989)	-	(15.175)
Deterioro:				
Proyectos concesiones	(692)	-	317	(375)
Total inmovilizado intangible	85.218	(1.768)	317	83.767

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los proyectos concesionales corresponden al 50% de la concesión administrativa del complejo de viviendas denominado "Bentaberri" situado en San Sebastián (Guipúzcoa) cuyo valor neto contable asciende a 65.751 miles de euros. Este complejo de viviendas se explota bajo régimen de concesión administrativa concedida por el Gobierno Vasco por una duración total de 75 años con vencimiento en 2069. Adicionalmente, se incluyen las concesiones administrativas de los complejos de viviendas denominados "República Dominicana" y "Avenida de los Planetas" situadas ambas en Parla, Madrid cuyos valores netos contables ascienden a 16.230 miles de euros. Estos complejos de viviendas se explotan bajo régimen de concesión administrativa concedida por la Comunidad de Madrid por una duración total de 75 años cada una, con vencimientos en 2081 y 2080, respectivamente.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado inversiones de mejoras de sus activos por importe de 318 miles de euros (221 miles euros en el ejercicio 2024).

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

Al 31 de diciembre 2025 y 2024 la Sociedad explota en este epígrafe 37.760 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 99% en ambos ejercicios.

La Sociedad no tiene inmovilizado intangible completamente amortizado al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene como garantía del préstamo sindicado (Nota 13) las tres concesiones administrativas descritas anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene adecuadamente asegurados estos activos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2025, no mantiene compromisos de compra en firme de activos intangibles.

En el ejercicio 2025 no se han capitalizado gastos financieros.

Deterioro de valor

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

El valor recuperable de los proyectos concesionales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., no vinculados a la Sociedad, asciende a 109.912 miles de euros (111.520 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). De acuerdo con esta valoración del experto independiente, se ha puesto de manifiesto en determinados activos inmobiliarios que fueron objeto de deterioro en años anteriores que sus valores recuperables son superiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha revertido un deterioro por importe de 40 miles de euros (reversión de deterioro de 317 miles de euros en el ejercicio 2024) registrados en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ingresos y gastos relacionados

Los ingresos del ejercicio 2025 derivados de rentas provenientes de las concesiones de la Sociedad ascendieron a 3.299 miles de euros (3.238 miles de euros en el ejercicio 2024) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 183 miles de euros (366 miles de euros en el ejercicio 2024).

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2025 y 2024 se muestran a continuación:

Ejercicio 2025

	Miles de euros				
	31-12-2024	Adiciones/ Dotaciones	Reversiones	Retiros	31-12-2025
Coste:					
Inmuebles para arrendamiento	1.990.541	13.065	-	(158.609)	1.844.997
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamiento	(184.744)	(29.964)	-	14.494	(200.214)
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamiento	(10.081)	(995)	1.464	2.367	(7.244)
Inversiones inmobiliarias	1.795.716	(17.894)	1.464	(141.748)	1.637.538

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	31-12-2023	Adiciones/ Dotaciones	Reversiones	Retiros	31-12-2024
Coste:					
Inmuebles para arrendamiento	2.142.017	15.133	-	(166.609)	1.990.541
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamiento	(165.796)	(31.067)	-	12.119	(184.744)
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamiento	(15.876)	(1.039)	768	6.066	(10.081)
Inversiones inmobiliarias	1.960.345	(16.973)	768	(148.424)	1.795.716

Inmuebles para arrendamiento

Los principales movimientos realizados durante los ejercicios 2025 y 2024 se corresponden con:

- (i) Inversiones realizadas en los activos por un importe de 13.065 miles de euros (15.133 miles de euros en 2024).
- (ii) Ventas de determinados activos no estratégicos por un importe de 193.593 miles de euros que ha generado un resultado positivo por un total de 51.845 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En el ejercicio 2024 la Sociedad vendió activos no estratégicos por importe de 178.084 miles de euros generando un beneficio de 29.660 miles de euros registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta pérdidas y ganancias de 2024.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024, un importe de 870.004 y 941.758 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2025, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2025 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción ni como consecuencia de mejoras o rehabilitación de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene como garantía del préstamo sindicado (Nota 13) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad explota en este epígrafe 666.319 y 720.854 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas, y 31.942 y 34.339 metros cuadrados de superficie bruta comercial a 31 de diciembre de 2025 y 2024 con un grado de ocupación del 92% y 91%, respectivamente.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2025 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo a condiciones de mercado.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. asciende a 2.351.046 miles de euros (2.415.569 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Como consecuencia de la valoración, la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 ha dotado un deterioro por importe de 994 miles de euros y ha revertido un deterioro por importe de 1.464 miles de euros, correspondientes en ambos casos a activos específicos, registrado en el epígrafe de "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 adjunta. Durante el ejercicio 2024 dotó un deterioro por importe de 1.039 miles de euros y revirtió deterioro por importe de 768 miles de euros, correspondiente en ambos casos a activos específicos.

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



Ejercicio 2025

Comunidades Autónomas	Tasa de descuento (%)	Exit yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,96%	4,10%	16,40
Cataluña	5,81%	4,14%	14,54
Islas Baleares	6,19%	4,44%	13,06
Galicia	6,84%	4,94%	7,91
Comunidad Valenciana	6,36%	4,49%	10,95
Canarias	7,72%	5,76%	10,08
Resto de comunidades	6,84%	4,97%	9,36

Ejercicio 2024

Comunidades Autónomas	Tasa de descuento (%)	Exit yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,84%	4,11%	14,79
Cataluña	5,81%	4,17%	13,70
Islas Baleares	6,33%	4,46%	12,19
Galicia	6,77%	4,83%	7,10
Comunidad Valenciana	6,23%	4,51%	9,93
Canarias	7,73%	5,77%	9,35
Resto de comunidades	6,80%	4,92%	8,63

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y los posibles efectos que podría tener un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas. Un aumento de la tasa de descuento en 0,25%, 0,5% y 1% supondría una disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 45.732, 90.352 y 176.421, respectivamente. Por otro lado, una disminución de las rentas en un 1%, 5% y un 10% supondría una disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 21.019, 104.693 y 209.039, respectivamente. Un aumento de la exit yield en 0,25%, 0,5% supondría una disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 89.941 y 169.967, respectivamente.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 93.558 miles de euros (95.962 miles de euros en el ejercicio 2024), y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 9.219 miles de euros (13.629 miles de euros en el ejercicio 2024).

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

Ejercicio 2025

Comunidad Autónoma	Superficie bruta alquilable	Peso
Madrid	354.272	51%
Galicia	19.831	3%
Cataluña	32.003	5%
Canarias	53.216	8%
Castilla La Mancha	45.946	7%
C. Valenciana	47.146	7%
Baleares	50.698	7%
Navarra	45.718	7%
Castilla León	28.957	4%
Asturias	8.805	1%
Aragón	3.762	1%
Andalucía	7.907	1%
	698.261	

Ejercicio 2024

Comunidad Autónoma	Superficie bruta alquilable	Peso
Madrid	362.797	48%
Galicia	31.785	4%
Cataluña	35.655	5%
Canarias	53.216	7%
Castilla La Mancha	45.946	6%
C. Valenciana	48.846	6%
Baleares	53.590	7%
Navarra	45.718	6%
Castilla León	45.452	6%
Asturias	13.968	2%
Aragón	7.844	1%
Andalucía	10.375	1%
	755.192	

7. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no tenía contratadas con los arrendadores cuotas de arrendamiento mínimas.

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas mínimas	Miles de euros	
	2025	2024
Menos de un año	98.179	99.224
Entre uno y cinco años	300.854	351.731
Más de cinco años	49.806	54.066
	448.839	505.021

El importe de las cuotas de arrendamiento, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2025 y 2024 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2025	2024
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 18.1)	96.857	99.200
Repercusión gastos comunes	7.546	5.291
	104.403	104.491

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2025 y 2024 se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el epígrafe donde se registra el gasto que se repercute.

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

La composición del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros	
	31-12-2025	31-12-2024
Empresas del Grupo:		
Coste-		
Valgrand 6, S.A.U.	12.266	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	116.167	116.167
Testa Homes, S.L.	62	62
Deterioro-		
Valgrand 6, S.A.U.	(1.857)	(1.857)
	126.638	126.638

Ejercicio 2024

	Miles de euros	
	31-12-2024	31-12-2023
Empresas del Grupo:		
Coste-		
Valgrand 6, S.A.U.	12.266	12.266
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	116.167	116.167
Testa Homes, S.L.	62	62
Deterioro-		
Valgrand 6, S.A.U.	(1.857)	(1.048)
	126.638	127.477

En cumplimiento del Artículo 155 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "**Ley de Sociedades de capital**"), la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente:

Participación

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

(a) Auditadas por Deloitte Auditores, S.L.

(b) No auditada.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo Testa, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

Situación patrimonial al 31 de diciembre 2025

Compañía	Miles de euros				
	Capital	Resultado		Resto de patrimonio	Total patrimonio
		Explotación	Neto		
Valgrand 6, S.A.U.	10.013	56	(17)	214	10.210
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	55.087	1.385	617	7.009	62.713
Testa Homes, S.L.	5	2.403	1.766	9.011	10.782
	65.105	3.844	2.366	16.234	83.705

Situación patrimonial al 31 de diciembre 2024

Compañía	Miles de euros				
	Capital	Resultado		Resto de patrimonio	Total patrimonio
		Explotación	Neto		
Valgrand 6, S.A.U.	10.013	361	314	214	10.541
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	55.087	1.318	860	6.954	62.901
Testa Homes, S.L.	5	3.325	2.414	6.597	9.016
	65.105	5.004	3.588	13.765	82.458

En el ejercicio 2025, la sociedad Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. repartió un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 774 miles de euros (573 miles de euros en el ejercicio 2024), que fue abonado a la Sociedad en especie mediante la cesión de un derecho de crédito con Testa Residencial SOCIMI, S.A. Asimismo, en el ejercicio 2025, Valgrand 6, S.A.U. repartió un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 314 miles de euros que fue abonado a la Sociedad en especie mediante la cesión parcial de un derecho de crédito con Testa Residencial SOCIMI, S.A.

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

En este sentido, la sociedad participada, Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. es propietaria del 50% de un derecho de concesión en San Sebastián, cuyo valor razonable total al 31 de diciembre de 2025 asciende a 182.027 miles de euros, siendo su valor en libros de 8.816 miles de euros. Con respecto a la sociedad participada Valgrand 6, S.A.U. su valor recuperable (patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha de valoración) tampoco muestra indicios de deterioro adicionales a los ya registrados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene registrado un deterioro de la participación en Valgrand 6, S.A.U., por importe de 1.857 miles de euros.

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

9. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance se incluyen principalmente las fianzas depositadas en organismos oficiales por la Sociedad y constituidas en concepto de garantía de los contratos de alquiler con los inquilinos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 7.196 y 7.214 miles de euros, respectivamente (Nota 14).

10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	31-12-2025	31-12-2024
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.637	8.145
Deudores varios	150	-
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios y deudores varios	(5.914)	(6.632)
Activos por impuesto corriente (Nota 16)	225	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	14	39
	1.112	1.552

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

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

El movimiento de la provisión por deterioro en el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(5.885)
Reversión	782
Dotación	(1.529)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(6.632)
Baja	1.814
Dotación (Nota 18.2)	(1.096)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	(5.914)

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha procedido a dar de baja un importe de 1.814 miles de euros correspondientes a la provisión por clientes de dudoso cobro, tras la revisión de determinados saldos y la consideración de los mismos como definitivamente incobrables.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con 150.378 miles de euros como “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” (68.472 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), existiendo un importe de 20.955 miles de euros sujeto a restricciones de disponibilidad conforme a las condiciones establecidas en los contratos de financiación (20.770 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) (Nota 13).

12. Patrimonio Neto

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

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

Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. asciende a 132.270 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 representativas de una participación significativa en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	131.634.360	-	131.634.460	99,52%
Otros	635.742	-	635.742	0,48%

Por último, desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre del ejercicio 2025 y 2024 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros	
	2025	2024
Precio inicial	3,14	3,62
Precio medio	3,13	3,34
Precio de cierre	3,12	3,14

Prima de emisión

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

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

Otras aportaciones de accionistas

Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se produjeron aportaciones de accionistas.

12.2 Reservas

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 % del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 % del capital social.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

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

Reservas de fusión

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

12.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.387 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	597.660	7.303
Adiciones	24.538	83
Retiros	(317)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	621.881	7.385
Adiciones	841	3
Retiros	(49)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	622.673	7.387

12.4 Ajustes por cambios de valor

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Operaciones de cobertura (Nota 13)	-	1.032

13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2025	31-12-2024
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.503.197	1.262.168
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(24.833)	(21.296)
Total no corriente	1.478.364	1.240.872
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	2.819	9.507
Total corriente	2.819	9.507

Préstamo sindicado

Antecedentes

Con fecha 14 de diciembre de 2023, el Grupo Testa, al que pertenece la Sociedad, formalizó un contrato de financiación consistente en un préstamo sindicado a largo plazo con garantía hipotecaria de todos los activos inmobiliarios que sustituía el anterior contrato de préstamo sindicado por importe total de 1.464 millones de euros y una línea adicional de Capex denominada "Capex Facility C" con un límite de 24 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

En el momento de la formalización del préstamo, el Grupo Testa, al que pertenece la Sociedad, suscribió coberturas cuyos nocionales cubrían gran parte de los saldos dispuestos y cuyo vencimiento era en febrero de 2027. Dichas coberturas comenzaron a ser efectivas el 15 de febrero de 2024, una vez vencidos los anteriores instrumentos de cobertura. Como consecuencia de ello, la Sociedad incurrió en el ejercicio 2023 en una prima por importe de 27.434 miles de euros.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del nuevo préstamo sindicado se estableció en febrero de 2027, el Grupo, al que pertenece la Sociedad, tenía la opción de prorrogar su vencimiento por dos periodos anuales adicionales hasta febrero de 2029, condicionado al cumplimiento de determinados hitos previstos en el contrato de financiación suscrito y a la aprobación de las entidades financieras.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha dispuesto un importe de 6.776 miles de euros asociados a la línea de Capex C (en el ejercicio 2024 el importe dispuesto ascendía a 10.372 miles de euros).

Asimismo, como consecuencia de las ventas de activos inmobiliarios producidas durante el ejercicio 2025, la Sociedad acorde a las condiciones del contrato de financiación ha procedido a amortizar anticipadamente un importe total de 165.516 miles de euros correspondientes a 110.094, 12.669 y 30.937 miles de euros de los tramos Term Facility A.1, Term Facility A.2. y Term Facility B, respectivamente, y 7.254, 782, 1.834 y 1.946 miles

de euros de los tramos Capex Facility A.1, Capex Facility A.2, Capex Facility B, y Capex Facility C, respectivamente (157.022 miles de euros en el ejercicio 2024). Asimismo, la Sociedad ha amortizado voluntariamente, de forma anticipada, un importe de 40.398 miles de euros correspondientes a 38.138 miles de euros del tramo Junior Term Facility B y 2.260 miles de euros del tramo Junior Capex Facility B.

Con fecha 11 de diciembre de 2025, el Grupo, al que pertenece la Sociedad, ha procedido a cancelar la deuda y las coberturas asociadas a la misma que permanecían vigentes a la fecha.

A la fecha de la cancelación la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) y el tipo de interés aplicable era la siguiente:

	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	Tipo de Interés
Term Facility A:				
Term Facility A.1	739.826	739.826	-	2,25% + EURIBOR
Term Facility A.2	85.129	85.129	-	2,25% + EURIBOR
Term Facility B:				
Term Facility B	158.046	158.046	-	5,5% + EURIBOR
Capex Facility:				
Capex Facility A.1	48.748	48.748	-	2,25% + EURIBOR
Capex Facility A.2	5.258	5.258	-	2,25% + EURIBOR
Capex Facility B	9.367	9.367	-	5,5% + EURIBOR
Capex Facility C	21.555	16.656	4.899	2,25% + EURIBOR
	1.067.929	1.063.030	4.899	

Nueva financiación

Con fecha 11 de diciembre de 2025, el Grupo, al que pertenece la Sociedad, ha formalizado un nuevo contrato de financiación consistente en un préstamo sindicado a largo plazo con determinadas garantías sobre todos los activos inmobiliarios, que sustituye el 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. En el caso particular de la Sociedad, la nueva deuda ha ascendido a 1.503, 51,3 y 50 millones de euros, respectivamente.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del nuevo préstamo sindicado se establece en febrero de 2031, el Grupo, al que pertenece la Sociedad, 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 a la aprobación de las entidades financieras.

Con fecha 6 de febrero de 2026, el Grupo, al que pertenece la Sociedad, de acuerdo a las condiciones de la nueva financiación, ha suscrito una cobertura (un instrumento CAP) cuyo notional cubre gran parte de los saldos dispuestos, a un tipo de interés del 2,65% hasta el 15 de febrero del 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 la Sociedad ha desembolsado una prima de 586 miles de euros.

Asimismo, esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios del Grupo (loan to value), la proporción entre los ingresos del Grupo, al que pertenece la Sociedad, 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, al que pertenece la Sociedad, 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". Si bien, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no estaba sujeta al cumplimiento de las ratios descritas, el Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado que todas las obligaciones del contrato de financiación se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no se prevé que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio.

Desde el punto de vista contable, la Sociedad ha registrado la operación como "nueva deuda", dado que la misma ha supuesto cambios significativos en la composición de las entidades financiadoras (lenders), así como en la estructura de los tramos de la financiación y en determinadas condiciones asociadas a los mismos.

Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha procedido a dar de baja la deuda original, junto con los costes de formalización pendientes asociados a la misma, y a reconocer la nueva deuda derivada del nuevo acuerdo de financiación.

Los costes de formalización de deuda incurridos en relación con la nueva financiación, que forman parte del coste amortizado del pasivo financiero, ascienden a 25.032 miles de euros, de los cuales un importe 7.756 miles de euros se encuentra pendiente de pago, registrados en el epígrafe "Proveedores" del balance adjunto.

Al 31 de diciembre de 2025 la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) y el tipo de interés aplicable es la siguiente:

	Límite	Total dispuesto	No dispuesto	Tipo de interés
Term Facility	1.503.197	1.503.197	-	2,75% + EURIBOR
Capex Facility	51.300	-	51.300	2,75% + EURIBOR
Earn-out Facility	50.000	-	50.000	2,75% + EURIBOR
	1.604.497	1.503.197	101.300	

Conforme a la nueva financiación acordada, el detalle por vencimientos de la deuda, e intereses pendientes de pago de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Préstamo sindicado	Total
2026	2.819	2.819
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	1.503.197	1.503.197
	1.506.016	1.506.016

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2025 ni 31 de diciembre de 2024 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero al 31 de diciembre de 2025 por los intereses correspondiente a los préstamos sindicados ha ascendido a 61.285 miles de euros y se encuentra incluido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado otros gastos financieros por importe de 2.303 miles de euros, entre los que se incluye el "exit fee" derivado de la operación de cancelación de la deuda. Los intereses devengados y no pagados correspondientes a los préstamos sindicado al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a 2.819 y 9.507 miles de euros, respectivamente. Estos intereses son pagaderos trimestralmente.

Al 31 de diciembre de 2025 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito" conforme al criterio del coste amortizado. Asimismo, el gasto financiero del ejercicio 2025, por imputación de los mismos, y cancelación de la anterior financiación, ha ascendido a 21.495 miles de euros registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias terminada el 31 de diciembre de 2025 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2025 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados de cobertura

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Testa, al que pertenece la Sociedad, y vigentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 junto con sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2025

Titular			Miles de euros				
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Prima pagada	Ajuste acumulado por cambio de valor	Reciclaje a la cuenta de pérdidas y ganancias	Valor Razonable
CAP de tipo de interés (*)	15/02/2027	1,75%	227.656	6.942	-	614	-
SWAP de tipo de interés (*)	15/02/2027	1,75%	660.372	13.694	-	1.212	-
SWAP de tipo de interés (*)	15/02/2027	1,75%	330.186	6.798	-	601	-
			1.218.214	27.434	-	2.427	-

(*) Instrumento derivado cancelado anticipadamente. Las liquidaciones recibidas por el Grupo en el ejercicio 2025 de dicho instrumento ascienden a 4.889 miles de euros.

Ejercicio 2024

Titular			Miles de euros				
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Prima pagada	Ajuste acumulado por cambio de valor	Reciclaje a la cuenta de pérdidas y ganancias	Valor Razonable
CAP de tipo de interés (*)	15/02/2024	0,75%	-	39.632	-	1.339	-
CAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	227.656	6.942	(569)	768	3.050
SWAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	660.372	13.694	1.060	3.026	5.914
SWAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	330.186	6.798	541	1.539	3.037
			1.218.214	67.066	1.032	6.672	12.001

(*) Instrumento derivado vencido. Las liquidaciones recibidas por el Grupo en el ejercicio 2024 de dicho instrumento ascienden a 13.701 miles de euros.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad tenía contratados derivados de tipo de interés, sobre los cuales la Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo variable a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

Durante el ejercicio 2025, un importe positivo de 2.427, correspondiente al cambio de valor de los mencionados derivados ha sido reciclado del epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del balance al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, en la medida en que la Sociedad no tiene instrumentos de cobertura vigentes, el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de pérdidas y ganancias de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada no es significativo.

14. Otros pasivos no corrientes y corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
No corriente:		
Otros pasivos financieros	11.822	12.854
Corriente:		
Otros pasivos financieros	5.545	4.913
	17.367	17.767

En el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos de alquiler indicados en la Nota 9.

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

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	11.291	3.112
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	990	754
Acreedores varios	9	-
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16.1)	-	231
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	7.980	81
	20.270	4.178

El epígrafe "Proveedores" del balance adjunto recoge al cierre de 2025 cuentas por pagar relevantes por servicios de profesionales independientes en el marco del proceso de reestructuración financiera indicado en la Nota 13.

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

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

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	30	37
Ratio de operaciones pagadas	29	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	88	49

	Miles de euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	55.910	90.243
Total pagos pendientes	1.689	5.647

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

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

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

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

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	36.346	65.005
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	65,01%	72,03%
Número de facturas	186.728	179.227
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	77,98%	80,53%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2025 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2020, de 5 de julio, se informa que el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2025 ha sido de 30 días. Asimismo, el porcentaje de facturas pagadas en un plazo inferior a 30 días es insuficiente para considerar cumplido el porcentaje establecido (90%). La Sociedad está adoptando las medidas necesarias para mejorar los plazos de pago y cumplir con la normativa en ejercicios futuros.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2025	31-12-2024
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	9.868	9.868
Corriente-		
Activos por impuesto corriente	225	-
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	14	39
	9.857	9.907
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	85.757	85.757
Corriente-		
Pasivos por impuesto corriente	-	231
Hacienda Pública acreedora por IVA	60	61
Hacienda Pública acreedora por IGIC	18	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	168	20
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	7.669	-
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	65	-
	93.737	86.069

16.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	(15.033)	(54.405)
Diferencias permanentes	14	586
Diferencias temporales:		
<i>Gastos financieros no deducibles</i>	82.707	95.611
<i>Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995</i>	681	681
<i>Diferencias de amortización no deducible DT37 L.I.S.</i>	1.400	1.109
Base imponible régimen tipo general	1.282	2.396
Base imponible contable SOCIMI	68.487	41.762
<i>Compensación bases imponibles negativas</i>	(1.000)	(1.000)
Cuota régimen general (25%)	(71)	(349)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	296	118
Hacienda Pública deudora/(acreedora) Impuesto sobre Sociedades	(225)	(231)

16.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	(15.033)	(54.405)
Diferencias permanentes	14	586
Diferencias temporales no activadas	84.788	97.401
Resultado contable régimen general	1.282	2.396
Resultado contable régimen SOCIMI	68.487	(56.225)
Cuota líquida en régimen General (25%)	(71)	(349)
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Compensación de Bases imponibles negativas (en cuota)	(250)	(250)
Otros ajustes a la imposición de ejercicios anteriores	127	27
Total Ingreso/(gasto) por impuesto corriente	56	(349)
Compensación Bases imponibles negativas no activadas	-	250
Total Ingreso / (Gasto) por impuesto de Sociedades	(250)	-
Total Ingreso/(gasto) por impuesto corriente	(194)	(91)

16.3 Activos por impuesto diferido

El detalle de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2025	31-12-2024
Activos por impuesto diferido:		
Bases imponibles negativas	9.376	9.626
Otros	242	242
	9.618	9.868

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

16.4 Pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2023	85.757
Trasposos (Nota 8)	-
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2024	85.757
Trasposos (Nota 8)	-
Total pasivo por impuesto diferido 31 de diciembre 2025	85.757

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

16.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y del ejercicio 2022 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

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

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



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

	Ejercicio 2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	El importe de las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, asciende al 31 de diciembre de 2025 y 2024 a 193.006 miles de euros, en ambos ejercicios, siendo el importe de la prima de emisión de 408.703 miles de euros, en ambos ejercicios.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	Beneficios del 2022 a reservas: 1.187.229,52 euros a reserva legal.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2022 a reservas: 1.187.229,52 euros a reserva legal.
d. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2022: 10.685.065,68 euros:
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% (2010 en adelante).	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2022: 10.685.065,68 euros.
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	-
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-

	Ejercicio 2025
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a los que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley SOCIMI figuran incluidas en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.
f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<ul style="list-style-type: none"> • Valgrand 6, S.A.U.: 20 de septiembre de 2017. • Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.: 20 de octubre de 2016
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Todos los activos que mantiene la Sociedad dentro de los epígrafes "Inmovilizado Intangible" e "Inversiones inmobiliarias", así como las participaciones en el capital de Valgrand 6, S.A.U. y Testa Alquileres Urbanos, S.L.U., incluidas en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas" del balance adjunto computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de Ley SOCIMI.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	Desde la aplicación para la Sociedad del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, no se han utilizado reservas para su distribución ni para compensar pérdidas.

18. Ingresos y gastos

18.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 7)	96.857	99.200
Total importe neto de la cifra de negocios	96.857	99.200

La distribución de los ingresos por arrendamiento correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Ejercicio 2025

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	59.189	61,11%
Cataluña	6.694	6,91%
Comunidad Valenciana	4.837	4,99%
Baleares	4.836	4,99%
Navarra	4.439	4,58%
Islas Canarias	4.250	4,39%
Resto de comunidades	12.612	13,02%
	96.857	100%

Ejercicio 2024

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	59.929	60,41%
Cataluña	6.300	6,35%
Comunidad Valenciana	5.406	5,45%
Baleares	4.746	4,78%
Navarra	4.576	4,61%
Islas Canarias	4.125	4,16%
Resto de comunidades	14.118	14,23%
	99.200	100%

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de los ejercicios 2025 y 2024 se han realizado en el territorio nacional.

18.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Reparación y conservación	5.465	8.623
Servicios de profesionales independientes	17.541	16.979
Seguros	242	282
Servicios bancarios	56	66
Publicidad	26	23
Suministros	980	1.323
Otros gastos	869	1.327
Tributos	3.422	4.274
Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales (Nota 10)	1.096	747
Otros gastos de gestión corriente	660	599
	30.357	34.243

Dentro del epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se encuentra registrado el gasto devengado en el ejercicio 2025 por la retribución asociada al contrato de gestión por los servicios de gestión de sus activos residenciales llevados a cabo por la sociedad dependiente Testa Homes, S.L. (Nota 1), cuyo importe asciende a 13.812 miles de euros (14.052 miles de euros en el ejercicio 2024).

18.3 Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
De participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	1.088	575
De valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del Grupo y asociadas (Nota 19.1)	1.146	-
Ingresos financieros	2.234	575
Intereses de préstamos con terceros	(80.353)	(93.135)
Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 19.1)	(21.526)	(22.786)
Otros gastos financieros	(2.303)	(9)
Diferencias de cambio	(7)	(4)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Nota 8)	-	(808)
Gastos financieros	(104.189)	(116.742)
Resultado financiero	(101.955)	(116.167)

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos con terceros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 21.495 miles de euros del ejercicio 2025, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera y la cancelación de la anterior financiación.

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

19.1 Operaciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Gastos financieros	Ingreso financieros	Gastos por servicios de gestión (Nota 18.2)	Dividendos recibidos (Nota 8)
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	19.864	-	-	-
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	1.619	1.061	-	774
Valgrand 6, S.A.U.	43	85	-	314
Testa Homes, S.L.	-	-	13.812	-
	21.526	1.146	13.812	1.088

Ejercicio 2024

	Miles de euros		
	Gastos financieros	Gastos por servicios de gestión (Nota 18.2)	Dividendos recibidos (Nota 8)
Tropic Real Estate Holding S.L.U.	19.989	-	-
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	2.601	-	575
Valgrand 6, S.A.U.	196	-	-
Testa Homes, S.L.	-	14.052	-
	22.786	14.052	575

19.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas
Tropic Real Estate Holding S.L.U.	125	-	-	-
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	-	19.763	53.870	-
Valgrand 6, S.A.U.	-	2.040	7.726	-
Testa Homes, S.L.	8	-	-	990
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	2	-	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	2	-	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	8	-	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	2	-	-	-
	147	21.803	61.596	990

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas
Tropic Real Estate Holding S.L.U.	125	297.732	-	-
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	-	35.395	61.703	-
Valgrand 6, S.A.U.	-	790	8.758	-
Testa Homes, S.L.	7	-	-	754
	132	333.917	70.461	754

Al 31 de diciembre de 2025, en el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo”, se incluyen los préstamos con sus filiales Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. y Valgrand 6, S.A.U. por importe de 21.803 miles de euros, cuyo vencimiento es en febrero de 2031, prorrogable por dos periodos anuales adicionales, y devenga un tipo de interés de mercado. Estos préstamos han sido formalizados en el marco de la nueva financiación descrita en la Nota 13. Durante el ejercicio 2025, estas deudas han devengado gastos financieros por importe de 41 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2024, en el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” se incluían principalmente 4 préstamos firmados con el accionista mayoritario de la Sociedad, Tropic Real Estate Holding, S.L.U. formalizados en el ejercicio 2023. En el marco del proceso de cancelación de la anterior deuda financiera del Grupo Testa, del que la Sociedad forma por parte, llevado a cabo durante el ejercicio 2025 (Nota 13), se ha procedido a la amortización anticipada de la totalidad de dichos préstamos por importe de 277.743 miles de euros e intereses pendientes de pago por importe de 39.853 miles de euros. Durante el ejercicio 2025 estas deudas han devengado gastos financieros por importe de 19.864 miles de euros.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024, en el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas”, se incluían los préstamos con sus filiales Testa Alquileres Urbanos, S.L.U. y Valgrand 6, S.A.U. por importe total dispuesto de 36.185 miles de euros. En el marco del proceso de cancelación de la anterior deuda financiera del Grupo Testa, del que la Sociedad forma por parte, llevado a cabo durante el ejercicio 2025 (Nota 13), se ha

procedido a la amortización anticipada de la totalidad de dichos préstamos. Durante el ejercicio 2025 estas deudas han devengado gastos financieros por importe de 1.621 miles de euros.

Dentro del epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” del balance adjunto, se incluyen las cuentas corrientes entre la Sociedad y el resto de las empresas del Grupo y asociadas. Dichas cuentas corrientes no devengan tipo de interés alguno.

19.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribución alguna por ejercer su función o por otros conceptos.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2025 ni 2024.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección son llevadas a cabo por Testa Homes, S.L.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 2 varones y 2 mujeres (al 31 de diciembre de 2024 estaba formado por 2 varones y 2 mujeres).

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

En el ejercicio 2025, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha comunicado a los demás miembros situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

20. Otra información

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios de auditoría	164	159
Total servicios profesionales	164	159

21. Información sobre la gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

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

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

Testa Residencial SOCIMI S.A. está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2025, la ocupación de la cartera de activos es el 92%, y la Sociedad continúa mejorando sus estrategias comerciales con la finalidad de aumentar la ocupación.

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con 150.378 miles de euros como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", existiendo un importe de 20.955 miles de euros sujeto a restricciones de disponibilidad conforme a las condiciones establecidas en los contratos de financiación (Nota 11).

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.355.638 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.503.197
Intereses devengados	2.819
Tesorería y equivalentes	(150.378)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.355.638

Tal y como se detalla en la Nota 13, la deuda bancaria no tiene vencimientos hasta el ejercicio 2031.

Riesgos medioambientales

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

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 estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2025.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (Notas 1 y 4.9) devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2025.

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

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

En la medida en que el resultado del ejercicio 2024 ha sido negativo, en el presente ejercicio la Sociedad no ha obtenido beneficios, no pudiendo repartir beneficios correspondientes al ejercicio 2025.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene garantías prestadas a terceros por importe de 556 miles de euros. Asimismo, la Sociedad no tiene pasivos contingentes significativos.

23. Hechos posteriores

Con fecha 30 de marzo de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la devolución de la prima de emisión por importe de 76.024 miles de euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas adjuntas, la parte correspondiente al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante se ha compensado con un crédito vigente a la fecha y el importe correspondiente a los accionistas minoritarios se encuentra pendiente de liquidar.

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

Anexo I

Se detalla la relación de bienes de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1. del artículo 2 de la Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

#	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec24)
1	20/10/2016	Pavones	Madrid	Madrid	CI Fuente Carrantona	36A-L	43434, 43435, 43436, 43437, 43438, 43439, 43440, 43441, 43442, 43443, 43444, 43445, 43446, 43447, 43448, 43449, 43450, 43451, 43452, 43453, 43454, 43455, 43456, 43457, 43458, 43459, 43460, 43461, 43462, 43463, 43464, 43465, 43466, 43467, 43468, 43469, 43470, 43471, 43472, 43473, 43474, 43475, 43476, 43477, 43478, 43479, 43480, 43481, 43482, 43483, 43484, 43485, 43486, 43487, 43488, 43489, 43490, 43491, 43492, 43493, 43494, 43495, 43496, 43497, 43498, 43499, 43500, 43501, 43502, 43503, 43504, 43505, 43506, 43507, 43508, 43509, 43510, 43511, 43512, 43513, 43514, 43515, 43516, 43517, 43518, 43519, 43520, 43521, 43522, 43523, 43524, 43525, 43526, 43527, 43528, 43529, 43530, 43531, 43532, 43533, 43534, 43535, 43536, 43537, 43538, 43539, 43540, 43541, 43542, 43543, 43544, 43545, 43546, 43547, 43548, 43549, 43550, 43551, 43552
2	20/10/2016	Valdebernardo	Madrid	Madrid	CI Pergamino CI Ana Mariscal CI Copernico	17 A; 19 A-B; 21 A-B 1,3 10, 12, 14	15159, 15161, 15163, 15165, 15166, 15167, 15169, 15171, 15173, 15175, 15177, 15179, 15181, 15183, 15185, 15187, 15189, 15191, 15193, 15195, 15197, 15199, 15201, 15203, 15205, 15207, 15209, 15211, 15213, 15215, 15217, 15219, 15221, 15223, 15225, 15227, 15229, 15231, 15233, 15235, 15237, 15239, 15241, 15243, 15245, 15247, 15249, 15251, 15253, 15255, 15257, 15259, 15261, 15263, 15265, 15267, 15269, 15271, 15273, 15275, 15277, 15279, 15281, 15283, 15285, 15287, 15289, 15291, 15293, 15295, 15297, 15299, 15301, 15303, 15305, 15307, 15309, 15311, 15313, 15315, 15317, 15319, 15321, 15323, 15325, 15327, 15329, 15331, 15333, 15335, 15337, 15339, 15341, 15343, 15345, 15347, 15349, 15351, 15353, 15355, 15357, 15359, 15361, 15363, 15365, 15367, 15369
3	20/10/2016	Alcorcón	Alcorcón	Madrid	CI Estocolmo	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19	45456, 45458, 45460, 45462, 45464, 45466, 45468, 45470, 45472, 45474, 45476, 45478, 45480, 45482, 45484, 45486, 45488, 45490, 45492, 45494, 45496, 45498, 45500, 45502, 45504, 45506, 45508, 45510, 45512, 45514, 45516, 45518, 45520, 45522, 45524, 45526, 45528, 45530, 45532, 45534, 45536, 45538, 45540, 45542, 45544, 45546, 45548, 45550, 45552, 45554, 45556, 45558, 45560, 45562, 45564, 45566, 45568, 45570, 45572, 45574, 45576, 45578, 45580, 45582, 45584, 45586, 45588, 45590, 45592, 45594, 45596, 45598, 45600, 45602, 45604, 45606, 45608, 45610, 45612, 45614, 45616, 45618, 45620, 45622, 45624, 45626, 45628, 45630, 45632, 45634, 45636, 45638, 45640, 45642, 45644, 45646, 45648, 45650, 45652, 45654, 45656, 45658, 45660, 45662, 45664, 45666, 45668, 45670, 45672, 45674, 45676, 45678, 45680, 45682, 45684, 45686, 45688, 45690, 45692, 45694, 45696, 45698, 45700, 45702, 45704, 45706, 45708, 45710, 45712, 45714, 45716, 45718, 45720, 45722, 45724, 45726, 45728, 45730, 45732, 45734, 45736, 45738, 45740, 45742, 45744, 45746, 45748, 45750, 45752, 45754,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
							45756, 45758, 45760, 45762, 45764, 45766, 45768, 45770, 45772, 45774, 45776, 45778, 45780, 45782, 45784, 45788, 45790, 45792, 45794, 45796, 45798, 45800, 45802, 45804, 45806, 45808, 45810, 45812, 45814, 45816, 45818, 45820, 45822, 45824, 45826, 45828, 45830, 45832
4	20/10/2016	Plaza de Castilla	Madrid	Madrid	Paseo Castellana CI San Benito	193 5	14191, 14192, 16626, 16627, 16628, 16629
5	20/10/2016	Alameda de Osuna	Madrid	Madrid	CI Alameda de Osuna	48 A-E	10709, 10710, 10711, 10712, 10713, 10714, 10715, 10716, 10717, 10718, 10719, 10720, 10721, 10722, 10723, 10724, 10725, 10726, 10727, 10728, 10729, 10730, 10731, 10732, 10733, 10734, 10735, 10736, 10737, 10738, 10739, 10740, 10741, 10742, 10743, 10744, 10745, 10746, 10747, 10748, 10749, 10750, 10751, 10752, 10753, 10754, 10755, 10756, 10757, 10758, 10759, 10760, 10761, 10762, 10763, 10764, 10765, 10766, 10767, 10768, 10769, 10770, 10771, 10772, 10773, 10774, 10775, 10776, 10777, 10778, 10779, 10780, 10781, 10782, 10783, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 10789, 10790, 10791, 10792, 10793, 10794, 10795, 10796, 10797, 10798, 10799, 10800, 10801, 10802, 10803
6	20/10/2016	Hydra	Móstoles	Madrid	CI Hydra	10, 12, 14, 16, 18 ,20,22,24,26,28	17530, 17532, 17534, 17536, 17538, 17540, 17542, 17544, 17546, 17548, 17550, 17552, 17554, 17556, 17558, 17560, 17562, 17564, 17566, 17568, 17570, 17572, 17574, 17576, 17578, 17580, 17582, 17584, 17586, 17588, 17590, 17592, 17594, 17596, 17598, 17600, 17602, 17604, 17606, 17608, 17610, 17612, 17614, 17616, 17618, 17620, 17622, 17624, 17626, 17628, 17630, 17632, 17634, 17636, 17638, 17640, 17642, 17644, 17646, 17648, 17650, 17652, 17654, 17656, 17658, 17660, 17662, 17664, 17666, 17668, 17670, 17672, 17674, 17676, 17678, 17680, 17682, 17684, 17686, 17688, 17690, 17692, 17694, 17696, 17698, 17700, 17702, 17704, 17706, 17708, 17710, 17712, 17714, 17716, 17718, 17720, 17724, 17726, 17728, 17730, 17732, 17734, 17736, 17738, 17740, 17742, 17744, 17746
7	20/10/2016	Cefeo	Móstoles	Madrid	CI Cefeo	14, 16, 18	22050, 22052, 22054, 22056, 22058, 22060, 22062, 22064, 22066, 22068, 22070, 22072, 22074, 22076, 22078, 22080, 22082, 22084, 22086, 22088, 22090, 22092, 22094, 22096, 22098, 22100, 22102, 22104, 22106, 22108, 22110, 22112, 22114, 22116, 22118, 22120, 22122, 22124, 22126, 22128, 22130, 22132, 22134, 22136, 22138, 22140, 22142, 22144, 22146, 22148, 22150, 22152, 22154, 22156, 22158, 22160, 22162, 22164, 22166, 22168, 22170, 22172, 22174, 22176, 22178, 22180, 22182, 22184, 22186, 22188, 22190, 22192, 22194, 22196, 22198, 22200, 22202, 22204, 22206, 22208, 22210, 22212, 22214, 22216, 22218, 22220, 22222, 22224, 22226, 22228, 22230, 22232, 22234, 22236, 22238, 22240, 22242
8	20/10/2016	Mirador Del Sur	Madrid	Madrid	CI Lenguas	4-6	119174, 119183, 119229, 119233, 119235, 119240, 119248, 119253, 119118/192, 119118/194, 119118/201, 119118/258, 119118/262, 119118/266, 119118/279
9	20/10/2016	Escuela de Vallecas	Madrid	Madrid	CI Escuela De Vallecas	12	35547, 35549, 35551, 35553, 35555, 35557, 35559, 35561, 35563, 35565, 35567, 35569, 35571, 35573, 35575, 35577, 35579, 35581, 35583, 35585, 35587, 35589, 35591, 35593, 35595, 35597, 35599, 35601, 35603, 35605, 35607, 35609, 35611, 35613, 35615, 35617, 35619, 35621, 35623, 35625, 35627, 35629, 35631, 35633, 35635, 35637, 35639, 35641, 35643, 35645, 35647, 35649, 35651, 35653, 35655, 35657, 35659, 35661, 35663, 35665

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
10	20/10/2016	Embalse de Navacerrada	Madrid	Madrid	C/ Embalse De Navacerrada	49-51	35667, 35669, 35671, 35673, 35675, 35677, 35679, 35681, 35683, 35685, 35687, 35689, 35691, 35693, 35695, 35697, 35699, 35701, 35703, 35705, 35707, 35709, 35711, 35713, 35715, 35717, 35719, 35721, 35723, 35725, 35727, 35729, 35731, 35733, 35735, 35737, 35739, 35741, 35743, 35745, 35747, 35749, 35751, 35753, 35755, 35757, 35759, 35761, 35763, 35765, 35767, 35769, 35771, 35773, 35775, 35777, 35779, 35781, 35783, 35785, 35787, 35789, 35791, 35793, 35795, 35797, 35799, 35801, 35803, 35805, 35807, 35809, 35811, 35813, 35815, 35817, 35819, 35821, 35823, 35825, 35827, 35829, 35831, 35833, 35835, 35837, 35839, 35841, 35843, 35845, 35847, 35849, 35851, 35853, 35855, 35857, 35859, 35861, 35863, 35865, 35867, 35869, 35871, 35873, 35875, 35877, 35879, 35881, 35883, 35885, 35887, 35889, 35891, 35893, 35895, 35897, 35899, 35901, 35903, 35905, 35907, 35909, 35911, 35913, 35915, 35917, 35919, 35921, 35923, 35925, 35927, 35929, 35931, 35933, 35935, 35937, 35939, 35941, 35943, 35945, 35947, 35949, 35951, 35953, 35955, 35957, 35959, 35961, 35963, 35965, 35967, 35969, 35971, 35973, 35975, 35977, 35979, 35981, 35983, 35985, 35987, 35989, 35991, 35993, 35995, 35997, 35999, 36001, 36003, 36005, 36007, 36009, 36011, 36013, 36015, 36017, 36019, 36021, 36023
11	20/10/2016	J.A.Mendizabal	Madrid	Madrid	C/ Juan Alvarez Mendizabal	61	31775, 31777, 31779, 31781, 31783, 31785, 31787, 31789, 31791, 31793, 31795, 31797, 31799, 31801, 31803, 31805, 31807, 31809, 31811, 31813, 31815, 31817, 31819, 31821, 31823, 31825, 31827, 31829, 31831, 31833, 31835, 31837, 31839, 31841, 31843, 31845, 31847, 31849, 31851, 31853, 31855, 31857, 31859, 31861, 31863, 31865, 31867, 31869, 31871, 31873, 31875, 31877, 31879, 31881, 31883, 31885, 31887, 31889, 31891, 31893, 31895, 31897, 31899, 31901, 31903, 31905, 31907, 31909, 31911, 31913, 31915, 31917, 31919, 31921, 31923, 31925, 31927, 31929, 31931, 31933, 31935, 31937, 31939, 31941, 31943, 31945, 31947, 31949, 31951, 31953, 31955, 31957, 31959, 31961, 31963, 31965, 31967, 31969, 31971, 31973, 31975, 31977, 31979, 31981, 31983, 31985, 31987, 31989, 31991, 31993, 31995, 31997, 31999, 32001, 32003, 32005, 32007, 32009, 32011, 32013, 32015, 32017, 32019, 32021, 32023
12	20/10/2016	Misterios	Madrid	Madrid	C/ Los Misterios	28	33833, 33835, 33837, 33839, 33841, 33843, 33845, 33847, 33849, 33851, 33853, 33855, 33857, 33859, 33861, 33863, 33865, 33867, 33869, 33871, 33873, 33875, 33877, 33879, 33881, 33883, 33885, 33887, 33889, 33891, 33893, 33895, 33897, 33899, 33901, 33903, 33905, 33907, 33909, 33911, 33913, 33915, 33917, 33919, 33921, 33923, 33925, 33927, 33929, 33931, 33933, 33935, 33937, 33939, 33941, 33943, 33945, 33947, 33949, 33951, 33953, 33955, 33957, 33959, 33961, 33963, 33965, 33967, 33969, 33971, 33973, 33975, 33977, 33979, 33981, 33983, 33985, 33987, 33989, 33991, 33993, 33995, 33997, 33999, 34001, 34003, 34005, 34007, 34009, 34011, 34013, 34015, 34017, 34019, 34021, 34023, 34025, 34027, 34029, 34031, 34033, 34035, 34037, 34039, 34041, 34043, 34045, 34047, 34049, 34051, 34053, 34055, 34057, 34059, 34061, 34063, 34065, 34067, 34069, 34071, 34073, 34075, 34077, 34079, 34081, 34083, 34085, 34087, 34089, 34091, 34093, 34095, 34097, 34099, 34101, 34103, 34105, 34107, 34109, 34111, 34113, 34115, 34117, 34119, 34121, 34123, 34125, 34127, 34129, 34131, 34133, 34135, 34137, 34139, 34141, 34143, 34145, 34147, 34149, 34151, 34153, 34155, 34157, 34159, 34161, 34163, 34165, 34167, 34169, 34171, 34173, 34175, 34177, 34179, 34181, 34183, 34185, 34187, 34189, 34191, 34193, 34195, 34197, 34199, 34201, 34203, 34205, 34207, 34209, 34211, 34213, 34215, 34217, 34219, 34221, 34223, 34225, 34227, 34229, 34231, 34233, 34235, 34237, 34239, 34241, 34243, 34245, 34247, 34249, 34251, 34253, 34255, 34257, 34259, 34261, 34263, 34265, 34267, 34269, 34271, 34273, 34275, 34277, 34279, 34281, 34283, 34285, 34287, 34289, 34291, 34293, 34295, 34297, 34299, 34301, 34303, 34305, 34307, 34309, 34311, 34313
13	20/10/2016	C. Venadito	Madrid	Madrid	C/ Condesa De Venadito	18-24	33833, 33835, 33837, 33839, 33841, 33843, 33845, 33847, 33849, 33851, 33853, 33855, 33857, 33859, 33861, 33863, 33865, 33867, 33869, 33871, 33873, 33875, 33877, 33879, 33881, 33883, 33885, 33887, 33889, 33891, 33893, 33895, 33897, 33899, 33901, 33903, 33905, 33907, 33909, 33911, 33913, 33915, 33917, 33919, 33921, 33923, 33925, 33927, 33929, 33931, 33933, 33935, 33937, 33939, 33941, 33943, 33945, 33947, 33949, 33951, 33953, 33955, 33957, 33959, 33961, 33963, 33965, 33967, 33969, 33971, 33973, 33975, 33977, 33979, 33981, 33983, 33985, 33987, 33989, 33991, 33993, 33995, 33997, 33999, 34001, 34003, 34005, 34007, 34009, 34011, 34013, 34015, 34017, 34019, 34021, 34023, 34025, 34027, 34029, 34031, 34033, 34035, 34037, 34039, 34041, 34043, 34045, 34047, 34049, 34051, 34053, 34055, 34057, 34059, 34061, 34063, 34065, 34067, 34069, 34071, 34073, 34075, 34077, 34079, 34081, 34083, 34085, 34087, 34089, 34091, 34093, 34095, 34097, 34099, 34101, 34103, 34105, 34107, 34109, 34111, 34113, 34115, 34117, 34119, 34121, 34123, 34125, 34127, 34129, 34131, 34133, 34135, 34137, 34139, 34141, 34143, 34145, 34147, 34149, 34151, 34153, 34155, 34157, 34159, 34161, 34163, 34165, 34167, 34169, 34171, 34173, 34175, 34177, 34179, 34181, 34183, 34185, 34187, 34189, 34191, 34193, 34195, 34197, 34199, 34201, 34203, 34205, 34207, 34209, 34211, 34213, 34215, 34217, 34219, 34221, 34223, 34225, 34227, 34229, 34231, 34233, 34235, 34237, 34239, 34241, 34243, 34245, 34247, 34249, 34251, 34253, 34255, 34257, 34259, 34261, 34263, 34265, 34267, 34269, 34271, 34273, 34275, 34277, 34279, 34281, 34283, 34285, 34287, 34289, 34291, 34293, 34295, 34297, 34299, 34301, 34303, 34305, 34307, 34309, 34311, 34313

#	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
14	20/10/2016	Mirador Las Tablas B11	Madrid	Madrid	Ci San Juan De Ortega	20	34169, 34171, 34173, 34175, 34177, 34179, 34181, 34183, 34185, 34187, 34189, 34191, 34193, 34195, 34197, 34199, 34201, 34203, 34205, 34207, 34209, 34211, 34213, 34215, 34217, 34219, 34221, 34223, 34225, 34227, 34229, 34231, 34233, 34235, 34237, 34239, 34241, 34243, 34245, 34247, 34249, 34251, 34253, 34255, 34257, 34259, 34261, 34263, 34265, 34267, 34269, 34271, 34273, 34275, 34277, 34279, 34281, 34283, 34285, 34287, 34289, 34291, 34293, 34295, 34297, 34299, 34301, 34303, 34305, 34307, 34309, 34311, 34313, 34315, 34317, 34319, 34321, 34323, 34325, 34327, 34329, 34331, 34333, 34335, 34337, 34339, 34341, 34343, 34345, 34347
15	20/10/2016	Las Tablas Ligonde	Madrid	Madrid	Ci Ligonde	4, Las Tablas, Madrid	91782, 91783, 91784, 91786, 91787, 91788, 91789, 91790, 91791, 91792, 91793, 91794, 91795, 91796, 91798, 91799, 91800, 91801, 91802, 91803, 91804, 91808, 91810, 91811, 91813, 91814, 91815, 91816, 91817, 91818, 91819, 91821, 91822, 91823, 91824, 91825, 91826, 91827, 91828, 91829, 91830, 91831, 91832, 91833, 91834, 91835, 91836, 91837, 91838, 91839, 91840, 91843, 91844, 91845, 91846, 91847, 91848, 91849, 91850, 91851, 91852, 91853, 91854, 91855, 91856, 91857, 91858, 91859, 91860, 91861, 91862, 91866, 91867, 91869, 91870, 91871, 91872, 91873, 91874, 91875, 91877, 91878, 91879, 91880, 91881, 91882, 91884, 91885, 91886, 91889, 91890, 91891, 91892, 91893, 91894, 91895, 91896, 91897, 91898, 91899, 91900, 91901, 91902, 91903, 91904, 91905, 91906, 91907, 91908, 91909, 91910, 91911, 91912, 91913, 91914, 91915, 91916, 91917, 91919, 91920, 91921, 91922, 91923, 91924, 91925, 91926, 91927, 91928, 91929, 91934, 91935, 91936, 91937, 91939, 91940, 91941, 91942, 91943, 91944, 91945, 91946, 91947, 91948, 91949, 91950, 91951, 91952, 91953, 91954, 91955, 91956, 91957, 91958, 91959, 91960, 91961, 91963, 91964, 91966, 91967, 91968, 91969, 91970, 91971, 91972, 91973, 91975, 91976, 91977, 91978, 91979, 91980, 91982, 91983, 91984, 91986, 91989, 91990, 91991, 91992, 91993, 91995, 91996, 91997, 91999, 92000, 92001, 92002, 92003, 92004, 92005, 92006, 92008, 92010, 92012, 92013, 92014, 92015, 92016, 92019, 92020, 92021, 92022, 92023, 92024, 92025, 92026, 92027, 92030, 92031, 92032, 92033, 92036, 92038, 92040, 92041, 92042, 92043, 92044, 92045, 92046, 92047, 92048, 92049, 92050, 92051, 92052, 92053, 92054, 92055, 92056, 92057, 92058, 92059, 92060, 92061, 92062, 92063, 92064, 92065, 92066, 92067, 92068, 92069, 92070, 92071, 92072, 92073, 92074, 92075, 92077, 92078, 92079, 92080, 92081, 92082, 92083, 92084, 92086, 92087
16	20/10/2016	Tablas Triacastela	Madrid	Madrid	Ci Triacastela	4, Las Tablas, Madrid	84893, 84931, 84957, 84997, 85013, 85018, 85023, 85028, 85037, 85048, 85053, 85061, 85080, 85114, 85115, 85117, 85118, 85119, 85122, 85123, 85124, 85126, 85127, 85128, 85129, 85130, 85131, 85138, 85139, 85142, 85152, 85155, 85160, 85161, 85162, 85163, 85164, 85165, 85166, 85170, 85171, 85173, 85176, 85178, 85179, 85180, 85181, 85182, 85183, 85184, 85185, 85186, 85187, 85190, 85191, 85192, 85193, 85194, 85195, 85196, 85197, 85198, 85199, 85201, 85202, 85204, 85205, 85206, 85207, 85208, 85209, 85210, 85211, 85219, 85220, 85221, 85223, 85227, 85238, 85239, 85254, 85256, 85258, 85263

#	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
17	20/10/2016	Las Tablas B13	Madrid	Madrid	Cl San Juan De Ortega	24,26,28,40,42 .52,54,58,66,6 8,76,78	51662, 51666, 51672, 51679, 51726, 51750, 51773, 51844, 51919, 51923, 51925, 51931, 51935, 51963, 51971, 51975, 51658/N1 113, 51658/N1 120, 51658/N1 126, 51658/N1 128, 51658/N1 138, 51658/N1 142, 51658/N2 1, 51658/N2 103, 51658/N2 107, 51658/N2 109, 51658/N2 111, 51658/N2 14, 51658/N2 3, 51658/N2 49, 51658/N2 93, 51658/N2 99, 51658/S1 103, 51658/S1 118, 51658/S1 119, 51658/S1 120, 51658/S1 127, 51658/S1 69, 51658/S2 107, 51658/S2 112, 51658/S2 113, 51658/S2 114, 51658/S2 119, 51658/S2 131, 51658/S2 6, 51658/S2 8
18	20/10/2016	Torreleguna	Madrid	Madrid	Cl Torreleguna	65-67	33974, 33976, 33978, 33980, 33988, 33990, 33996, 33998, 34002, 34004, 34006, 34010, 34012, 34016, 34022, 34026, 34028, 34030, 34032, 34036, 34038, 34040, 34042, 34044, 34050, 34052, 34056, 34062, 34064, 34066, 34070, 34072, 34074, 34082, 34084, 34086, 34088, 34090, 34092, 34094, 34096, 34098, 34100, 34102, 34104, 34106, 34110, 34112, 34116, 34120, 34122, 34124, 34130, 34132, 34134, 34138, 34140, 34142, 34144, 34146, 34148, 34152, 34156, 34166, 34172, 34174, 34176, 18184/1, 18184/11, 18184/15, 18184/19, 18184/21, 18184/25, 18184/27, 18184/29, 18184/3, 18184/33, 18184/41, 18184/43, 18184/45, 18184/47, 18184/49, 18184/51, 18184/53, 18184/55, 18184/57, 18184/59, 18186/14, 18186/16, 18186/2, 18186/22, 18186/24, 18186/26, 18186/28, 18186/30, 18186/38, 18186/40, 18186/42, 18186/44, 18186/46, 18186/48, 18186/52, 18186/54, 18186/6, 33970/1, 33970/11, 33970/12, 33970/13, 33970/15, 33970/18, 33970/2, 33970/3, 33970/4, 33970/6, 33970/7, 33970/8
19	20/10/2016	Tomás López	Madrid	Madrid	Cl Tomás López	6,7,9,11,10,12	16411, 16415, 16509, 16543, 16545, 16669, 16671, 16591, 16593, 16595, 16661, 16663, 16709, 16711, 16713, 16715, 16739, 16801, 16803, 16859, 16865, 16869, 16917, 16933, 16937, 16963, 16985, 16993, 16995, 17003, 17011, 17025, 17027, 17031
20	20/10/2016	La Masó	Madrid	Madrid	Cl La Masó	1	99495/18, 99495/45, 99495/64, 99495/73
21	20/10/2016	Costa Brava	Madrid	Madrid	Cl Costa Brava	14B, Mirasierra, Madrid	10536, 10472/28, 10472/29, 10472/52
22	20/10/2016	Moralzarzal	Madrid	Madrid	Cl Moralzarzal	80	7460/22, 7460/31
23	20/10/2016	El Molino	Madrid	Madrid	Cl Andrés de Urdaneta	10	55235, 55237, 55239, 55241, 55243, 55245, 55247, 55249, 55251, 55253, 55255, 55257, 55259, 55261, 55263, 55265, 55267, 55269, 55271, 55273, 55275, 55277, 55279, 55281, 55283, 55285, 55287, 55289, 55291, 55293, 55295, 55297, 55301, 55303, 55305, 55307, 55309, 55311, 55313, 55315, 55317, 55329, 55331, 55333, 55335, 55337, 55341, 55343, 55345, 55347, 55349, 55387, 55389, 55393, 55395, 55397, 55399, 55401, 55403, 55461, 55463, 55465, 55467
24	20/10/2016	Pinar Bergamín	Madrid	Madrid	Cl Rafael Bergamín	5	6633, 7499
25	20/10/2016	Onice	Madrid	Madrid	Cl Onice	3, 5	63855

#	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
26	20/10/2016	Méndez Alvaro	Madrid	Madrid	Ci Méndez Alvaro	34	56593 19582, 19583, 19584, 19585, 19588, 19590, 19598, 19599, 19600, 19606, 19607, 19608, 19622, 19623, 19624, 19625, 19626, 19627, 19628, 19629, 19630, 19631, 19632, 19633, 19634, 19635, 19636, 19637, 19638, 19639, 19640, 19641, 19642, 19643, 19644, 19645, 19646, 19647, 19648, 19649, 19650, 19651, 19652, 19653, 19654, 19655, 19656, 19657, 19658, 19659, 19660, 19661, 19662, 19663, 19664, 19665, 19666, 19667, 19668, 19669, 19670, 19671, 19672, 19673, 19674, 19675, 19676, 19677, 19678, 19679, 19680, 19681, 19682, 19683, 19684, 19685, 19686, 19687, 19688, 19689, 19690, 19691, 19692, 19693, 19694, 19695, 19696, 19697, 19698, 19699, 19700, 19701, 19702, 19703, 19704, 19705, 19706, 19707, 19708, 19709, 19710, 19711, 19712, 19713, 19714, 19715, 19716, 19717, 19718, 19719, 19720
27	20/10/2016	María Moliner	Leganes	Madrid	Ci María Moliner	14	50289, 50290, 50291, 50298, 50299, 50309, 50310, 50311, 50312, 50315, 50316, 50317, 50319, 50321, 50322, 50324, 50326, 50327, 50330, 50331, 50332, 50335, 50337, 50338, 50339, 50343, 50344, 50347, 50349, 50352, 50353, 50354, 50358, 50360, 50362, 50364, 50367, 50368, 50369, 50373, 50382, 50385, 50387, 50388, 50389, 50391, 50391, 50401, 50405, 50410, 50412, 50421, 50422, 50423, 50429, 50438, 50439, 50440, 50441, 50442, 50444, 50445, 50448, 50450, 50454, 50455, 50456, 50458, 50459, 50460, 50462, 50463, 50467, 50471, 50474, 50477, 50478, 50482, 50483, 50485
28	20/10/2016	El Pinar II	Las Rozas de Madrid	Madrid	Ci Valle Del Roncal	16	28318, 28320, 28322, 28325, 28326, 28327, 28329, 28330, 28333, 28335, 28336, 28338, 28342, 28343, 28345, 28346, 28347, 28348, 28350, 28354, 28355, 28358, 28359, 28360, 28361, 28362, 28363, 28364, 28366, 28368, 28370, 28371, 28372, 28374, 28376, 28377, 28378, 28379, 28381, 28383, 28385, 28386, 28388, 28392
29	20/10/2016	Golfo Salónica	Madrid	Madrid	Ci Golfo de Salónica	63	62120, 62121, 62123, 62124, 62125, 62126, 62127, 62128, 62130, 62131, 62132, 62133, 62134, 62135, 62136, 62139, 62140, 62141, 62143, 62144, 62145, 62146, 62147, 62148, 62149, 62150, 62152, 62153, 62154, 62155, 62156, 62157, 62158, 62160, 62162, 62163, 62164, 62165, 62167, 62168, 62169, 62170, 62173, 62176, 62177, 62178, 62180, 62182, 62184, 62187, 62190, 62191, 62192, 62193, 62194, 62195, 62196, 62271, 62272, 62274, 62275, 62276, 62277, 62278, 62279, 62280, 62281, 62283, 62284, 62285, 62287, 62288, 62289, 62290, 62292, 62293, 62294, 62295, 62296, 62297, 62298, 62299, 62300, 62301, 62302, 62304, 62305, 62306, 62308, 62309, 62310, 62311, 62312, 62313, 62315, 62316, 62318, 62319, 62320, 62321, 62322, 62323, 62324, 62325, 62327, 62329, 62330, 62331, 62332, 62333, 62334, 62335, 62339, 62340, 62342, 62343
30	07/03/2017	Alcalá	Madrid	Madrid	Ci Alcalá	690	56159, 56160, 56161, 56162, 56163, 56164, 56165, 56166, 56167, 56168, 56169, 56170, 56172, 56175, 56176, 56177, 56178, 56179, 56181, 56182, 56183, 56184, 56185, 56186, 56188, 56191, 56192, 56193, 56194, 56195, 56196, 56197, 56198, 56199, 56200, 56201, 56202, 56203, 56204, 56206, 56207, 56208, 56209, 56210, 56211, 56212, 56213, 56214, 56215, 56216, 56217, 56218, 56219, 56220, 56221, 56222, 56226, 56227, 56231, 56232, 56233, 56236, 56240, 56243, 56246, 56257, 56262, 56266, 56269, 56271, 56272, 56275, 56281, 56285, 56286, 56289, 56152/1.03, 56152/1.07, 56152/1.08, 56152/1.23, 56152/1.24, 56152/1.25, 56152/1.26, 56152/1.27, 56152/1.28, 56152/1.30, 56152/1.31, 56152/1.32, 56152/1.33
31	07/03/2017	Antonio Zapata	Madrid	Madrid	Ci Jose Antonio Zapata	2-16	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec24)
37	07/03/2017	Euro	Madrid	Madrid	Av Euro	21-23	18927, 18945, 18947, 18949, 18951, 18953, 18955, 18957, 18959, 18961, 18963, 18965, 18967, 18969, 18971, 18973, 18975, 18977, 18979, 18981, 18983, 18985, 18987, 18989, 18991, 18993, 18995, 18997, 18999, 19001, 19003, 19005, 19007, 19011, 19015, 19017, 19019, 19027, 19029, 19031, 19033, 19035, 19043, 19045, 19047, 19049, 19055, 19059, 19061, 19063, 19067, 19069, 19071, 19075, 19077, 19079, 19081, 19085, 19087, 19091, 19093, 19099, 19101, 19103, 19105, 19107, 19113, 19115, 19117, 19119, 19121, 19127, 19129, 19131, 19133, 19135, 19137, 19139, 19141, 19149, 19151, 19153, 19155, 19157, 19159, 19161, 19165, 19167, 19169, 19171, 19173, 19175, 19177, 19181, 19183, 19185, 19187, 19189, 19191, 19193, 19197, 19199, 19201, 19203, 19205, 19207, 19209, 19211, 19213, 19215, 19217, 19219, 19221, 19223, 19225, 19227, 19229, 19231, 19233, 19235, 19237, 19239, 19241, 19243, 19245, 19247, 19249, 19251, 19255, 19257, 19259, 19261, 19263
38	07/03/2017	Puente de	Madrid	Madrid	Ci Puente de	5	34964, 34966, 34970, 34972, 34974, 34978, 34980, 34984, 34986, 34988, 34992, 35000, 35004, 35006, 35008, 35018, 35028, 35032, 35038, 35040, 35054, 35078, 35086, 35102, 35174, 35576, 35582, 35584, 35586, 35594, 35600, 35602, 35604, 35606, 35616, 35618, 35622, 35624, 35630, 35632, 35786, 35788, 35792, 35794, 35796, 35800, 35802, 35842, 35844, 35846, 35852, 35854, 35858, 35860, 35862, 36032, 36042, 36046, 36052, 36054, 36058, 36062, 36066, 36070, 36118, 36120, 36134, 36222, 36230, 36278, 36280, 36282, 36286, 36296, 36302, 36304, 36310, 36316
39	07/03/2017	Julián Camarillo	Madrid	Madrid	Ci Julián Camarillo	44	70790, 70873, 70874, 70876, 70887, 70892, 70997, 71005, 71010, 71015, 71022, 71028, 71039, 71043
40	07/03/2017	Paseo de la Estación	Valdemoro	Madrid	Ci Valdesanchuela Pº de la Estación	2 17	50082, 50088, 50095, 50099, 50101, 50113, 50118, 50121, 50126, 50129, 50132, 50171/16, 50171/17, 50171/31, 50171/43, 50171/47, 50171/48, 50171/51, 50171/53, 50171/56, 50171/57, 50171/62
41	07/03/2017	Calcio	Madrid	Madrid	Ci Calcio	2	10175, 10176, 10177, 10178, 10179, 10180, 10181, 10182, 10183, 10184, 10185, 10186, 10187, 10188, 10189, 10190, 10191, 10192, 10193, 10194, 10195, 10196, 10197, 10198, 10199, 10200, 10201, 10202, 10203, 10204, 10205, 10206, 10207, 10208, 10209, 10210, 10211, 10212, 10213, 10214, 10215, 10216, 10217, 10218, 10219, 10220, 10221, 10222, 10223, 10224, 10225, 10226, 10227, 10228, 10229, 10230, 10231, 10232, 10233, 10234, 10235, 10236, 10237, 10238, 10239, 10240, 10241, 10242, 10243, 10244, 10245, 10246, 10247, 10248, 10249, 10250, 10251, 10252, 10253, 10254, 10255, 10256, 10257, 10258, 10259, 10260, 10261, 10262, 10263, 10264, 10265, 10266, 10267, 10268, 10269, 10270, 10271, 10272, 10273, 10274, 10275, 10276, 10277, 10278, 10279, 10280, 10281, 10282, 10283, 10284, 10285, 10286, 10287, 10288, 10289, 10290, 10291, 10292, 10293, 10294, 10295, 10296, 10297, 10298, 10299, 10300, 10301, 10302, 10303, 10304, 10305, 10306, 10307, 10308, 10309, 10310, 10311, 10312, 10313, 10314, 10315, 10316, 10317, 10318, 10319, 10320, 10321, 10322, 10323, 10324, 10325, 10326, 10327, 10328, 10329, 10330, 10331, 10332, 10333, 10334, 10335, 10336, 10337, 10338, 10339, 10340, 10341, 10342, 10343, 10344, 10345, 10346, 10347, 10348, 10349, 10350, 10351, 10352, 10353, 10354, 10355, 10356, 10357, 10358, 10359, 10360, 10361, 10362, 10363, 10364, 10365, 10366, 10367, 10368, 10369, 10370, 10371, 10372, 10373, 10374, 10375, 10376, 10377, 10378, 10379, 10380, 10381, 10382, 10383, 10384, 10385, 10386, 10387, 10388, 10389, 10390, 10391, 10392, 10393, 10394, 10395, 10396, 10397, 10398, 10399, 10400, 10401, 10402, 10403, 10404, 10405, 10406, 10407, 10408, 10409, 10410, 10411, 10412, 10413, 10414, 10415, 10416, 10417, 10418, 10419, 10420, 10421, 10422, 10423, 10424, 10425, 10426, 10427, 10428, 10429, 10430, 10431, 10432, 10433, 10434, 10435, 10436, 10437, 10438, 10439, 10440, 10441, 10442, 10443, 10444, 10445, 10446, 10447, 10448, 10449, 10450, 10451, 10452, 10453, 10454, 10455, 10456, 10457, 10458, 10459, 10460, 10461, 10462, 10463, 10464, 10465, 10466, 10467, 10468, 10469, 10470, 10471, 10472, 10473, 10474, 10475
42	07/03/2017	Fuente del Saz	Madrid	Madrid	Ci Fuente del Saz	6	12154, 12156, 12158, 12160, 12162, 12164, 12166, 12168, 12170, 12172, 12174, 12176, 12178, 12180, 12182, 12184, 12186, 12188

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
48	07/03/2017	Magdalena	Madrid	Madrid	Ci Santa María Magdalena	20	6479, 6480, 6482, 6486, 6491, 10804, 6493/12, 6493/16, 6493/17
49	22/09/2017	Mercedes Formica	Las Rozas de Madrid	Madrid	Ci Mercedes Formica	1	57076, 57131, 57353, 57393, 59353, 59359, 59360, 59361, 59363, 59364, 59365, 59366, 59368, 59369, 59370, 59371, 59374, 59376, 59377, 59379, 59380, 59381, 59382, 59383, 59384, 59385, 59386, 59389, 59421, 59423, 59425, 59427, 59449, 59458, 59459, 59464, 59494
50	22/09/2017	Ronda Segovia	Madrid	Madrid	Ci Ronda de Segovia	61	63103, 63119, 63141, 63195, 63215, 63237, 63241
51	22/09/2017	Jose M. Peridis	Getafe	Madrid	Ci José María Peridis	3	32808, 32813, 32826, 32829, 32830, 32834, 32838, 32839, 32840, 32841, 32845, 32846, 32847, 32849, 32852, 32855, 32857, 32863, 32865, 32870, 32886, 32889, 32909, 32930, 32934
52	07/03/2017	Barrientos	Málaga	Málaga	Ci María Barrientos	6	57140, 57144, 57146, 57148, 57150, 57152, 57154, 57156, 57162, 57164, 57168, 57170, 57172, 57176, 57178, 57180, 57192, 57212, 57216, 57218, 57220, 57222, 57226, 57230, 57232, 57238, 57240, 57242, 57246, 57270, 57272, 57274, 57276, 57286, 57288, 57292, 57298, 57300, 57306, 57308, 57312, 57314, 57316, 57318, 57320, 57324, 57328, 57332, 57334, 57336, 57340, 57342, 57344, 57346
53	07/03/2017	Mármoles	Málaga	Málaga	Ci Armengual de la Mota	32A Bloq 2	13076/A, 13090/A, 13102/A, 13106/A, 13110/A, 13114/A, 13116/A, 13226/A, 13140/A, 13144/A, 13366/A, 13370/A, 13372/A, 13390/A, 13394/A, 13400/A, 13418/A, 13426/A, 13434/A
54	07/03/2017	Pozos Dulces	Málaga	Málaga	Ci Pozos Dulces	8, 10, 12	50403, 50407, 50411, 50413, 50417, 50421, 50423, 50427, 50429, 50433, 50443, 50445
55	07/03/2017	Cesáreo Alieria	Zaragoza	Zaragoza	Ci Cesáreo Alieria	23-25	15743, 15767, 15771, 15773, 15785, 15793, 15809, 15821, 15827, 15829, 15831, 15839, 15843, 15845, 15847, 15849, 15851, 15853, 15855, 15857, 15867, 15869, 15873, 15889, 15901, 15903, 15927, 15931, 15947, 15957, 15959, 15961, 15965, 15969, 15979, 15981, 15983, 15993, 16005, 16015, 16019, 16023, 16031, 16037, 16039, 16041, 16055, 16057, 16061, 16073, 16077, 16081, 16083, 16085, 16087, 16089, 16119, 16121, 16123, 16127, 16129, 16141, 16143, 16145, 16147, 16149, 16151, 16163, 16187, 16195, 16197, 16199, 16201, 16209, 16213, 16217, 16225, 16233, 16235, 16237, 16239, 16261, 16265, 16269, 16275, 16289, 16303, 16309, 16311, 16325, 16331, 16347, 16357, 16377, 16387, 16393, 16403, 16405, 16407, 16409, 16419, 16423, 16441, 16445, 16461, 16465, 16479, 16481, 16483, 16487, 16495, 16503, 16507, 16525, 16533
56	07/03/2017	Monte Cerrau	Oviedo	Asturias	Ci Monte Cerrau Ci Asturcón	25-29 18-20-22	14159, 14164, 14169, 14191, 14209, 14217, 14221, 14226, 14259, 14276, 14277, 14284, 14356, 14357, 14366, 14371, 14373, 14379, 14380, 14391, 14394, 14397, 14406, 14407, 14408, 14411, 14412, 14414, 14415, 14422, 14428, 14433, 14435, 14436, 14437, 14441, 14443, 14445, 14450, 14453, 14454, 14458, 14461, 14473, 14474, 14475, 14477, 14479, 14498, 14500, 14503, 14506, 14514, 14515, 14518, 14521, 14529, 14530, 14534

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
63	07/03/2017	Jardines de Tara	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas	<p>CI Doctor Alfonso Chiscano Diaz</p> <p>CI Horno de Cal</p>	12 6	<p>63673, 63674, 63675, 63676, 63677, 63678, 63679, 63680, 63681, 63682, 63683</p> <p>88129, 88131, 88133, 88135, 88137, 88139, 88141, 88143, 88145, 88147, 88149, 88151, 88153, 88157, 88163, 88165, 88167, 88169, 88171, 88173, 88175, 88177, 88179, 88181, 88183, 88187, 88189, 88191, 88193, 88201, 88203, 88209, 88211, 88213, 88215, 88217, 88221, 88223, 88231, 88235, 88237, 88239, 88241, 88243, 88245, 88247, 88251, 88253, 88255, 88257, 88259, 88261, 88263, 88265, 88267, 88269, 88271, 88273, 88275, 88279, 88281, 88283, 88285, 88287, 88289, 88291, 88293, 88295, 88297, 88299, 88301, 88303, 88305, 88307, 88309, 88311, 88313, 88315, 88317, 88321, 88327, 88329, 88333, 88335, 88343, 88351, 88353, 88355, 88357, 88359, 88361, 88363, 88365, 88367, 88369, 88371, 88373, 88377, 88379, 88381, 88385, 88387, 88389, 88391, 88393, 88395, 88397, 88401, 88403, 88405, 88407, 88409, 88411, 88413, 88417, 88419, 88421, 88425, 88427, 88429, 88431</p>
64	07/03/2017	Villa del Pino	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas	CI Doctor Alfonso Chiscano Diaz	20	<p>54238, 54240, 54242, 54244, 54246, 54248, 54250, 54252, 54254, 54256, 54258, 54260, 54262, 54264, 54266, 54268, 54270, 54272, 54278, 54280, 54282, 54284, 54286, 54288, 54290, 54292, 54294, 54296, 54298, 54300, 54302, 54304, 54306, 54308, 54310, 54312, 54316, 54318</p>
65	07/03/2017	Tamaraceite	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas	<p>CI Isabel Macario Brito Soprano</p> <p>CI Juan Pulido Rodriguez</p> <p>CI General Gutierrez Mellado</p> <p>CI Lucy Cabrera Suarez</p> <p>CI Pintor Pepe Damaso</p> <p>CI San Gabriel</p>	<p>1-9</p> <p>2,4,5,7</p> <p>23-36</p> <p>1,3,6,8</p> <p>28,30,32</p> <p>9,11</p>	<p>36249, 36250, 36251, 36252, 36253, 36254, 36255, 36256, 36257, 36258, 36259, 36260, 36261, 36262, 36263, 36264, 36265, 36266, 36267, 36268, 36269, 36270, 36271, 36272, 36273, 36274, 36275, 36276, 36277, 36278, 36279, 36280, 36281, 36282, 36283, 36284, 36285, 36286, 36287, 36288, 36289, 36290, 36291, 36292, 36293, 36294, 36295, 36296, 36297, 36298, 36299, 36300, 36301, 36302, 36303, 36304, 36305, 36306, 36307, 36308, 36309, 36310, 36311, 36312, 36313, 36314, 36315, 36316, 36317, 36318, 36319, 36320, 36321, 36322, 36323, 36324, 36325, 36326, 36327, 36328, 36329, 36330, 36331, 36332, 36333, 36334, 36335, 36336, 36337, 36338, 36339, 36340, 36341, 36342, 36343, 36344, 36345, 36346, 36347, 36348, 36349, 36350, 36351, 36352, 36353, 36354, 36355, 36356, 36357, 36358, 36359, 36360, 36361, 36362, 36363, 36364, 36365, 36366, 36367, 36368, 36369, 36370, 36371, 36372, 36373, 36374, 36375, 36376, 36377, 36378, 36379, 36380, 36381, 36382, 36383, 36384, 36385, 36386, 36387, 36388, 36389, 36390, 36391, 36392, 36393, 36394, 36395, 36396, 36397, 36398, 36399, 36400, 36401, 36402, 36403, 36404, 36405, 36406, 36407, 36408, 36409, 36410, 36411, 36412, 36413, 36414, 36415, 36416, 36417, 36418, 36419, 36420, 36421, 36422, 36423, 36424, 36425, 36426, 36427, 36428, 36429, 36430, 36431, 36432, 36433, 36434, 36435, 36436, 36437, 36438, 36439, 36440, 36441, 36442, 36443, 36444, 36445, 36446, 36447, 36448, 36449, 36450, 36451, 36452, 36453, 36454, 36455, 36456, 36457, 36458, 36459, 36460, 36461, 36462, 36463, 36464, 36465, 36466, 36467, 36468, 36469, 36470, 36471, 36472, 36473, 36474, 36475, 36476, 36477, 36478, 36479, 36480, 36481, 36482, 36483, 36484, 36485, 36486, 36487, 36488, 36489, 36490, 36491, 36492, 36493, 36494, 36495, 36496, 36497, 36498, 36499, 36500, 36501, 36502, 36503, 36504, 36505, 36506, 36507, 36508, 36509, 36510, 36511, 36512, 36513, 36514, 36515, 36516, 36517, 36518, 36519, 36520, 36521, 36522, 36523, 36524, 36525, 36526, 36527, 36528, 36529, 36530, 36531, 36532, 36533, 36534, 36535, 36536, 36537, 36538, 36539, 36540, 36541, 36542, 36543, 36544, 36545, 36546, 36547, 36548, 36549, 36550, 36551, 36552, 36553, 36554, 36555, 36556, 36557, 36558, 36559, 36560, 36561, 36562, 36563, 36564, 36565, 36566, 36567, 36568, 36569, 36570, 36571, 36572, 36573, 36574, 36575, 36576, 36577, 36578, 36579, 36580, 36581, 36582, 36583, 36584, 36585, 36586, 36587, 36588, 36589, 36590, 36591, 36592, 36593, 36594, 36595, 36596, 36597, 36598, 36599, 36600, 36601, 36602, 36603, 36604, 36605, 36606, 36607, 36608, 36609, 36610, 36611, 36612, 36613, 36614, 36615, 36616, 36617, 36618, 36619, 36620, 36621, 36622, 36623, 36624, 36625, 36626, 36627, 36628, 36629, 36630, 36631, 36632, 36633, 36634, 36635, 36636, 36637, 36638, 36639, 36640, 36641, 36642, 36643, 36644, 36645, 36646, 36647, 36648, 36649, 36650, 36651, 36652, 36653, 36654, 36655, 36656, 36657, 36658, 36659, 36660, 36661, 36662, 36663, 36664, 36665, 36666, 36667, 36668, 36669, 36670, 36671, 36672, 36673, 36674, 36675, 36676, 36677, 36678, 36679, 36680, 36681, 36682, 36683, 36684, 36685, 36686, 36687, 36688, 36689, 36690, 36691, 36692, 36693, 36694, 36695, 36696, 36697, 36698, 36699, 36700, 36701, 36702, 36703, 36704, 36705, 36706, 36707, 36708, 36709, 36710, 36711, 36712, 36713, 36714, 36715, 36716, 36717, 36718, 36719, 36720, 36721, 36722, 36723, 36724, 36725, 36726, 36727, 36728, 36729, 36730, 36731, 36732, 36733, 36734, 36735, 36736, 36737, 36738, 36739, 36740, 36741, 36742, 36743, 36744, 36745, 36746, 36747, 36748, 36749, 36750, 36751, 36752, 36753, 36754, 36755, 36756, 36757, 36758, 36759, 36760, 36761, 36762, 36763, 36764, 36765, 36766, 36767, 36768, 36769, 36770, 36771, 36772, 36773, 36774, 36775, 36776, 36777, 36778, 36779, 36780, 36781, 36782, 36783, 36784, 36785, 36786, 36787, 36788, 36789, 36790, 36791, 36792, 36793, 36794, 36795, 36796, 36797, 36798, 36799, 36800, 36801, 36802, 36803, 36804, 36805, 36806, 36807, 36808, 36809, 36810, 36811, 36812, 36813, 36814, 36815, 36816, 36817, 36818, 36819, 36820, 36821, 36822, 36823, 36824, 36825, 36826, 36827, 36828, 36829, 36830, 36831, 36832, 36833, 36834, 36835, 36836, 36837, 36838, 36839, 36840, 36841, 36842, 36843, 36844, 36845, 36846, 36847, 36848, 36849, 36850, 36851, 36852, 36853, 36854, 36855, 36856, 36857, 36858, 36859, 36860, 36861, 36862, 36863, 36864, 36865, 36866, 36867, 36868, 36869, 36870, 36871, 36872, 36873, 36874, 36875, 36876, 36877, 36878, 36879, 36880, 36881, 36882, 36883, 36884, 36885, 36886, 36887, 36888, 36889, 36890, 36891, 36892, 36893, 36894, 36895, 36896, 36897, 36898, 36899, 36900, 36901, 36902, 36903, 36904, 36905, 36906, 36907, 36908, 36909, 36910, 36911, 36912, 36913, 36914, 36915, 36916, 36917, 36918, 36919, 36920, 36921, 36922, 36923, 36924, 36925, 36926, 36927, 36928, 36929, 36930, 36931, 36932, 36933, 36934, 36935, 36936, 36937, 36938, 36939, 36940, 36941, 36942, 36943, 36944, 36945, 36946, 36947, 36948, 36949, 36950, 36951, 36952, 36953, 36954, 36955, 36956, 36957, 36958, 36959, 36960, 36961, 36962, 36963, 36964, 36965, 36966, 36967, 36968, 36969, 36970, 36971, 36972, 36973, 36974, 36975, 36976, 36977, 36978, 36979, 36980, 36981, 36982, 36983, 36984, 36985, 36986, 36987, 36988, 36989, 36990, 36991, 36992, 36993, 36994, 36995, 36996, 36997, 36998, 36999, 37000</p>

#	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
66	20/10/2016	Benquerencia	Toledo	Toledo	CI Rio Estenilla	21	36849, 36850, 36851, 36852, 36853, 36854, 36855, 36856, 36857, 36858, 36859, 36860, 36861, 36862, 36863, 36864, 36865, 36866, 36867, 36868, 36869, 36870, 36871, 36872, 36873, 36874, 36875, 36876, 36877, 36878, 36879, 36880, 36881, 36882, 36883, 36884, 36885, 36886, 36887, 36888, 36889, 36890, 36891, 36892, 36893, 36894, 36895, 36896, 36897, 36898, 36899, 36900, 36901, 36902, 36903, 36904, 36905, 36906, 36907, 36908, 36909, 36910, 36911, 36912, 36913, 36914, 36915, 36916, 36917, 36918, 36919, 36920, 36921, 36922, 36923, 36924, 36925, 36926, 36927, 36928, 36929, 36930, 36931, 36932, 36933, 36934, 36935, 36936, 36937, 36938, 36939, 36940, 36941, 36942, 36943, 36944, 36945, 36946, 36947, 36948, 36949, 36950, 36951, 36952, 36953, 36954, 36955, 36956, 36957, 36958, 36959, 36960, 36961, 36962, 36963, 36964, 36965, 36966, 36967, 36968, 36969, 36970, 36971, 36972, 36973, 36974, 36975, 36976, 36977, 36978, 36979, 36980, 36981, 36982, 36983, 36984, 36985, 36986, 36987, 36988, 36989, 36990, 36991, 36992, 36993, 36994, 36995, 36996, 36997, 36998, 36999, 37000, 37001, 37002, 37003, 37004, 37005, 37006, 37007, 37008, 37009, 37010, 37011, 37012, 37013, 37014, 37015, 37016, 37017, 37018, 37019, 37020, 37021, 37022, 37023, 37024, 37025, 37026, 37027, 37028, 37029, 37030, 37031, 37032, 37033, 37034, 37035, 37036, 37037, 37038, 37039, 37040, 37041, 37042, 37043, 37044, 37045, 37046, 37047, 37048, 37049, 37050, 37051, 37052, 37053, 37054, 37055, 37056, 37057, 37058, 37059, 37060, 37061, 37062, 37063, 37064, 37065, 37066, 37067, 37068, 37069
66	20/10/2016	Benquerencia	Toledo	Toledo	CI Rio Estenilla	21	47426, 47427, 47428, 47429, 47431, 47433, 47436, 47437, 47438, 47439, 47440, 47441, 47442, 47444, 47445, 47446, 47447, 47449, 47453, 47454, 47456, 47460, 47463, 47465, 47467, 47468, 47469, 47471, 47472, 47473, 47476, 47477, 47478, 47479, 47485, 47486, 47487, 47488, 47489, 47491, 47494, 47496, 47498, 47499, 47500, 47501, 47502, 47503, 47505, 47507, 47510, 47511, 47514, 47516, 47517, 47521, 47522, 47523, 47524, 47527, 47529, 47530, 47531, 1/47430, 1/47432, 1/47434, 1/47435, 1/47443, 1/47448, 1/47450, 1/47451, 1/47452, 1/47455, 1/47457, 1/47458, 1/47459, 1/47461, 1/47462, 1/47464, 1/47466, 1/47470, 1/47474, 1/47475, 1/47480, 1/47481, 1/47482, 1/47483, 1/47484, 1/47489, 1/47490, 1/47492, 1/47493, 1/47495, 1/47497, 1/47504, 1/47506, 1/47508, 1/47509, 1/47512, 1/47513, 1/47515, 1/47518, 1/47519, 1/47520, 1/47525, 1/47526, 1/47528
67	20/10/2016	Seseña Sorolla	Seseña	Toledo	CI Sorolla	7	20915, 20916, 20917, 20918, 20919, 20920, 20921, 20922, 20923, 20924, 20925, 20926, 20927, 20928, 20929, 20930, 20931, 20932, 20933, 20934, 20935, 20936, 20937, 20938, 20939, 20940, 20941, 20942, 20943, 20944, 20945, 20946, 20947, 20948, 20949, 20950, 20951, 20952, 20953, 20954, 20955, 20956, 20957, 20958, 20959, 20960, 20961, 20962, 20963, 20964, 20965, 20966, 20967, 20968, 20969, 20970, 20971, 20972, 20973, 20974, 20975, 20976, 20977, 20978, 20979, 20980, 20981, 20982, 20983, 20984, 20985, 20986, 20987, 20988, 20989, 20990, 20991, 20992, 20993, 20994, 20995, 20996, 20997, 20998, 20999, 21000, 21001, 21002, 21003, 21004, 21005, 21006, 21007, 21008, 21009, 21010, 21011, 21012, 21013, 21014, 21015, 21016, 21017, 21018, 21019, 21020, 21021, 21022, 21023, 21024, 21025, 21026, 21027, 21028, 21029, 21030, 21031, 21032, 21033, 21034, 21035, 21036, 21037, 21038, 21039, 21040, 21041, 21042, 21043, 21044, 21045, 21046, 21047, 21048, 21049, 21050, 21051, 21052, 21053, 21054, 21055, 21056, 21057, 21058, 21059, 21060, 21061, 21062, 21063, 21064, 21065, 21066, 21067, 21068, 21069, 21070, 21071, 21072, 21073, 21074, 21075, 21076, 21077, 21078, 21079, 21080, 21081, 21082, 21083, 21084, 21085, 21086, 21087, 21088, 21089, 21090, 21091, 21092, 21093, 21094, 21095, 21096, 21097, 21098, 21099, 21100, 21101, 21102, 21103, 21104, 21105, 21106, 21107, 21108, 21109, 21110, 21111, 21112, 21113, 21114, 21115, 21116, 21117, 21118, 21119, 21120, 21121, 21122, 21123, 21124, 21125

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
72	07/03/2017	Mieses	Valladolid	Valladolid	CI Mieses	34	18716, 18718, 18720, 18722, 18724, 18726, 18728, 18730, 18732, 18734, 18736, 18738, 18740, 18742, 18744, 18746, 18748, 18750, 18752, 18754, 18756, 18758, 18760, 18762, 18764, 18766, 18768, 18770, 18772, 18774, 18776, 18778, 18780, 18782, 18784, 18786, 18788, 18790, 18792, 18794, 18796, 18798, 18800, 18802, 18804, 18806, 18808, 18810, 18812, 18814, 18816, 18818, 18820, 18822, 18824, 18826, 18828, 18830, 18832, 18834, 18836, 18838, 18840, 18842, 18844, 18846, 18848, 18850, 18852, 18854, 18856, 18858, 18860, 18862, 18864, 18866, 18868, 18870, 18872, 18874, 18876, 18878, 18880, 18882, 18884, 18886, 18888, 18890, 18892, 18894, 18896, 18898, 18900, 18902, 18904, 18906, 18908, 18910, 18912, 18914, 18916, 18918, 18920, 18922, 18924, 18926, 18928, 18930, 18932, 18934, 18936, 18938, 18940, 18942, 18944, 18946, 18948, 18950, 18952, 18954, 18956, 18958, 18960, 18962, 18964, 18966, 18968, 18970, 18972, 18974, 18976, 18978, 18980, 18982, 18984, 18986, 18988, 18990, 18992, 18994, 18996, 18998, 19000, 19002, 19004, 19006, 19008, 19010, 19012, 19014, 19016, 19018, 19020, 19022, 19024, 19026, 19028, 19030, 19032, 19034
73	07/03/2017	La Habana	Valladolid	Valladolid	CI Ciudad de la Habana CI Jose Garrote Tebar	13, 15 45, 47	46951, 46953, 46957, 46959, 46967, 47001, 47041, 47043, 47067, 47071, 47075, 47103
74	07/03/2017	Arroyo Encomienda	Arroyo de La Encomienda	Valladolid	CI Torres Quevedo CI Severo Ochoa	5 13, 17	8957, 8963, 8965, 8971, 8973, 8985, 8987, 8995, 8999, 9001, 9003, 9007, 9009, 9015, 9035, 9037, 9039, 9045, 9047, 9049, 9105, 9107, 9115, 9119, 9123, 9127, 9135, 9141, 9145, 9147
75	20/10/2016	Can Mates III	Sant Cugat del Valles	Barcelona	CI Josep Iria	125, 135	58185
76	20/10/2016	Can Mates IV	Sant Cugat del Valles	Barcelona	CI Antoni Solanell	14, 16	48690
77	20/10/2016	Anna Tugás	Badalona	Barcelona	CI Anna Tugás	8, 22	6684, 6710/12, 6710/13, 6710/17, 6808/10, 6808/49, 6808/51
78	07/03/2017	Europa	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	PL de Europa	1-3	2747, 2750, 2753, 2755, 2758, 2761, 2764, 2765, 2767, 2768, 2771, 2772, 2773, 2775, 2776, 2779, 2781, 2782
79	07/03/2017	Borrell	Sant Cugat del Valles	Barcelona	CI Borrell	42, 46	52433, 52447, 52463, 52465, 52475, 52477, 52479, 52481, 52485, 52487, 52489, 52491, 52493, 52495, 52497, 52499, 52501, 52503, 52505, 52507, 52509, 52511, 52513, 52515, 52517, 52519, 52521, 52523, 52525, 52529, 52539, 52547, 52549, 52553, 52555, 52557, 52559, 52561, 52563, 52565, 52567, 52569, 52571, 52573, 52575, 52579, 52581, 52583, 52585

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
80	07/03/2017	Aprestadora	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	Cl Aprestadora	61-65	18960, 18969, 18975, 18954/10, 18954/11, 18954/18, 18954/19, 18954/3
81	07/03/2017	Trinxant	Barcelona	Barcelona	Cl Trinxant	128	123584, 123591, 123594, 123599, 123603, 123607
82	07/03/2017	Bac de Roda	Barcelona	Barcelona	Cl Bac de Roda	170	19337, 19345, 19351, 19361, 19363, 19367
83	07/03/2017	Mérida	Barcelona	Barcelona	Cl Mérida	9	7207, 7211, 7213, 7215, 7221, 7223, 7233, 7237, 7241, 7247, 7249, 7251, 6983/206, 6983/208, 6983/209, 6983/211, 6983/213, 6983/218, 6983/219, 6983/221, 6983/223, 6983/225, 6983/226, 6983/227
84	07/03/2017	Diagonal	Barcelona	Barcelona	Av Diagonal	84-86	22515, 22517, 22519, 22521, 22523, 22525, 22527, 22531, 22533, 22535, 22537, 22541, 22545, 22547, 22551, 22553, 22555, 22557, 22559, 22563, 22565, 22567, 22569, 22571, 22575, 22577, 22579, 22581, 22585, 22587, 22589, 22593, 22595, 22597, 22599, 22601, 22603, 22605, 22609, 22613, 22619, 22621, 22623, 22625, 22627, 22629, 22631, 22635, 22637, 22639, 22641, 22643, 22645, 22647, 22649, 22651, 22653, 22655, 22659, 22661, 22663, 22667, 22669, 22671, 22673, 22675, 22677, 22679, 22681, 22683, 22685, 22687, 22689, 22691, 22693, 22695, 22697, 22699, 22701, 22705, 22709, 22713, 22715, 22717, 22719, 22723, 22725, 22727, 22729, 22731, 22735, 22737, 22743, 22745, 22753, 22757, 22759, 22761, 22763, 22765, 22767, 22769, 22771, 22777, 22779, 22781, 22783, 22787, 22791, 22793, 22797, 22799, 22801, 22805, 22807, 22809, 22811
85	07/03/2017	Sepúlveda	Barcelona	Barcelona	Cl Sepúlveda	38	24966, 24968, 24970, 24974, 24976, 24978, 24980, 24982, 24986, 24988, 24992, 24996, 24998, 25000, 25002, 25004, 25006, 25010, 25012, 25014, 25016, 25018, 25020, 25024, 25026, 25028, 25032, 25036, 25040, 25042, 25044, 25046, 25048, 25050, 25052, 25054, 25056, 25058, 25062, 25064, 25066, 25068, 25070, 25072, 25074, 25076, 25078, 25080, 25082, 25086, 25088, 25090, 25092, 25094, 25096, 25100, 25102, 25106, 25108, 25110, 25112, 25114, 25116, 25118, 25124, 25126, 25130, 25132, 25134, 25136, 25138, 25140, 25142, 25152, 25154, 25156, 25158, 25160, 25166, 25168, 25170, 25172, 25176, 25178, 25180, 25182, 25184, 25186, 25188, 25190, 25192, 25194, 25196, 25198, 25200, 25202, 25204, 25206, 25208, 25210, 25212, 25216, 25220, 25222, 25224, 25226, 25228, 25230, 25232, 25234, 25236, 25242, 25244, 25246, 25248, 25250, 25252, 25254, 25258, 25260, 25262, 25264, 25266, 25270, 25272, 25274, 25276, 25278, 25280, 25282, 25284, 25286, 25288, 25290, 25292, 25294, 25296, 25104/2
86	25/09/2017	Albert Porqueras	Lérida	Lérida	Cl Albert Porqueras Cl Onze de Setembre	1-3-5	30751, 30752, 30753, 30755, 30756, 30757, 30759, 30760, 30761, 30762, 30765, 30766, 30767, 30768, 30769, 30770, 30771, 30773, 30775, 30776, 30781, 30782, 30786, 30787, 30789, 30790, 30794, 30796, 30800, 30801, 30802, 30804, 30805, 30807, 30814, 30816, 30817, 30820, 31603, 29609/100, 29609/104, 29609/106, 29609/108, 29609/116, 29609/165, 29609/166, 29609/168, 29609/169, 29609/170, 29609/172, 29609/175, 29609/177, 29609/237, 29609/238, 29609/240, 29609/244, 29609/248, 29609/249, 29609/250, 29609/251, 29609/252, 29609/253, 29609/254, 29609/255, 29609/256, 29609/257, 29609/258, 29609/259, 29609/260, 29609/261, 29609/262, 29609/263, 29609/264, 29609/265, 29609/266, 29609/267, 29609/268, 29609/269, 29609/270, 29609/271, 29609/272, 29609/273, 29609/274, 29609/275, 29609/276, 29609/277, 29609/278, 29609/279, 29609/280, 29609/281, 29609/282, 29609/283, 29609/284, 29609/285, 29609/286, 29609/287, 29609/288, 29609/289, 29609/290, 29609/291, 29609/292, 29609/293, 29609/294, 29609/295, 29609/296, 29609/297, 29609/298, 29609/299

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
87	20/10/2016	Terrazas Gran Vía	Alicante	Alicante	Cl Doctor Jiménez Díaz	7	75011, 75013, 75015, 75017, 75019, 75021, 75023, 75025, 75027, 75029, 75031, 75033, 75035, 75037, 75039, 75041, 75043, 75045, 75047, 75049, 75051, 75053, 75055, 75057, 75059, 75061, 75063, 75065, 75067, 75069, 75071, 75073, 75075, 75077, 75079, 75081, 75083, 75085, 75087, 75089, 75091, 75093, 75095, 75097, 75099, 75101, 75103, 75105, 75107, 75109, 75111, 75113, 75115, 75117, 75119, 75139, 75141, 75143, 75145, 75147, 75149, 75151, 75153, 75155, 75157, 75159, 75161, 75163, 75181, 75183, 75185, 75187, 75189, 75191, 75193, 75195, 75197, 75199, 75201, 75203, 75205, 75207, 75209, 75211, 75213, 75215, 75217, 75219, 75221, 75223, 75225, 75227, 75229, 75231, 75233, 75235, 75237, 75239, 75241, 75243, 75245, 75247, 75249, 75251, 75253, 75255, 75257, 75259, 75261, 75263, 75265, 75267, 75269, 75271, 75273, 75275, 75277, 75279, 75281, 75283, 75285, 75287, 75289, 75291, 75311, 75313, 75315, 75317, 75319, 75321, 75323, 75325, 75327, 75329, 75331, 75333, 75335, 75337, 75351, 75353, 75355, 75357, 75359, 75361, 75363, 75365, 75367, 75369, 75371, 75373, 75375, 75377, 75379, 75381, 75383, 75385, 75387, 75389, 75391, 75393, 75395, 75397, 75399, 75401, 75403, 75405, 75407, 75409, 75411, 75413, 75415, 75417, 75419, 75421, 75423, 75425, 75427, 75429, 75431, 75433, 75435, 75437, 75439, 75441, 75443, 75445, 75447, 75449, 75451, 75453, 75455, 75457, 75459, 75461, 75463, 75465, 75467, 75469, 75471, 75473, 75475, 75477, 75479, 75481, 75483, 75485, 75487, 75489, 75491, 75493, 75495, 75497, 75499, 75501, 75503, 75505, 75507, 75509, 75511, 75513, 75515, 75517, 75519, 75521, 75523, 75525, 75527, 75529, 75531, 75533, 75535, 75537, 75539, 75541, 75543, 75545, 75547, 75549, 75551, 75553, 75555, 75557, 75559, 75561, 75563, 75565, 75567, 75569, 75571, 75573, 75575, 75577, 75579, 75581, 75583, 75585, 75587, 75589, 75591, 75593, 75595, 75597, 75599, 75601
88	07/03/2017	Hoyo	Alicante	Alicante	Cl Britania	17	32875, 32877, 32879, 32881, 32883, 32885, 32887, 32889, 32891, 32893, 32895, 32897, 32901, 32903, 32905, 32907, 32909, 32911, 32913, 32915, 32917, 32919, 32921, 32923, 32925, 32927, 32929, 32931, 32933, 32935, 32937, 32939, 32941, 32943, 32945, 32947, 32949, 32951, 32953, 32955, 32957, 32959, 32961, 32963, 32965, 32967, 32969, 32971, 32973, 32975, 32977, 32979, 32981, 32983, 32985, 32987, 32989, 32991, 32993
89	20/10/2016	Benicalap	Valencia	Valencia	Cl Encarna Albarracín Cl Carlos Climent González Cl Mariá Fernando D'Ocon Cl Manuel Meliá Fuster	5 9, 11 2, 4, 6 10, 12, 14	64767, 64768, 64769, 64770, 64771, 64772, 64773, 64774, 64775, 64776, 64777, 64778, 64779, 64780, 64781, 64782, 64783, 64784, 64785, 64786, 64787, 64788, 64789, 64790, 64791, 64792, 64793, 64794, 64795, 64796, 64797, 64798, 64799, 64800, 64801, 64803, 64805, 64806, 64807, 64808, 64809, 64810, 64811, 64812, 64813, 64814, 64815, 64816, 64817, 64818, 64819, 64820, 64821, 64822, 64823, 64824, 64825, 64826, 64827, 64828, 64829, 64830, 64831, 64832, 64833, 64834, 64835, 64836, 64837, 64838, 64839, 64840, 64841, 64842, 64843, 64844, 64845, 64846, 64847, 64848, 64849, 64850, 64851, 64852, 64853, 64854, 64855, 64856, 64857, 64858, 64859, 64860, 64861, 64862, 64863, 64864, 64865, 64866, 64867, 64868, 64869, 64870, 64871, 64872, 64873, 64874, 64875, 64876, 64877, 64878, 64879, 64880, 64881, 64882, 64883, 64884, 64885, 64886, 64887, 64888, 64889, 64890, 64891, 64892, 64893, 64894, 64895, 64896, 64897, 64898, 64899, 64900, 64901, 64902, 64903, 64904, 64905, 64906, 64907, 64908, 64909, 64910, 64911, 64912, 64913, 64914, 64915, 64916, 64917, 64918, 64919, 64920, 64921, 64922, 64923, 64924, 64925, 64926, 64927, 64928, 64929, 64930, 64931, 64932, 64933, 64934, 64935, 64936, 64937, 64938, 64939, 64940, 64941, 64942, 64943, 64944, 64945, 64946, 64947, 64948, 64949, 64950, 64951, 64952, 64953, 64954, 64955, 64956, 64957, 64958, 64959, 64960, 64961, 64962, 64963, 64964, 64965, 64966, 64967, 64968, 64969, 64970, 64971, 64972, 64973, 64974, 64975, 64976, 64977, 64978, 64979, 64980, 64981, 64982, 64983, 64984, 64985, 64986, 64987, 64988, 64989, 64990, 64991, 64992, 64993, 64994, 64995, 64996, 64997, 64998, 64999, 65000

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
90	07/03/2017	Maestro Rodrigo	Valencia	Valencia	Av Maestro Rodrigo	107	65001, 65002, 65003, 65004, 65005, 65006, 65007, 65008, 65009, 65010, 65011, 65012, 65013, 65014, 65015, 65016, 65017, 65018, 65019, 65020, 65021, 65022, 65023, 65024, 65025, 65026, 65027, 65028, 65029, 65030, 65031, 65034, 65035, 65037, 65038, 65039, 65040, 65041, 65042, 65043, 65044, 65045, 65046, 65047, 65048, 65049, 65050, 65051, 65052, 65053, 65054, 65055, 65056, 65057, 65058, 65059, 65060, 65061, 65062, 65063, 65064, 65065, 65066, 65067, 65068, 65069, 65070, 65071, 65072, 65073, 65074, 65075, 65076, 65077, 65078, 65079, 65080, 65081, 65082, 65083, 65084, 65085, 65086, 65087, 65088, 65089, 65090, 65091, 65092, 65093, 65094, 65095, 65096, 65097, 65098, 65099, 65100, 65101, 65102, 65103, 65104, 65105, 65106, 65107, 65108, 65109, 65110, 65111, 65112, 65113, 65114, 65115, 65116, 65117, 65118, 65119, 65120, 65121, 65122, 65123, 65124, 65125, 65126, 65127, 65128, 65129, 65130, 65131, 65132, 65133, 65134, 65135, 65136, 65137, 65138, 65139, 65140
91	07/03/2017	Campanar	Valencia	Valencia	Av Campanar	120	43598, 43599, 43593, 43594, 43595, 43596, 43597, 43598, 43599, 43600, 43601, 43602, 43603, 43604, 43605, 43606, 43607, 43612, 43613, 43614, 43615, 43616, 43617, 43618, 43619, 43620, 43621, 43622, 43623, 43624, 43625, 43626, 43627, 43628, 43629, 43632, 43633, 43639, 43640, 43641, 43642, 43643, 43644, 43645, 43646, 43647, 43653, 43654, 43655, 43656, 43657, 43658, 43659, 43660, 43661, 43662, 43663, 43664, 43665, 43666, 43667, 43668, 43669, 43670, 43671, 43672, 43673, 43674, 43675, 43676, 43677, 43678, 43679, 43680, 43681, 43682, 43683, 43684, 43685, 43686, 43687, 43688, 43689, 43690, 43691, 43692, 43693, 43694, 43695, 43696, 43697, 43698, 43699, 43700, 43701, 43702, 43703, 43704, 43705, 43706, 43707, 43708, 43709, 43710, 43711, 43712, 43713, 43714, 43715, 43716, 43717, 43718, 43719, 43720, 43721, 43722, 43723, 43724, 43725, 43726, 43727, 43728, 43729, 43730, 43731, 43732, 43733, 43734, 43735, 43736, 43737, 43738, 43739, 43740, 43741, 43742, 43743, 43744, 43745, 43746, 43747, 43748, 43749, 43750, 43751, 43752, 43753, 43754, 43755, 43756, 43757, 43758, 43759, 43760, 43761, 43762, 43763, 43764, 43765, 43766, 43767, 43768, 43769, 43770, 43771, 43772, 43773, 43774, 43775, 43776, 43777, 43778, 43779, 43780, 43781, 43782, 43783, 43784, 43785, 43786, 43787, 43788, 43789, 43790, 43791, 43792, 43793, 43794, 43795, 43796, 43797, 43798, 43799, 43800, 43801, 43802, 43803, 43804, 43805, 43806, 43807, 43808, 43809, 43810, 43811, 43812, 43813, 43814, 43815, 43816, 43817, 43818, 43819, 43820, 43821, 43822, 43823, 43824, 43825, 43826, 43827, 43828, 43829, 43830, 43831, 43832, 43833, 43834, 43835, 43836, 43837, 43838, 43839, 43840, 43841, 43842, 43843, 43844, 43845, 43846, 43847, 43848, 43849, 43850, 43851, 43852, 43853, 43854, 43855, 43856, 43857, 43858, 43859, 43860, 43861, 43862, 43863, 43864, 43865, 43866, 43867, 43868, 43869, 43870, 43871, 43872, 43873, 43874, 43875, 43876, 43877, 43878, 43879, 43880, 43881, 43882, 43883, 43884, 43885, 43886, 43887, 43888, 43889, 43890, 43891, 43892, 43893, 43894, 43895, 43896, 43897, 43898, 43899, 43900, 43901, 43902, 43903, 43904, 43905, 43906, 43907, 43908, 43909, 43910, 43911, 43912, 43913, 43914, 43915, 43916, 43917, 43918, 43919, 43920, 43921, 43922, 43923, 43924, 43925, 43926, 43927, 43928, 43929, 43930, 43931, 43932, 43933, 43934, 43935, 43936, 43937, 43938, 43939, 43940, 43941, 43942, 43943, 43944, 43945, 43946, 43947, 43948, 43949, 43950, 43951, 43952, 43953, 43954, 43955, 43956, 43957, 43958, 43959, 43960, 43961, 43962, 43963, 43964, 43965, 43966, 43967, 43968, 43969, 43970, 43971, 43972, 43973, 43974, 43975, 43976, 43977, 43978, 43979, 43980, 43981, 43982, 43983, 43984, 43985, 43986, 43987, 43988, 43989, 43990, 43991, 43992, 43993, 43994, 43995, 43996, 43997, 43998, 43999, 44000, 44001, 44002, 44003, 44004, 44005, 44006, 44007, 44008, 44009, 44010, 44011, 44012, 44013, 44014, 44015, 44016, 44017, 44018, 44019, 44020, 44021, 44022, 44023, 44024, 44025, 44026, 44027, 44028, 44029, 44030, 44031, 44032, 44033, 44034, 44035, 44036, 44037, 44038, 44039, 44040, 44041, 44042, 44043, 44044, 44045, 44046, 44047, 44048, 44049, 44050, 44051, 44052, 44053, 44054, 44055, 44056, 44057, 44058, 44059, 44060, 44061, 44062, 44063, 44064, 44065, 44066, 44067, 44068, 44069, 44070, 44071, 44072, 44073, 44074, 44075, 44076, 44077, 44078, 44079, 44080, 44081, 44082, 44083, 44084, 44085, 44086, 44087, 44088, 44089, 44090, 44091, 44092, 44093, 44094, 44095, 44096, 44097, 44098, 44099, 44100, 44101, 44102, 44103, 44104, 44105, 44106, 44107, 44108, 44109, 44110, 44111, 44112, 44113, 44114, 44115, 44116, 44117, 44118, 44119, 44120, 44121, 44122, 44123, 44124, 44125, 44126, 44127, 44128, 44129, 44130, 44131, 44132, 44133, 44134, 44135, 44136, 44137, 44138, 44139, 44140, 44141, 44142, 44143, 44144, 44145, 44146, 44147, 44148, 44149, 44150, 44151, 44152, 44153, 44154, 44155, 44156, 44157, 44158, 44159, 44160, 44161, 44162, 44163, 44164, 44165, 44166, 44167, 44168, 44169, 44170, 44171, 44172, 44173, 44174, 44175, 44176, 44177, 44178, 44179, 44180, 44181, 44182, 44183, 44184, 44185, 44186, 44187, 44188, 44189, 44190, 44191, 44192, 44193, 44194, 44195, 44196, 44197, 44198, 44199, 44200, 44201, 44202, 44203, 44204, 44205, 44206, 44207, 44208, 44209, 44210, 44211, 44212, 44213, 44214, 44215, 44216, 44217, 44218, 44219, 44220, 44221, 44222, 44223, 44224, 44225, 44226, 44227, 44228, 44229, 44230, 44231, 44232, 44233, 44234, 44235, 44236, 44237, 44238, 44239, 44240, 44241, 44242, 44243, 44244, 44245, 44246, 44247, 44248, 44249, 44250, 44251, 44252, 44253, 44254, 44255, 44256, 44257, 44258, 44259, 44260, 44261, 44262, 44263, 44264, 44265, 44266, 44267, 44268, 44269, 44270, 44271, 44272, 44273, 44274, 44275, 44276, 44277, 44278, 44279, 44280, 44281, 44282, 44283, 44284, 44285, 44286, 44287, 44288, 44289, 44290, 44291, 44292, 44293, 44294, 44295, 44296, 44297, 44298, 44299, 44300, 44301, 44302, 44303, 44304, 44305, 44306, 44307, 44308, 44309, 44310, 44311, 44312, 44313, 44314, 44315, 44316, 44317, 44318, 44319, 44320, 44321, 44322, 44323, 44324, 44325, 44326, 44327, 44328, 44329, 44330, 44331, 44332, 44333, 44334, 44335, 44336, 44337, 44338, 44339, 44340, 44341, 44342, 44343, 44344, 44345, 44346, 44347, 44348, 44349, 44350, 44351, 44352, 44353, 44354, 44355, 44356, 44357, 44358, 44359, 44360, 44361, 44362, 44363, 44364, 44365, 44366, 44367, 44368, 44369, 44370, 44371, 44372, 44373, 44374, 44375, 44376, 44377, 44378, 44379, 44380, 44381, 44382, 44383, 44384, 44385, 44386, 44387, 44388, 44389, 44390, 44391, 44392, 44393, 44394, 44395, 44396, 44397, 44398, 44399, 44400, 44401, 44402, 44403, 44404, 44405, 44406, 44407, 44408, 44409, 44410, 44411, 44412, 44413, 44414, 44415, 44416, 44417, 44418, 44419, 44420, 44421, 44422, 44423, 44424, 44425, 44426, 44427, 44428, 44429, 44430, 44431, 44432, 44433, 44434, 44435, 44436, 44437, 44438, 44439, 44440, 44441, 44442, 44443, 44444
92	07/03/2017	Echegaray	La Coruña	La Coruña	Ci José Echegaray	1,3,5 y 7	28867, 28872, 28875, 28877, 28878
93	07/03/2017	Ramón y Cajal	La Coruña	La Coruña	Ci Novoa Santos Ci Ramón y Cajal	14 7	10642, 10676, 10730, 11000, 11106, 11110
94	07/03/2017	Otero Pedraio	Santa María Temple	La Coruña	Ci Otero Pedraio	15	94494, 94510, 94516, 94518, 94520, 94530, 94532, 94538, 94544, 94550
95	07/03/2017	Rúa Garda	Narón	La Coruña	Ci Rúa Garda	7-12,16-17	33726, 33727, 33732, 33733, 33753
96	07/03/2017	González Garcés	Culleredo	La Coruña	Ci Miguel González Garcés	57-75	51801, 52020, 52065, 52089, 52346, 52365, 56624
							27622/1, 27622/2, 27622/3, 27622/4, 27622/5, 27622/6, 27622/7, 27622/8, 27622/9, 27622/10, 27622/11, 27622/12, 27622/13, 27622/14, 27622/15, 27622/16, 27622/17, 27622/18, 27622/19, 27622/20, 27622/21, 27622/22, 27622/23, 27622/24, 27622/25, 27622/26, 27622/27, 27622/28, 27622/29, 27622/30, 27622/31, 27622/32, 27622/33, 27622/34, 27622/35, 27622/36, 27622/37, 27622/38, 27622/39, 27622/40, 27622/41, 27622/42, 27622/43, 27622/44, 27622/45, 27622/46, 27622/47, 27622/48, 27622/49, 27622/50, 27622/51, 27622/52, 27622/53, 27622/54, 27622/55, 27622/56, 27622/57, 27622/58, 27622/59, 27622/60, 27622/61, 27622/62, 27622/63, 27622/64, 27622/65, 27622/66, 27622/67, 27622/68, 27622/69, 27622/70, 27622/71, 27622/72, 27622/73, 27622/74, 27622/75, 27622/76, 27622/77, 27622/78, 27622/79, 27622/80, 27622/81, 27622/82, 27622/83, 27622/84, 27622/85, 27622/86, 27622/87, 27622/88, 27622/89, 27622/90, 27622/91, 27622/92, 27622/93, 27622/94, 27622/95, 27622/96, 27622/97, 27622/98, 27622/99, 27622/100, 27622/101, 27622/102, 27622/103, 27622/104, 27622/105, 27622/106, 27622/107, 27622/108, 27622/109, 27622/110, 27622/111, 27622/112, 27622/113, 27622/114, 27622/115, 27622/116, 27622/117, 27622/118, 27622/119, 27622/120, 27622/121, 27622/122, 27622/123, 27622/124, 27622/125, 27622/126, 27622/127, 27622/128, 27622/129, 27622/130, 27622/131, 27622/132, 27622/133, 27622/134, 27622/135, 27622/136, 27622/137, 27622/138, 27622/139, 27622/140, 27622/141, 27622/142, 27622/143, 27622/144, 27622/145, 27622/146, 27622/147, 27622/148, 27622/149, 27622/150, 27622/151, 27622/152, 27622/153, 27622/154, 27622/155, 27622/156, 27622/157, 27622/158, 27622/159, 27622/160, 27622/161, 27622/162, 27622/163, 27622/164, 27622/165, 27622/166, 27622/167, 27622/168, 27622/169, 27622/170, 27622/171, 27622/172, 27622/173, 27622/174, 27622/175, 27622/176, 27622/177, 27622/178, 27622/179, 27622/180, 27622/181, 27622/182, 27622/183, 27622/184, 27622/185, 27622/186, 27622/187, 27622/188, 27622/189, 27622/190, 27622/191, 27622/192, 27622/193, 27622/194, 27622/195, 27622/196, 27622/197, 27622/198, 27622/199, 27622/200, 27622/201, 27622/202, 27622/203, 27622/204, 27622/205, 27622/206, 27622/207, 27622/208, 27622/209, 27622/210, 27622/211, 27622/212, 27622/213, 27622/214, 27622/215, 27622/216, 27622/217, 27622/218, 27622/219, 27622/220, 27622/221, 27622/222, 27622/223, 27622/224, 27622/225, 27622/226, 27622/227, 27622/228, 27622/229, 27622/230, 27622/231, 27622/232, 27622/233, 27622/234, 27622/235, 27622/236, 27622/237, 27622/238, 27622/239, 27622/240, 27622/241, 27622/242, 27622/243, 27622/244, 27622/245, 27622/246, 27622/247, 27622/248, 27622/249, 27622/250, 27622/251, 27622/252, 27622/253, 27622/254, 27622/255, 27622/256, 27622/257, 27622/258, 27622/259, 27622/260, 27622/261, 27622/262, 27622/263, 27622/264, 27622/265, 27622/266, 27622/267, 27622/268, 27622/269, 27622/270, 27622/271, 27622/272, 27622/273, 27622/274, 27622/275, 27622/276, 27622/277, 27622/278, 27622/279, 27622/280, 27622/281, 27622/282, 27622/283, 27622/284, 27622/285, 27622/286, 27622/287, 27622/288, 27622/289, 27622/290, 27622/291, 27622/292, 27622/293, 27622/294, 27622/295, 27622/296, 27622/297, 27622/298, 27622/299, 27622/300, 27622/301, 27622/302, 27622/303, 27622/304, 27622/305, 27622/306, 27622/307, 27622/308, 27622/309, 27622/310, 27622/311, 27622/312, 27622/313, 27622/314, 27622/315, 27622/316, 27622/317, 27622/318, 27622/319, 27622/320, 27622/321, 27622/322, 27622/323, 27622/324, 27622/325, 27622/326, 27622/327, 27622/328, 27622/329, 27622/330, 27622/331, 27622/332, 27622/333, 27622/334, 27622/335, 27622/336, 27622/337, 27622/338, 27622/339, 27622/340, 27622/341, 27622/342, 27622/343, 27622/344, 27622/345, 27622/346, 27622/347, 27622/348, 27622/349, 27622/350, 27622/351, 27622/352, 27622/353, 27622/354, 27622/355, 27622/356, 27622/357, 27622/358, 27622/359, 27622/360, 27622/361, 27622/362, 27622/363, 27622/364, 27622/365, 27622/366, 27622/367, 27622/368, 27622/369, 27622/370, 27622/371, 27622/372, 27622/373, 27622/374, 27622/375, 27622/376, 27622/377, 27622/378, 27622/379, 27622/380, 27622/381, 27622/382, 27622/383, 27622/384, 27622/385, 27622/386, 27622/387, 27622/388, 27622/389, 27622/390, 27622/391, 27622/392, 27622/393, 27622/394, 27622/395, 27622/396, 27622/397, 27622/398, 27622/399, 27622/400, 27622/401, 27622/402, 27622/403, 27622/404, 27622/405, 27622/406, 27622/407, 27622/408, 27622/409, 27622/410, 27622/411, 27622/412, 27622/413, 27622/414, 27622/415, 27622/416, 27622/417, 27622/418, 27622/419, 27622/420, 27622/421, 27622/422, 27622/423, 27622/424, 27622/425, 27622/426

#	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
					Av Machupichu	89	29360, 29362, 29366, 29368, 29370, 29372, 29374, 29380, 29396, 29398, 29400, 29406, 29410, 29412, 29416, 29426, 29428, 29430, 29432, 29434, 29436, 29440, 29442, 29444, 29446, 29448, 29450, 29452, 29454, 29456, 29458, 29460, 29462, 29464, 29466, 29468, 29470, 29472, 29474, 29476, 29478, 29480, 29482, 29486, 29488, 29492, 29496, 29498, 29500, 29502, 29504, 29506, 29508, 29510, 29512, 29516, 29518, 29520, 29522, 29524, 29526, 29528, 29530, 29532, 29534, 29536, 29542, 29544, 29550, 29552, 29564, 29566, 29568, 29570, 29572, 29576, 29578, 29580, 29582, 29588, 29590, 29592, 29594, 29596, 29600, 29602, 29604, 29606, 29608, 29610, 29612, 29614, 29620, 29624, 29626, 29628, 29630, 29632, 29634, 29636, 29638, 29640, 29642, 29644, 29646, 29648, 29650, 29652, 29654, 29656, 29658, 29660, 29662, 29664, 29666, 29668, 29670, 29672, 29674, 29676, 29678, 29680, 29682, 29684, 29686, 29690, 29692, 29694, 29696, 29698, 29700, 29702, 29706, 29708, 29710, 29714, 29718, 29720, 29722, 29724, 29728, 29730, 29732, 29734, 29736, 29738, 29740, 29742, 29744, 29746, 29748, 29750, 29752, 29754, 29756, 29758, 29760, 29762, 29766, 29770, 29772, 29776, 29782, 29784, 29786, 29788, 29792, 29794, 29796, 29798, 29800, 29802, 29804, 29808, 29810, 29812, 29814, 29816, 29818, 29822, 29824, 29826, 29828, 29830, 29832, 29834, 29836, 29840, 29842, 29846, 29848, 29850, 29852, 29854, 29856, 29858, 29860, 29864, 29866, 29868, 29872, 29874, 29876, 29878, 29882, 29884, 29886, 29888, 29890, 29894, 29896, 29898, 29900, 29902, 29904, 29906, 29908, 29910, 29912, 29924, 29928, 29930, 29934, 29936, 29938, 29940, 29944, 29946, 29948, 29950, 29952, 29954, 29956, 29958, 29960, 29962, 29964, 29966, 29968, 29970, 29972, 29976, 29980, 29982, 29984, 29986, 29988, 29990, 29992, 29994, 29996, 29998, 30000, 30002, 30004, 30006, 30008, 30010, 30012, 30014, 30016, 30018, 30020, 30022, 30024, 30026, 30028, 30030, 30032, 30034, 30036, 30038, 30040, 30042, 30044, 30046, 30048, 30050, 30052, 30054, 30056, 30060, 30062, 30064, 30066, 30068, 30070, 30072, 30074, 30076, 30078, 30080, 30082, 30084, 30086, 30088, 30090, 30092, 30094, 30096, 30102, 30104, 30106, 30108, 30112, 30114, 30116, 30118, 30120, 30122, 30124, 30126, 30128, 30130, 30132, 30136, 30140, 30144, 30146, 30148, 30150, 30154, 30156, 30158, 30160, 30164, 30166, 30168, 30170, 30174, 30176, 30182, 30184, 30188, 30190, 30192, 30196, 30200, 30204, 30210, 30212, 30214, 30216, 30218, 30220, 30222, 30226, 30230, 30234, 30238, 30246, 30248, 30250, 30252, 30254, 30256, 30258, 30260, 30264, 30266, 30270, 30272, 30274, 30276, 30278, 30280, 30282, 30286, 30290, 30294, 30298, 30300, 30304, 30306, 30308, 30310, 30312, 30314, 30316, 30326, 30330, 30332, 30336, 30338, 30340, 30342, 30344, 30346, 30348, 30350, 30352, 30354, 30356, 30358, 30362, 30366, 30370, 30372, 30374, 30376, 30378, 30380, 30382, 30384, 30386, 30388, 30390, 30392, 30394, 30396, 30398, 30402, 30404, 30408, 30410, 30412, 30416, 30420, 30422, 30424, 30426, 30428, 30430, 30432, 30434, 30436, 30438, 30440, 30442, 30444, 30446, 30448, 30452, 30456, 30458, 30460, 30462, 30466, 30468, 30470, 30472, 30474, 30476, 30478, 30480, 30482, 30484, 30486, 30488, 30490, 30492, 30494, 30498, 30500, 30502, 30506, 30508, 30510, 30514, 30516, 30518, 30520, 30524, 30526, 30528, 30530, 30532, 30534, 30536, 30542, 30544, 30546, 30548, 30550, 30552, 30554, 30556, 30558, 30560, 30562, 30564, 30566, 30568
110	25/09/2017	Los Castaños (S3)	Madrid	Madrid	Cl Algabeño Cl Jose Miguel Guridi Av Machupichu	27 2 85	

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
111	25/09/2017	Los Robles (S7)	Madrid	Madrid	Ci Jose Antonio Navarrete	2	
					Ci Algabeño	67	16077
					Av de Machupichu	59	
112	25/09/2017	Parque América	Madrid	Madrid	Ci Caribe	2	151, 924, 966, 1793, 1819, 1859, 2157, 2171, 2217, 2230, 2244, 40996
					Ci Badajoz	3	
					Ci Albacete	2	
113	25/09/2017	Las Huertas (S14)	Madrid	Madrid	Av de Papa Negro	20-22	
					Ci Esteban Palacios	6-8-10	10788
					Av Machupichu/Av Papa Negro/Ci Esteban Palacios	14 / 20 / 8	
114	25/09/2017	La Rosaleda (S15)	Madrid	Madrid	Ci Torrecilla del Puerto	3-5	
					Ci Asura	3-5	7958
					Ci Diego Ayllon	8	
115	13/08/2018	Cotolandia (S8) Parking	Madrid	Madrid	Av Machupichu	43	10776, 15541, 15407/49
116	24/05/2018	Josefa Fernández	Madrid	Madrid	Ci Josefa Fernández Buterga	19,21,23	68129, 68131, 68133, 68135, 68137, 68139, 68141, 68147, 68149, 68151, 68153, 68157, 68161, 68163, 68165, 68167, 68169, 68171, 68173, 68175, 68177, 68181, 68183, 68187, 68189, 68191, 68193, 68195, 68197, 68199, 68201, 68203, 68205, 68207, 68209, 68211, 68213, 68215, 68217, 68219, 68221, 68223, 68225, 68227, 68229, 68231, 68233, 68235, 68237, 68239, 68241, 68243, 68245, 68247, 68249, 68251, 68253, 68255, 68257, 68259, 68261, 68263, 68265, 68267, 68269, 68271, 68273, 68275, 68277, 68279, 68281, 68283, 68285, 68287, 68289, 68291, 68293, 68295, 68297, 68299, 68301, 68303, 68305, 68307, 68309, 68311, 68313, 68315, 68317, 68319, 68321, 68323, 68325, 68327, 68329, 68331, 68333, 68335, 68337, 68339, 68341, 68343, 68345, 68347, 68349, 68351, 68353, 68355, 68357, 68359, 68361, 68363, 68365, 68367, 68369, 68371, 68373, 68375, 68377, 68379, 68381, 68383, 68385, 68387
117	24/05/2018	Paseo Dirección	Madrid	Madrid	Paseo Dirección	338, Madrid	26186, 26207, 26210, 26216, 26224, 26230, 26236, 26237, 26245, 26246, 26247, 26258, 26261, 26266, 26269, 26271, 26275, 26278, 26284, 26286, 26287

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
118	24/05/2018	Edmundo Meric	Pinto	Madrid	Ci Edmundo Meric	4	21383
119	24/05/2018	Navaluenga	Majadahonda	Madrid	Travesía de Navaluenga	1, Majadahonda, Madrid	3698, 3705, 3709, 3717, 11434/10, 11434/11, 11434/12, 11434/13, 11434/15, 11434/16, 11434/17, 11434/25, 11434/26, 11434/28, 11434/5, 11434/6, 11434/7, 11434/8, 11434/9
120	24/05/2018	La Rioja	Villanueva de La Cañada	Madrid	Av La Rioja	49,51,53	14379, 14380, 14381, 14382, 14383, 14384, 14385, 14386, 14387, 14389, 14390, 14391, 14392, 14393, 14394, 14395, 14396, 14397, 14398, 14399, 14400, 14401, 14402, 14403, 14404, 14405, 14406, 14407, 14408, 14410, 14411, 14412, 14413, 14414, 14415, 14416, 14418, 14419, 14420, 14421, 14422, 14423, 14424, 14425, 14426, 14428, 14429, 14430, 14431, 14432, 14433, 14434, 14435, 14436, 14437, 14438, 14440, 14441, 14442, 14443, 14444, 14445, 14446, 14447, 14448, 14449, 14450, 14451, 14452, 14453, 14454, 14455, 14456, 14457, 14458, 14461, 14462, 14463, 14464, 14465, 14466, 14467, 14468, 14469, 14470, 14471, 14472, 14473, 14475, 14476, 14477, 14478, 14479, 14480, 14481, 14482, 14483, 14484, 14485, 14486, 14488, 14489, 14490, 14492, 14493, 14494, 14495, 14496, 14497, 14498, 14499, 14500, 14501, 14502, 14503, 14504, 14505, 14506, 14507, 14508, 14509, 14510, 14511, 14512, 14513, 14514, 14515, 14517, 14518, 14520, 14521, 16341, 16342, 16343, 16344, 16345, 16346, 16347, 16348
121	24/05/2018	Saturno	Málaga	Málaga	Ci Saturno	1	21757/B, 21775/B, 21777/B, 21789/B, 21787/B, 21855/B, 21865/B, 21911/B, 21921/B, 21925/B, 21955/B, 22003/B, 22006/B, 22027/B
122	24/05/2018	Médico Francisco	Almería	Almería	Av Médico Francisco Pérez Company	17	13491, 13503, 13519, 13529, 13531, 13543, 13569, 13587, 13593, 13617, 13621, 13687, 13743, 13755, 13763, 13767, 13793, 13805, 13837, 13839, 13875, 13889, 13907, 13917, 13965, 13967, 13991, 14007, 14059, 14079, 14097, 14101, 14107, 14121, 14125, 14143, 14191, 14213, 14233, 14253, 14265
123	24/05/2018	Castillo de Cumbres	Sevilla	Sevilla	Ci Castillo de Cumbres Mayores	6	49887, 49891, 49893, 49895, 49897, 49899, 49907, 49911, 49915, 49921, 49925, 49927, 49929, 49931, 49939, 49941, 49947, 49955, 49967, 50047, 50049, 50079, 50083, 50099, 50101, 50105, 50107, 50111, 50117, 50123
124	24/05/2018	San Jorge	Sevilla	Sevilla	Ci San Jorge	19	18825, 18826, 18827, 18828, 18829, 18830, 18831, 18832, 18833, 18834, 18835, 18836, 18837, 18838, 18839, 18840, 18841, 18842, 18843, 18844, 18845, 18846, 18847, 18848, 18849, 18850, 18851, 18852, 18853, 18854, 18855, 18856, 18857
125	24/05/2018	Predicadores	Zaragoza	Zaragoza	Ci Predicadores	64	66975, 66982, 66984
126	24/05/2018	San Pablo	Zaragoza	Zaragoza	Ci San Pablo	117	57794, 57798, 57808
127	24/05/2018	Prosperidad	Gijón	Asturias	Ci Prosperidad/ TR Camino Viejo del Mousel	13,35,57 / 141	2691, 2693, 2707, 2709, 2711, 2719, 2731, 2733, 2737, 2747, 2763, 2765, 2767, 2769, 2809, 2811, 2825, 2827, 2829, 2843, 2845, 2847, 2849, 2855, 2861, 2865, 2871

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
128	24/05/2018	Concejo de Salas	Gijón	Asturias	Cl Concejo de Salas/ Av Cerillero	1, 3, 6 / 6	2415, 2423, 2427, 2429, 2431, 2433, 2435, 2451, 2477, 2483, 2501, 2507, 2511, 2517, 2525, 2537, 2543, 2583, 2585, 2593, 2599, 2613, 2615, 2617, 2621, 2627, 2631, 2639
129	24/05/2018	Álava	Gijón	Asturias	Cl Álava	76, 80	48813, 48835, 48843, 48857, 48859, 48863, 48907, 48911, 48917, 48923, 48937
130	24/05/2018	Palou de Reguer	Palma de Mallorca	Baleares	Cl Palou de Reguer Cl Sant Lluc Cl Sant Mateu Cl Sant Pau	4 3, 7, 9 8, 10, 12, 12A 4, 6	91518, 91565
131	24/05/2018	Son Serra	Palma de Mallorca	Baleares	Cl Son Serra Parera Cl Ramón Nadal Cl Juli Ramis Cl Pintor Joan Fuster	4, 6, 8, 10 6, 8, 10 1, 3, 10 1, 3, 10	70507, 70508, 70509, 70510, 70511, 70512, 70513, 70514, 70515, 70516, 70517, 70518, 70519, 70520, 70521, 70522, 70523, 70524, 70525, 70526, 70527, 70528, 70529, 70530, 70531, 70532, 70533, 70534, 70535, 70536, 70537, 70538, 70540, 70541, 70542, 70543, 70544, 70545, 70546, 70547, 70548, 70549, 70550, 70551, 70552, 70553, 70554, 70555, 70556, 70557, 70558, 70559, 70560, 70561, 70562, 70563, 70564, 70565, 70566, 70567, 70568, 70569, 70570, 70571, 70572, 70573, 70574, 70575, 70576, 70577, 70578, 70579, 70580, 70581, 70582, 70583, 70584, 70585, 70586, 70587, 70588, 70589, 70590, 70591, 70592, 70593, 70594, 70595, 70596, 70597, 70598, 70599, 70600, 70601, 70602, 70603, 70604, 70605, 70606, 70607, 70608, 70609, 70610, 70611, 70612, 70613, 70614, 70615, 70616, 70617, 70618, 70619, 70620, 70621, 70622, 70623, 70624, 70625, 70626, 70627, 70628, 70629, 70630, 70631, 70632, 70633, 70634, 70635, 70636, 70637, 70638, 70639, 70640, 70641, 70642, 70643, 70644, 70645, 70646, 70647, 70648, 70649, 70650, 70651, 70652, 70653, 70654, 70655, 70656, 70657, 70658, 70659, 70660, 70661, 70662, 70663, 70664, 70665, 70666, 70667, 70668, 70669, 70670, 70671, 70672, 70673, 70674, 70675, 70676, 70677, 70678, 70679, 70680, 70681, 70682, 70683, 70684, 70685, 70686, 70687, 70688, 70689, 70690, 70691, 70692, 70693, 70694, 70695, 70696, 70697, 70698, 70699, 70700, 70701, 70702, 70703, 70704, 70705, 70706, 70707, 70708, 70709, 70710, 70711, 70712, 70713, 70714, 70715, 70716, 70717, 70718, 70719, 70720, 70721, 70722, 70723, 70724, 70725, 70726, 70727, 70728, 70729, 70730, 70731, 70732, 70733, 70734, 70735, 70736, 70737, 70740, 70741, 70742, 70743, 70744, 70745, 70749, 70750, 70752, 70753, 70754, 70755, 70756, 70757, 70758, 70759, 70760, 70761, 70762, 70763, 70764, 70765, 70766, 70767, 70768, 70769, 70770, 70771, 70772, 70773, 70774, 70775, 70776, 70777, 70778, 70779, 70780, 70781, 70782, 70783, 70784, 70785, 70786, 70787, 70788, 70789, 70790, 70791, 70792, 70793, 70794, 70795, 70796, 70797, 70798, 70799, 70800, 70801, 70802, 70803, 70804, 70805, 70806, 70807, 70808, 70809, 70810, 70811, 70812, 70813, 70814, 70815, 70816, 70817, 70818, 70819, 70820, 70821, 70822, 70823, 70824, 70825, 70826, 70827, 70828, 70829, 70830, 70831, 70832, 70833, 70834, 70835, 70836, 70837, 70838, 70839, 70840, 70841, 70842, 70843, 70844, 70845, 70846, 70847, 70848, 70849, 70850, 70851, 70852, 70853, 70854, 70855, 70856, 70857, 70858, 70859, 70860, 70861, 70862, 70863, 70864, 70865, 70866, 70867, 70868, 70869, 70870, 70871, 70872, 70873, 70874, 70875, 70876, 70877, 70878, 70879, 70880, 70881, 70882, 70883, 70884, 70885, 70886, 70887, 70888, 70889, 70890, 70891, 70892, 70893, 70894, 70895, 70896, 70897, 70898, 70899, 70900, 70901, 70902, 70903, 70904, 70905, 70906, 70907, 70908, 70909, 70910, 70911, 70912, 70913, 70914, 70915, 70916, 70917, 70918, 70919, 70920, 70921, 70922, 70923, 70924, 70925, 70926, 70927, 70928, 70929, 70930, 70931, 70932, 70933, 70934, 70935, 70936, 70937, 70938, 70939, 70940, 70941, 70942, 70943, 70944, 70945, 70946, 70947, 70948, 70949, 70950, 70951, 70952, 70953, 70954, 70955, 70956, 70957, 70958, 70959, 70960, 70961, 70962, 70963, 70964, 70965, 70966, 70967, 70968, 70969, 70970, 70971, 70972, 70973, 70974, 70975, 70976, 70977, 70978, 70979, 70980, 70981, 70982, 70983, 70984, 70985, 70986, 70987, 70988, 70989, 70990, 70991, 70992, 70993, 70994, 70995, 70996, 70997, 70998, 70999, 71000

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
132	24/05/2018	Humasque	Palma de Mallorca	Baleares	CI Adolf Vázquez Humasque	3,5,9	70943, 70944, 70945, 70946, 70947, 70948, 70949, 70950, 70951, 70952, 70953, 70954, 70955, 70956, 70957, 70958, 70959, 70960 50595, 50596, 50597, 50598, 50601, 50602, 50605, 50609, 50610, 50614, 50616, 50618, 50619, 50620, 50621, 50624, 50625, 50633, 50634, 50635, 50636, 50639, 50640, 50643, 50648, 50653, 50658, 50659, 50661, 50663, 50664, 50665, 50666, 50672, 50676, 50679, 50681, 50683, 50686, 50688, 50705, 50708, 50709, 50712, 50717, 50718, 50720, 50726, 50728, 50729, 50732, 50734, 50737, 50738, 50742, 50743, 50744, 50745, 50746, 50750, 50752, 50755, 50756, 50761, 50763, 50764, 50765, 50766, 50767, 50768, 50770, 50771, 50772, 50775, 50776, 50777, 50778, 50779, 50781, 50782, 50783, 50785, 50786, 50787, 50794, 50795, 50802, 50803, 50804, 50807, 50808, 50809, 50810, 50811, 50812, 50813, 50815, 50816, 50817, 50824, 50825, 50826, 50827, 50828, 50832, 50835, 50836, 50842, 50843, 50844, 50846, 50853, 50856, 50858, 50859, 50862, 50863, 50869, 50871, 50872, 50873, 50874, 50877, 50878, 50879, 50880, 50882
133	24/05/2018	Institut	Manacor	Baleares	RO del Institut	42-50	71882, 71912
134	24/05/2018	La Mar	Capdepera	Baleares	CI de la Mar CI de Sa Taulera	128 17	21453
135	24/05/2018	Serventia	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas	CI Serventia	105	34732
136	24/05/2018	Galana	Valladolid	Valladolid	CI Galana	54	62261, 62269, 62271, 62291, 62293, 62297, 62299, 62301, 62303, 62305, 62309, 62311, 62313, 62315, 62319, 62323, 62325, 62337, 62341, 62345, 62347, 62351, 62357, 62359, 62365, 62367, 62369, 62371, 62373, 62375, 62379, 62381, 62387, 62389, 62403, 62405, 62407, 62409, 62411
137	24/05/2018	Doctor Sánchez	Valladolid	Valladolid	CI Doctor Sánchez Villares	6,8	73670, 73672, 73674, 73680, 73682, 73686, 73688, 73700, 73702, 73704, 73708, 73714, 73716, 73720, 73722, 73724, 73728, 73730, 73734, 73736, 73738, 73740, 73746, 73748, 73754, 73760, 73762, 73764, 73766, 73770, 73776, 73782, 73784, 73790, 73792, 73798, 73802, 73806, 73808, 73812
138	24/05/2018	Pedro de La Gasca	Valladolid	Valladolid	CI Pedro de la Gasca	13	66831, 66833, 66835, 66837, 66839, 66841, 66845, 66853, 66855, 66861, 66863, 66867, 66869, 66881, 66883, 66885, 66887, 66889, 66893, 66899, 66907, 66909
139	24/05/2018	Sant Jaume	Granollers	Barcelona	CI Sant Jaume CI Princep de Viana CI Joan Pere Fontanella	84 21,25-31 4,6A,B,8A,B	46676, 46680, 46685, 46687, 46688, 46689, 46690, 46693, 46694, 46695, 46699, 46700, 46701, 46702, 46703, 46705, 46707, 46709, 46711, 46712, 46713, 46716, 46718, 46726, 46729, 46730, 46732, 46739, 46745, 46747, 46749, 46754, 46760, 46762, 46763, 46766, 46768, 46769, 46772, 46775, 46777, 46779, 46781, 46783, 46785, 46786, 46789, 46792, 46794, 46795, 46798, 46805, 46806, 46809, 46811, 46813, 46815, 46820, 46831, 46834, 46835, 46839, 46840, 46842, 46848, 46921, 46973, 46974, 46975, 46976, 46977, 46978, 46979, 46980, 46981, 46982, 46983, 46984, 46985, 46986, 46987, 46993, 46994, 46996, 46998, 47002, 47004, 47005, 47014, 47015, 47016, 47017, 47018, 47019, 47020, 47025, 47032, 47036, 47037, 47039,

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
					Cl Princesa	29-35	47042, 47044, 47060, 47077, 47084, 47085, 47090, 47099, 47109, 47116, 47117, 47121, 47128, 47129, 47130, 47131, 47134, 47135, 47136, 47137, 47138, 47139, 47146, 47149, 47150, 47151, 47152, 47153, 47154, 47155, 47156, 47158, 47159, 47165, 47166, 47167, 47168, 47170, 47171, 47172, 47173, 47179, 47183, 47184, 47185, 47186, 47187, 47188, 47189, 47190, 47191, 47194, 47196, 47198, 47199, 47204, 47207, 47211, 47212, 47215, 47216, 47218, 47219, 47221, 47222, 47223, 47224, 47226, 47228, 47229, 47231, 47233, 47234, 47237, 47238, 47240, 47242, 47243, 47246, 47247, 47248, 47250, 47253, 47254, 47255, 47256, 47257, 47261, 47262, 47263, 47273, 47279, 47282, 47283, 47284, 47285, 47286, 47290, 47291, 47293, 47294, 47295, 47296, 47297, 47298, 47299, 47300, 47301, 47302, 47303, 47304, 47307, 47310, 47313, 47319, 47321, 47324, 47326, 47336, 47340, 47341, 47346, 47350, 47354, 47355, 47356, 47357, 47361, 47362, 47366, 47367, 47371, 47373, 47374, 47375, 49217, 49219, 49220, 49221, 49222, 49223, 49224, 49225, 49226, 49227, 49228, 49230, 49233
140	24/05/2018	Puig I Cadafalch	Sabadell	Barcelona	Cl Puig I Cadafalch Cl Girona	23 5	6040, 6042, 6048, 6050, 6052, 6056, 6062, 6066, 6070, 6074, 6088, 6094, 6098, 6102, 6106, 6110, 6114, 6115, 6120, 6122, 6126, 6130, 6132, 6142, 6146, 6152, 6156, 6160, 6166, 6168, 6170, 6174, 6178, 6180, 6182, 6184, 6186
141	24/05/2018	Ctra. Barcelona	Sabadell	Barcelona	CR Barcelona	85-87	64359, 64363, 64385, 64387, 64397, 64399, 64411, 64417, 64515, 64541
142	24/05/2018	Alemania	Valencia	Valencia	Cl Alemania	11	68576, 68577, 68583, 68591, 68592, 68606, 68607, 68608, 68610, 68611, 68612, 68613, 68616, 68618, 68619, 68620, 68627, 68646
143	24/05/2018	Salvador Giner	Valencia	Valencia	Cl Salvador Giner	11,13	5522, 5526, 5536, 5545
144	24/05/2018	Aguiló	Valencia	Valencia	Cl Juan de Aguiló	27	9078, 9079, 9083, 9087, 9093, 9094, 9100, 9102
145	24/05/2018	Cuenca	Aldaia	Valencia	Cl Cuenca/Cl Mestre Serrano	21 / 51	26560, 26654, 26716, 26736, 26880, 26938, 26956, 27022, 27034
146	24/05/2018	8 De Marzo	Valencia	Valencia	Cl Primero de Mayo Cl 8 de Marzo Cl Brac dels Horts	1 2,4 3	31105, 31106, 31112, 31113, 31114, 31115, 31117, 31121, 31122, 31127, 31128, 31130, 31133, 31146, 31152, 31156, 31170/101, 31170/103, 31170/105, 31170/108, 31170/110, 31170/111, 31170/112, 31170/113, 31170/114, 31170/115, 31170/39, 31170/40, 31170/42, 31170/43, 31170/44, 31170/45, 31170/46, 31170/47, 31170/48, 31170/49, 31170/51, 31170/59, 31170/63, 31170/64, 31170/67, 31170/71, 31170/74, 31170/76, 31170/84, 31170/85, 31170/86, 31170/87, 31170/92, 31170/93, 31170/95, 31170/97
147	24/05/2018	María Ros	Burjassot	Valencia	Av María Ros/Cl Reverendo José Gairrido Av María Ros	7 / 1 17	45935, 45948, 45952, 45961, 45963, 45965, 45971, 45972, 45973, 45977, 45982, 45996, 46002, 46008, 46009, 46010, 46014, 46020, 46025, 46030, 46039

#	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
148	21/06/2018	Rossello	Barcelona	Barcelona	CI Rossello	415	124208, 124209, 124211, 124223, 124227, 124228, 124233, 124238, 124243/24, 124243/25, 124243/28, 124243/33, 124243/36, 124243/38, 124243/39, 124243/42, 124243/47, 124243/54, 124243/55, 124243/56, 124243/58
149	21/06/2018	Ochandategui	Pamplona	Navarra	CI Santos Ochandategui	50 - 59	34962, 34964, 34966, 34968, 34970, 34972, 34996
150	21/06/2018	Leonor de Aquitania	Arica	Navarra	CI Leonor de Aquitania	18	5059, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096, 5097, 5098, 5099, 5100, 5101, 5102, 5103, 5104, 5105, 5106, 5107, 5108, 5109, 5110, 5111, 5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121
151	10/08/2018	Santo Domingo	Pinto	Madrid	CI Santo Domingo de Sios	40	31681
152	10/08/2018	Enrique Granados	Pinto	Madrid	CI Enrique Granados	14	38794, 38795, 38796, 38797, 38798, 38799, 38800, 38801, 38802, 38803, 38804, 38805, 38806, 38807, 38808, 38809, 38810, 38811, 38812, 38813, 38814, 38815, 38816, 38817, 38818, 38819, 38820, 38821, 38822, 38823, 38824, 38825, 38826, 38827, 38828, 38829, 38830, 38831, 38832, 38833, 38834, 38835, 38836, 38837, 38838, 38839, 38840
153	10/08/2018	Condes de Pinto	Pinto	Madrid	CI Condes de Pinto	3	38761, 38763, 38764, 38767, 38770, 38772, 38775, 38777, 38779, 38780, 38781, 38786, 38788, 38791
154	10/08/2018	Edmundo Meric 15	Pinto	Madrid	CI Edmundo Meric	15	44981, 44982, 44983, 44984, 44985, 44986, 44987, 44988, 44989, 44990, 44991, 44993, 44994, 44995, 44996, 44997
155	10/08/2018	Colonial	Pinto	Madrid	CI Colonial	2	17651
156	10/08/2018	Las Monjas	Pinto	Madrid	CI Colonial	6	49020, 49021, 49023, 49024, 49025, 49028, 49029, 49030, 49031, 49032, 49033, 49034, 49035, 49036, 49037, 49038, 49039, 49040, 49041, 49042, 49043, 49045, 49046, 49048, 49049, 49050, 49051, 49052, 49053, 49054, 49055, 49057
157	10/08/2018	Sevilla	Pinto	Madrid	CI Sevilla	10	20263
158	10/08/2018	Las Lagunas	Paria	Madrid	Av Las Lagunas	4	15215, 15216, 15218, 15219, 15220, 15221, 15223, 15224, 15226, 15228, 15230, 15231, 15233, 15234, 15236, 15238, 15254, 15256, 15263, 15266, 15273, 15274, 15276, 15277, 15279, 15289, 15308, 15320, 15325, 15326, 15346, 15394, 15401, 15416, 15432, 15437, 15456, 15458, 15476, 15496, 15507, 15508, 15509, 15511, 15513, 15524, 15529, 15531, 15562, 15569, 15578, 15582, 15590, 15591, 15602, 15603, 15606, 15608, 15615, 15618, 15623, 15625, 15628, 15629, 15641, 15662, 15691, 15692, 15693, 15697, 15701, 15705, 15708, 15713, 15734, 15735, 15737, 15741, 15753, 15754, 15756, 15759, 15779, 15781, 15782, 15786, 15799, 15803, 15805, 15808, 15817, 15830, 15831, 15839, 15849

#	Fecha Incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
159	10/08/2018	Aranjuez	Parla	Madrid	C/ Aranjuez	7	17507, 17508, 17509, 17510, 17516, 17517, 17518, 17519, 17520, 17524, 17527, 17531, 17532, 17533, 17545, 17547, 17550, 17551, 17552, 17554, 17557, 17572, 17577, 17586, 17587, 17590, 17592, 17602, 17608, 17609, 17610, 17612, 17613, 17623, 17624, 17625, 17627, 17628, 17631, 17634, 17650, 17656, 17663, 17670, 17701, 17703, 17710, 17711, 17715, 17729, 17732, 17739, 17746, 17748, 17767, 17769, 17770, 17790, 17800, 17803, 17806, 17816, 17819, 17825, 17833, 17836, 17837, 17839, 17842, 17846, 17846, 17847, 17849, 17850, 17862, 17864, 17867, 17868, 17869, 17870, 17871, 17873, 17943, 17953, 17956, 17959, 17971, 17972, 17978, 17986, 17989, 17990, 17992, 17995, 17998, 17999, 18000, 18002, 18003, 18015, 18017, 18020, 18021, 18022, 18023, 18024, 18026
160	10/08/2018	Rejilla	Móstoles	Madrid	C/ Rejilla	9	33569, 33579, 33581, 33591, 33593, 33693, 33695, 33725, 33735, 33791, 33805, 33813, 33849
161	03/10/2018	República Dominicana	Parla	Madrid	Paseo República Dominicana	9	33370, 33371, 33372, 33373, 33374, 33375, 33376, 33377, 33378, 33379, 33380, 33381, 33382, 33383, 33384, 33385, 33386, 33387, 33388, 33389, 33390, 33391, 33392, 33393, 33394, 33395, 33396, 33397, 33398, 33399, 33400, 33401, 33402, 33403, 33404, 33405, 33406, 33407, 33408, 33409, 33410, 33411, 33412, 33413, 33414, 33415, 33416, 33417, 33418, 33419, 33420, 33421, 33422, 33423, 33424, 33425, 33426, 33427, 33428, 33429, 33430, 33431, 33432, 33433, 33434, 33435, 33436, 33437, 33438, 33439, 33440, 33441, 33442, 33443, 33444, 33445, 33446, 33447, 33448, 33449, 33450, 33451, 33452, 33453, 33454, 33455, 33456, 33457, 33458, 33459, 33460, 33461, 33462, 33463, 33464, 33465, 33466, 33467, 33468, 33469, 33470, 33471, 33472, 33473, 33474, 33475, 33476, 33477, 33478, 33479, 33480, 33481, 33482, 33483, 33484, 33485, 33486, 33487, 33488, 33489, 33490, 33491, 33492, 33493, 33494, 33495, 33496, 33497, 33498, 33499, 33500, 33501, 33502, 33503, 33504, 33505, 33506, 33507, 33508, 33509, 33510, 33511, 33512, 33513, 33514, 33515, 33516, 33517, 33518, 33519, 33521, 33523, 33524, 33525, 33526, 33527, 33528, 33529, 33530, 33531, 33532, 33533, 33534, 33535, 33536, 33537, 33538, 33539, 33540, 33541, 33542, 33543, 33544, 33545, 33546, 33547, 33548, 33549, 33550, 33551, 33552, 33553, 33554, 33555, 33556, 33557, 33558, 33559, 33560, 33561, 33562, 33563, 33564, 33565, 33566, 33567, 33568, 33569, 33570, 33571, 33572, 33573, 33574, 33575, 33576, 33577, 33578, 33579, 33580, 33581, 33582, 33583, 33584, 33585, 33586, 33587, 33588, 33589, 33590, 33591, 33592, 33593, 33594, 33595, 33596, 33597, 33598, 33599, 33600, 33601, 33602, 33603, 33604, 33605, 33606, 33607, 33608, 33609, 33610, 33611, 33612, 33613, 33614, 33615, 33616, 33617, 33618, 33619, 33620, 33621, 33622, 33623, 33624, 33625, 33626
162	03/10/2018	Avenida de los Planetas	Parla	Madrid	Av de los planetas	2-4	32573, 32574, 32575, 32576, 32577, 32578, 32579, 32580, 32581, 32582, 32583, 32584, 32585, 32586, 32587, 32588, 32589, 32590, 32591, 32592, 32593, 32594, 32595, 32596, 32597, 32598, 32599, 32600, 32601, 32602, 32603, 32604, 32605, 32606, 32607, 32608, 32609, 32610, 32611, 32612, 32613, 32614, 32615, 32616, 32617, 32618, 32619, 32620, 32621, 32622, 32623, 32624, 32625, 32626, 32627, 32628, 32629, 32630, 32631, 32632, 32633, 32634, 32635, 32636, 32637, 32638, 32639, 32640, 32641, 32642, 32643, 32644, 32645, 32646, 32647, 32648, 32649, 32650, 32651, 32652, 32653, 32654, 32655, 32656, 32657, 32658, 32659, 32660, 32661, 32662, 32663, 32664, 32665, 32666, 32667, 32668, 32669, 32670, 32671, 32672, 32673, 32674, 32675, 32676, 32677, 32678, 32679, 32680, 32681, 32682, 32683, 32684, 32685, 32686, 32687, 32688, 32689, 32690, 32691, 32692, 32693, 32704, 32705, 32706, 32707, 32708, 32709, 32710, 32711, 32712, 32713, 32714, 32715, 32716, 32717, 32718, 32719, 32720, 32721, 32722, 32723

#	Fecha incorporación	Nombre activo	Población	Provincia	Calle	Nº (edificio)	Fincas registrales (Dec'24)
163	03/10/2018	San Pascual	Aranjuez	Madrid	Ci San Pascual	86	32723, 32724, 32725, 32726, 32727, 32728, 32729, 32730, 32731, 32732, 32733, 32734, 32735, 32736, 32737, 32738, 32739, 32740, 32741, 32742, 32743, 32744, 32745, 32746, 32747, 32748, 32749, 32750, 32751, 32752, 32753, 32754, 32755, 32756, 32757, 32758, 32759, 32760, 32761, 32762, 32763, 32764, 32765, 32766, 32767, 32768, 32769, 32770, 32771, 32772, 32773, 32774, 32775, 32776, 32777, 32778, 32779, 32780, 32781, 32782, 32783, 32784, 32785, 32786, 32787, 32788, 32789, 32790, 32791, 32792, 32793, 32794, 32795, 32796, 32797, 32798, 32799, 32800, 32801, 32802, 32803, 32804, 32805, 32806, 32807, 32808, 32809, 32810, 32811, 32812, 32813, 32814, 32815, 32816, 32817, 32818, 32819, 32820, 32821, 32822, 32823, 32824, 32825, 32826, 32827, 32828, 32829, 32830, 32831, 32832, 32833, 32834, 32835, 32836, 32837, 32838, 32839, 32840, 32841, 32842, 32843, 32844, 32845, 32846, 32847, 32848, 32849, 32850, 32851, 32852, 32853
							38436, 38441, 38448, 38455



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

La Sociedad es propietaria de 7.838 viviendas y 225 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.460.958 miles de euros, según el último informe de valoración de experto independiente Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a 31 de diciembre de 2025.

La estrategia operativa busca incrementar los ingresos de alquiler mediante una intensiva estrategia de inversión de calidad en la propia vivienda, al tiempo que se controlen los costes operativos, mejorando así los márgenes y la rentabilidad para los accionistas.

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2025 es de 96.857 miles de euros (99.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) lo que supone un decremento del 2,4% respecto al ejercicio anterior motivado, entre otros motivos, por un promedio menor de ocupación en el periodo. La Sociedad ha cerrado el ejercicio 2025 con unas pérdidas de 15.227 miles de euros.

Gastos de explotación

Con fecha 10 de enero de 2020, la Sociedad y Fidere Residencial, S.L.U. ("Fidere"), traspasó sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Homes, S.L. ("Testa Homes"), sociedad participada por Testa Residencial SOCIMI, S.A. (58,12%) y Fidere (41,88%). Testa Homes desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Testa Residencial SOCIMI, Grupo Fidere y otras sociedades inmobiliarias. El coste de estructura de Testa Homes del ejercicio 2024 asociado a la gestión de los activos de Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido refacturado a la Sociedad e imputado en el epígrafe de servicios exteriores.

El gasto de servicios exteriores ha ascendido a 25.179 miles de euros (28.623 miles de euros en el ejercicio 2024). El gasto derivado por los servicios de gestión llevados a cabo por Testa Homes asciende a 13.812 miles de euros (14.052 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Evolución previsible de la Sociedad

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

Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha llevado a cabo actividades de Investigación y Desarrollo, ni ha efectuado adquisición alguna de acciones propias.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.387 miles de euros (7.385 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El movimiento de acciones propias durante el ejercicio es el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	597.660	7.303
Adiciones	24.538	83
Retiros	(317)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	621.881	7.385
Adiciones	841	3
Retiros	(49)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	622.673	7.387

Propuesta de aplicación del resultado

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

	Euros
Base del reparto:	
Pérdidas del ejercicio	(15.227.481)
Aplicación:	
Resultados de ejercicios anteriores	(15.227.481)

Período medio de pago a proveedores

La entrada en vigor de la Ley la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, establece la obligación para las sociedades mercantiles de publicar en la memoria de sus cuentas anuales e informe de gestión de forma expresa su periodo medio de pago a proveedores. En relación con esta obligación de información, a cierre del ejercicio 2025 el periodo medio de pago a proveedores para la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido de 30 días.

Riesgos Financieros

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

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

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

Testa Residencial SOCIMI S.A. está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2025, la ocupación de la cartera de activos es el 92%, y el Grupo continúa mejorando sus estrategias comerciales con la finalidad de aumentar la ocupación.

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con 150.378 miles de euros como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes".

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

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

A 31 de diciembre de 2025 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.355.638 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.503.197
Intereses devengados	2.819
Tesorería y equivalentes	(150.377)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.355.638

La deuda bancaria no tiene vencimientos hasta el ejercicio 2031.

Riesgos medioambientales

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

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 estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2025.

Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2025.

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

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

En la medida en que el resultado del ejercicio 2025 ha sido negativo, en el presente ejercicio la Sociedad no ha obtenido beneficios, no pudiendo repartir beneficios correspondientes al ejercicio 2025.

Hechos posteriores

Con fecha 30 de marzo de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la devolución de la prima de emisión por importe de 76.024 miles de euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas adjuntas, la parte correspondiente al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante se ha compensado con un crédito vigente a la fecha y el importe correspondiente a los accionistas minoritarios se encuentra pendiente de liquidar.

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



Testa Residencial SOCIMI S.A.
Calle Santiago de Compostela 94, 3ª Planta
28035 Madrid, España
+34 91 048 9400

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, han sido formuladas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2026 comprenden 87 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 87 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2026.



D. Miguel Oñate Rino
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, han sido formuladas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2026 comprenden 87 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 87 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2026.



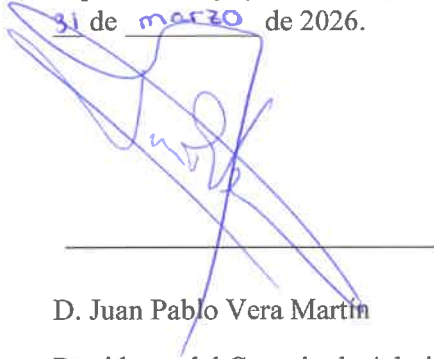
Dña. Dorota Marta Roch
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, han sido formuladas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2026 comprenden 87 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 87 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2026.



Dña. Sonia Trigui
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2026 y (iii) comprenden 87 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 87 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las tres hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2026.



D. Juan Pablo Vera Martín

Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

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

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2025 e informe de
gestión consolidado, junto con el
informe de auditoría independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento situados en España.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias estaban valoradas en 2.554 millones de euros (Nota 7).

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

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

- los ingresos netos futuros de cada propiedad,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización de los ingresos netos futuros,
- tasa de salida "exit yield" considerada en el cálculo del valor residual del activo al final del periodo de proyección.

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración podrían dar lugar a variaciones significativas en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, con el consiguiente impacto en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Dirección del Grupo,
- evaluado los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, la tasa interna de retorno usada en la actualización de los ingresos netos futuros y la tasa de salida "exit yield" considerada en el cálculo del valor residual. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.2 y 7 de la memoria consolidada del ejercicio 2025 adjunta.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos de obligado cumplimiento (Nota 1.1), que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, fundamentalmente los relativos a los requisitos de inversión y a la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la tasa impositiva del 0% en el Impuesto sobre Sociedades impacta significativamente tanto en los estados financieros consolidados como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio del Grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad Dominante, con el apoyo de sus asesores fiscales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos del área fiscal, hemos verificado los requisitos de obligado cumplimiento, tales como su denominación y objeto social, el test de activos y rentas en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, el importe mínimo de su capital social, así como la distribución de dividendos en forma y en plazo de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas.

Por último, hemos revisado que las Notas 1.1, 17 y 23 de la memoria consolidada del ejercicio 2025 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692


Martin Alurralde Serra
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.942

28 de abril de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/12380
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

	31-12-2025	31-12-2024		31-12-2025	31-12-2024	Notas
ACTIVO			PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:			
Activos intangibles	8.160	7.373	Capital suscrito	1.089.547	1.011.613	Nota 12
Inmovilizado material	147	598	Prima de emisión	132.270	132.270	
Inversiones inmobiliarias	2.554.384	2.621.580	Reservas	408.703	408.703	Nota 12.2
Inversiones financieras no corrientes-	7.485	14.695	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	879.745	810.702	Nota 12.3
Derivados	-	7.192	Resultado negativo de ejercicios anteriores	(417.331)	(7.385)	
Otros activos financieros	7.485	7.503	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	14.666	(362.836)	
Activos por impuesto diferido	9.641	9.891	Otras aportaciones de accionistas	78.376	14.666	
			Ajustes por cambios de valor	10.655	10.655	Nota 12.7
			Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	-	1.062	
			Socios externos	1.085.031	1.007.837	Nota 12.6
				4.516	3.776	
			PASIVO NO CORRIENTE:			
			Pasivos financieros no corrientes-	1.616.272	1.699.939	
			Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.511.734	1.289.830	Nota 13
			Otros pasivos financieros	1.499.682	1.276.741	Nota 14
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	12.052	13.089	Nota 19.2
			Pasivos por impuesto diferido	771	306.342	Nota 16.4
				103.767	103.767	
			PASIVO CORRIENTE:			
			Pasivos financieros corrientes-	36.505	24.304	
			Deudas a corto plazo con entidades de crédito	8.482	14.684	Nota 13
			Otros pasivos financieros	2.860	9.760	Nota 14
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a cargo plazo	5.622	4.924	Nota 19.2
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	-	763	Nota 15
			Proveedores	27.936	8.855	
			Pasivos por impuesto corriente	15.129	6.286	Nota 16
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	169	349	Nota 16
			Remuneraciones pendientes de pago	8.649	505	
			Periodificaciones a corto plazo	3.989	1.715	
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	87	2	
				2.742.324	2.735.856	
ACTIVO CORRIENTE:						
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	162.507	81.719				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	3.895	1.733				
Derivados	139	148				
Otros activos financieros corrientes-	-	5.201				
Derivados	-	5.153				
Otros activos financieros corrientes	-	48				
Periodificaciones a corto plazo	487	397				
Efectivo y otros activos líquidos e equivalentes	157.986	74.240				
TOTAL ACTIVO	2.742.324	2.735.856				

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18.1	110.299	109.703
Otros ingresos de explotación		460	435
Gastos de personal	Nota 18.2	(14.764)	(12.272)
Otros gastos de explotación	Nota 18.3	(24.739)	(28.391)
Dotación a la amortización	Notas 5.1 y 6	(2.846)	(2.300)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	19.912	68
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	95.510	65.877
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		183.832	133.120
Gastos financieros	Nota 18.4	(103.913)	(116.474)
Diferencias de cambio		(17)	(28)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		79.902	16.618
Impuesto sobre Sociedades	Nota 16.2	(786)	(942)
RESULTADO DEL EJERCICIO		79.116	15.676
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		78.376	14.666
Atribuible a socios externos	Nota 12.6	740	1.010
Resultado neto atribuible a los accionistas de las Sociedad Dominante		78.376	14.666
Nº Medio ponderado de acciones en circulación	Nota 12.5	131.648.010	131.653.958
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros)	Nota 12.5	0,60	0,11
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros)	Nota 12.5	0,60	0,11

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025
(Miles de euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS	79.116	15.676
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto- Por cobertura de flujos de efectivo	1.443	7.959
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	1.443	7.959
Transferencias a la cuenta de resultados- Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 13)	(2.505)	(6.863)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS	(2.505)	(6.863)
RESULTADO GLOBAL TOTAL	78.054	16.772
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	77.314	15.762
Atribuible a socios externos	740	1.010

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2025.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

(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 2023	132.270	408.703	839.001	(7.303)	(290.716)	(100.287)	10.655	(34)	992.289	2.766	995.055
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	14.666	-	1.096	15.762	1.010	16.772
Aplicación del resultado del ejercicio 2023	-	-	(28.167)	-	(72.120)	100.287	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	-	(82)	-	-	-	-	(82)	-	(82)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(132)	-	-	-	-	-	(132)	-	(132)
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
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	78.376	-	(1.062)	77.314	740	78.054
Distribución del resultado del ejercicio 2024	-	-	69.461	-	(54.495)	(14.666)	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante (netas)	-	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(118)	-	-	-	-	-	(118)	-	(118)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	132.270	408.703	879.745	(7.387)	(417.331)	78.376	10.655	-	1.085.051	4.516	1.089.547

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2025.

TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		(37.217)	(21.821)
Beneficio del ejercicio antes de impuestos		79.902	16.618
Ajustes al resultado-		(7.550)	53.581
Amortización del inmovilizado		2.846	2.300
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	Nota 7	(95.510)	(65.877)
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 10	1.096	752
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	(19.912)	(68)
Gastos financieros	Nota 18.4	103.913	116.474
Diferencias de cambio		17	-
Cambios en el capital corriente-		(10.284)	(29.812)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.939)	(807)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.276)	(27.541)
Otros activos y pasivos		(1.069)	(1.464)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(99.285)	(62.208)
Pagos de intereses		(112.035)	(93.774)
Cobros del derivado		13.788	33.012
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(1.038)	(1.446)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		180.121	163.488
Pagos por inversiones-		(15.917)	(19.941)
Inversiones inmobiliarias		(12.735)	(16.506)
Inmovilizado material		(121)	(129)
Activos intangibles	Nota 6	(3.061)	(3.306)
Cobros por desinversiones-		196.038	183.429
Inversiones inmobiliarias		196.029	183.429
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas		9	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(59.158)	(158.437)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		(2)	(82)
Adquisición de acciones propias	Nota 12.3	(3)	(83)
Enajenación de acciones propias	Nota 12.3	1	1
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(59.156)	(158.355)
Emisión de deudas con entidades de crédito		1.531.776	10.372
Emisión de deudas con entidades empresas del Grupo y asociadas		-	48
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(1.305.130)	(168.775)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(285.802)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		83.746	(16.770)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		74.240	91.010
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		157.986	74.240

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2025.

Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza y actividad del Grupo Testa

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 período 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 en sociedad anónima a sociedad de responsabilidad limitada y cambió su denominación social de Vallehermoso Patrimonio, S.A.

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 al acuerdo adoptado por el 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. La Sociedad Dominante con N.I.F. A82865890 se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos indicados anteriormente.

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 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity ("BME Growth"), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2025 y la cotización media del ejercicio 2025 ascienden a 3,12 y 3,13 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, 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 31 de diciembre de 2025 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 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante es cabecera del Grupo Testa y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir a dicho mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular 1/2020 de Requisitos y Procedimientos aplicables

a la Incorporación y Exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 31 de marzo de 2026, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024, formuladas por el Consejo de Administración de la misma, se aprobaron por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2025.

En la Nota 22, información sobre el medio ambiente, de la presente memoria consolidada se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Testa donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por el Grupo Testa.

1.1 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante 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.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de 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 individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho importe por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley SOCIMI.

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

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

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

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

El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley SOCIMI.
4. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período 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 para las SOCIMI se establece en 5 millones de euros.

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

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

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, el Grupo Testa está sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2025, en opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, junto con el apoyo de sus asesores fiscales, se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

2.1 Marco normativo

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

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



2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Testa al 31 de diciembre de 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 en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa del ejercicio 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2025

Durante el ejercicio anual 2025 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo Testa en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 21 Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2025

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2025, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 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 (1)
Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7 Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	Esta modificación aclara como 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 (1)
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 (1)
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 (1)
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
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
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) ya aprobadas para su uso en la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo Testa está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2026 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda funcional

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

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo Testa correspondientes al ejercicio 2025 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo Testa y de las entidades consolidadas, ratificadas posteriormente por sus órganos de administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Testa (Nota 5.2). El Grupo Testa ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2025.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 5.6).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Nota 5.10).
- El reconocimiento y la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuesto diferido (Notas 5.12.1 y 16).
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (Nota 23).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1.1, 5.12 y 23).

Cambios de estimación

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

2.6 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todas las sociedades del Grupo Testa se integran por el método de integración global.

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

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo Testa es el 31 de diciembre de 2025.

2.6.1 Empresas dependientes

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

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

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

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

2.6.2 Operaciones entre empresas del Grupo Testa

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

2.6.3 Diferencias de primera consolidación

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

2.7 Corrección de errores contables

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Testa y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se ha producido ninguna variación en el perímetro de consolidación.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:



	Euros
Base del reparto:	
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(15.227.481)
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(15.227.481)

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

	Miles de euros				
	2025	2024	2023	2022	2021
Dividendos distribuidos	-	-	10.685	-	-

En la medida en que los resultados de los ejercicios 2024 y 2025 de la Sociedad Dominante fue negativo, en dichos ejercicios no se han distribuido dividendos.

5. Normas de valoración

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

5.1 Activos intangibles e inmovilizado material

5.1.1 Activos intangibles

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

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

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

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

5.1.2 Inmovilizado material

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos proceso de información	4
Otro inmovilizado	4 - 8

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo Testa ha realizado amortizaciones del inmovilizado material por importe de 572 y 535 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo Testa tiene inmovilizado material totalmente amortizado por importe de 1.039 miles de euros (al 31 de diciembre de 2024 no tenía inmovilizado material totalmente amortizado).

5.1.3 Deterioro de valor del inmovilizado intangible e inmovilizado material

En el caso de que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo Testa estima a través de análisis de deterioro la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían indicios de pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.

5.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

5.3 Arrendamientos

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

5.3.1 Arrendatario

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

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

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

Reconocimiento inicial

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

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

- a. el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.
- b. los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- c. los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y

- d. una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

Medición posterior del activo por derecho de uso

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

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

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

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

5.3.2 Arrendador

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo Testa no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

5.4 Instrumentos financieros

Activos financieros

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

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

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

Fuera de estos escenarios, el resto de los activos se valorarán a valor razonable con cambios en resultados. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

Las políticas contables aplicables a los activos financieros del Grupo son:

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente a su reconocimiento inicial, se registran por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".

Deterioros de activos financieros

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas

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

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo Testa documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los

instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo Testa documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos financieros del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2025 y 2024 valorados a valor razonable son los siguientes:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias	-	-	2.554.384	2.554.384
Derivados	-	-	-	-
	-	-	2.554.384	2.554.384

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias	-	-	2.621.580	2.621.580
Derivados	-	12.345	-	12.345
	-	12.345	2.621.580	2.633.925

En las Notas 7 y 13 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias e instrumentos financieros derivados, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dichas Notas.

5.7 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

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

5.8 Distribuciones a accionistas

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

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

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

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

5.9 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

5.10 Provisiones

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros

consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada adjunta, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

5.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo Testa es la explotación de edificios residenciales en régimen de alquiler. Los ingresos ordinarios del Grupo Testa provienen principalmente del arrendamiento a terceros de dichos activos inmobiliarios.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo Testa son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo con las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

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

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

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

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

5.12 Impuesto sobre las ganancias

5.12.1 Régimen general

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

5.12.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (Nota 1.1). Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

Tal y como establece el artículo 9 de la SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando

dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10 por ciento. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el Grupo Testa tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

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

5.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo Testa están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025 no se han registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

5.14 Activos y pasivos corrientes

El Grupo Testa presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo Testa, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo Testa, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo Testa no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.15 Información financiera por segmentos

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



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

5.16 Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo Testa.

5.17 Beneficio diluido por acción

El beneficio por acción diluido se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

5.18 Medioambiente

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

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

En la Nota 22, información sobre el medio ambiente, de la presente memoria consolidada se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Testa donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas.

5.19 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

6. Activos intangibles

El movimiento de los ejercicios 2025 y 2024 del epígrafe inmovilizado intangible es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	31-12-2024	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31-12-2025
Coste:				
Aplicaciones informáticas	12.282	3.061	(982)	14.361
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(4.909)	(2.274)	982	(6.201)
Total inmovilizado intangible	7.373	787	-	8.160

Ejercicio 2024

	Miles de euros		
	31-12-2023	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2024
Coste:			
Aplicaciones informáticas	8.976	3.306	12.282
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	(3.144)	(1.765)	(4.909)
Total inmovilizado intangible	5.832	1.541	7.373

En el ejercicio 2025 Testa Homes, S.L. ha registrado altas por importe de 3.061 miles de euros como consecuencia de los desarrollos realizados en los diferentes sistemas informáticos (3.306 miles de euros en el ejercicio 2024).

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo Testa no cuenta con inmovilizado intangible completamente amortizado (982 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).


El Grupo Testa al 31 de diciembre del 2025, no mantiene compromisos de compra en firme de activos intangibles. En el ejercicio 2025 no se han capitalizado gastos financieros.

7. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2025 y 2024 se muestran a continuación.

Ejercicio 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



Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	31-12-2023	Adiciones	Bajas	Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	31-12-2024
Inmuebles para arrendamiento	2.723.731	15.333	(183.361)	65.877	2.621.580
Inversiones inmobiliarias	2.723.731	15.333	(183.361)	65.877	2.621.580

Inmuebles para arrendamiento

Los principales movimientos realizados durante los ejercicios 2025 y 2024 se corresponden con:

- Inversiones realizadas en mejoras de los activos por un importe de 13.408 miles de euros (15.333 miles de euros en 2024).
- Ventas de determinados activos no estratégicos por un total de 196.026 miles de euros que han generado un resultado positivo por un total de 19.912 miles de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (183.429 miles de euros generando un resultado positivo de 68 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. Como consecuencia de la valoración realizada de la totalidad de la cartera por parte de un experto independiente, el Grupo Testa ha reconocido un ingreso por un total de 95.510 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (65.877 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Es política del Grupo Testa contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2025, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo Testa al 31 de diciembre del 2025, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2025 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo Testa, tiene como garantía del préstamo sindicado (Nota 13) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo Testa explotaba en este epígrafe 726.772 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de viviendas, y 33.444 metros cuadrados de superficie bruta comercial, con un grado de ocupación del 92,2%.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la distribución geográfica de la superficie bruta alquilable es la siguiente:

Ejercicio 2025

	Metros cuadrados								% Ocupación
	Superficie bruta alquilable								
	Com. Madrid	Islas Baleares	Com. Valenciana	Islas Canarias	Cataluña	Galicia	Resto España	Total	
Inversiones inmobiliarias	368.906	50.698	47.146	53.216	32.003	19.831	188.416	760.216	92,2%
% Peso	49%	7%	6%	7%	4%	3%	25%	100%	

Ejercicio 2024

	Metros cuadrados								% Ocupación
	Superficie bruta alquilable								
	Com. Madrid	Islas Baleares	Com. Valenciana	Islas Canarias	Cataluña	Galicia	Resto España	Total	
Inversiones inmobiliarias % Peso	390.463 47%	53.590 6%	49.978 6%	53.216 6%	42.087 5%	31.785 4%	209.060 25%	830.180 100%	92,7%

Ingresos y gastos relacionados

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascienden a 99.313 miles de euros (101.621 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) (Nota 18.1), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascienden a 10.302 miles de euros (15.019 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2025 y 2024, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., asciende a 2.554.384 miles de euros (2.621.580 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando al 31 de diciembre de 2025 el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera consolidado, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo a condiciones de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y los posibles efectos que podría tener un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios pagados por el Grupo Testa a las sociedades de valoración por las valoraciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como siguen:

	Miles de euros	
	2025	2024
Por servicios de valoración	104	103
	104	103

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.554.384	-	-	2.554.384
Inversiones inmobiliarias:				
Viviendas	2.554.384	-	-	2.554.384
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.554.384	-	-	2.554.384

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.621.580	-	-	2.621.580
Inversiones inmobiliarias:				
Viviendas	2.621.580	-	-	2.621.580
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.621.580	-	-	2.621.580

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

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

Ejercicio 2025

Comunidades Autónomas	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,96%	4,11%	16,05
Cataluña	5,81%	4,14%	14,54
Islas Baleares	6,19%	4,44%	13,06
Galicia	6,84%	4,94%	7,91
Comunidad Valenciana	6,36%	4,49%	10,95
País Vasco	5,50%	5,29%	20,19
Canarias	7,72%	5,76%	10,08
Resto de comunidades	6,84%	4,97%	9,36

Ejercicio 2024

Comunidades Autónomas	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Madrid	5,84%	4,11%	14,79
Cataluña	5,81%	4,17%	13,70
Islas Baleares	6,33%	4,46%	12,19
Galicia	6,77%	4,83%	7,10
Comunidad Valenciana	6,23%	4,51%	9,93
País Vasco	5,50%	5,21%	19,55
Canarias	7,73%	5,77%	9,35
Resto de comunidades	6,80%	4,92%	8,63

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

Ejercicio 2025

	Miles de euros					
	Activo			Resultado neto consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(49.979)	(98.743)	(192.797)	(49.979)	(98.743)	(192.797)
Disminución de la tasa de descuento	51.193	103.672	212.579	51.193	103.672	212.579

Ejercicio 2024

	Miles de euros					
	Activo			Resultado neto consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(51.449)	(101.666)	(198.495)	(51.449)	(101.666)	(198.495)
Disminución de la tasa de descuento	52.742	106.793	218.936	52.742	106.793	218.936

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

Ejercicio 2025

	Miles de euros					
	Activo			Resultado neto consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	23.430	115.747	227.764	23.430	115.747	227.764
Disminución de las rentas	(23.145)	(115.319)	(230.364)	(23.145)	(115.319)	(230.364)

Ejercicio 2024

	Miles de euros					
	Activo			Resultado neto consolidado		
	1%	5%	10%	1%	5%	10%
Aumento de las rentas	22.659	112.331	221.209	22.659	112.331	221.209
Disminución de las rentas	(22.521)	(112.296)	(224.255)	(22.521)	(112.296)	(224.255)

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:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Activo		Resultado neto consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(96.697)	(182.966)	(96.697)	(182.966)
Disminución de la Exit Yield	108.868	232.456	108.868	232.456

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Activo		Resultado neto consolidado	
	0,25%	0,50%	0,25%	0,50%
Aumento de la Exit Yield	(99.664)	(188.570)	(99.664)	(188.570)
Disminución de la Exit Yield	112.231	240.525	112.231	240.525

8. Arrendamientos

a) Arrendamientos como arrendatario

El Grupo Testa en su posición de arrendatario, tiene como cuotas por arrendamiento más significativas las correspondientes a las oficinas de la sociedad dependiente Testa Homes situadas en Calle Santiago de Compostela 94, 3ª planta, Madrid, con vencimiento 29 de febrero de 2028. El resto de arrendamientos son a corto plazo y de bajo valor, y tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento en la cuenta de resultados consolidada.

b) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo Testa tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Miles de euros	
	2025	2024
Menos de un año	102.890	104.535
Entre uno y cinco años	304.739	359.050
Más de cinco años	50.199	54.563
	457.828	518.148

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2025 y 2024 son los siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 18.1)	99.313	101.621
Repercusión gastos comunes	7.769	5.497
	107.082	107.118

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2025 y 2024 se presenta en la cuenta de resultados consolidada minorando el epígrafe donde se registra el gasto que se repercute.

9. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se incluyen principalmente las fianzas depositadas por el Grupo Testa y constituidas en concepto de garantía de los contratos de alquiler con los inquilinos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 7.485 y 7.503 miles de euros, respectivamente (Nota 14).

10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2025	2024
Cientes por ventas y prestación de servicios	7.004	7.962
Cientes, empresas vinculadas (Nota 19.2)	2.384	380
Deudores varios	69	4
Deterioro de clientes por ventas y prestación de servicios	(5.934)	(6.653)
Activos por impuesto corriente (Nota 16)	322	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	50	40
	3.895	1.733

Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y se cobran una vez emitida la correspondiente factura.

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

El movimiento de la provisión por deterioro del ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6.653
Dotaciones (Nota 18.3)	1.096
Baja	(1.815)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	5.934

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha procedido a dar de baja un importe de 1.815 miles de euros correspondientes a la provisión por clientes de dudoso cobro, tras la revisión de determinados saldos y la consideración de los mismos como definitivamente incobrables.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo Testa presenta un saldo de 157.986 miles de euros en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” (74.240 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), existiendo un importe de 20.955 miles de euros sujeto a restricciones de disponibilidad conforme a las condiciones establecidas en los contratos de financiación (20.700 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) (Nota 13).

12. Patrimonio Neto

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

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

12.1.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 representan una participación significativa en el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

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

Por último, con efectos desde el 26 de julio de 2018, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización del inicio, medio y cierre del ejercicio 2025 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2025	2024
Precio inicial	3,14	3,62
Precio medio	3,13	3,34
Precio de cierre	3,12	3,14

12.1.2. Prima de emisión

El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, 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.

12.1.3. Otras aportaciones de accionistas

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se produjeron aportaciones de accionistas.

12.2 Reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Reserva legal	4.390	4.390
Otras reservas	210.840	210.840
Reservas en sociedades consolidadas	664.515	595.472
Total reservas	879.745	810.702

12.2.1. 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 esta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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.

12.2.2. Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	81.640	82.870
Valgrand 6, S.A.U.	354	(454)
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	577.343	509.281
Testa Homes, S.L.	5.178	3.775
	664.515	595.472

12.3 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.387 miles de euros.

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	597.660	7.303
Adiciones	24.538	83
Retiros	(317)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	621.881	7.385
Adiciones	841	3
Retiros	(49)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	622.673	7.387

12.4 Gestión del capital

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

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

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Total endeudamiento financiero bancario (Nota 13)	1.527.860	1.308.114
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(157.986)	(74.240)
I) Deuda neta	1.369.874	1.308.114
II) Patrimonio neto	1.089.547	1.011.613
III) Total (III=I+II)	2.459.421	2.319.727
Ratio de endeudamiento	55,70%	56,39%

12.5 Beneficio por acción básico

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

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:

	2025	2024
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	78.376	14.666
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	131.648.010	130.653.958
Ganancias/(pérdidas) por acción básicas (euros)	0,60	0,11

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

	Número de Acciones	
	2025	2024
Acciones ordinarias al inicio del período	132.270.202	132.270.202
Acciones propias	(622.673)	(621.881)
Ponderación temporal acciones propias	481	5.637
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	131.648.010	131.653.958

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 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

12.6 Socios externos

El movimiento del capítulo "Socios Externos" en el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Miles de euros
	2025
Saldo inicial	3.776
Resultado atribuible a los socios minoritarios	740
Saldo final	4.516

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la totalidad del saldo del epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera consolidado adjunto correspondía al otro socio (41,88%) de la sociedad dependiente Testa Homes, S.L., Fidere Residencial S.L.U.

12.7 Otros ajustes por cambios de valor

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

Origen	Miles de euros	
	2025	2024
	Operaciones de cobertura	
Con Origen en la Sociedad Dominante (Nota 13.2)	-	1.062
	-	1.062

13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

13.1. Deudas con entidades financieras

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	1.525.000	1.298.354
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(25.318)	(21.613)
Total no corriente	1.499.682	1.276.741
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	2.860	9.760
Total corriente	2.860	9.760

13.2. Préstamo sindicado

Antecedentes

Con fecha 14 de diciembre de 2023 el Grupo Testa formalizó un contrato de financiación consistente en un préstamo sindicado a largo plazo con garantía hipotecaria de todos los activos inmobiliarios por importe total de 1.464 millones de euros y una línea adicional de Capex denominada "Capex Facility C" con un límite de 24 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

En el momento de la formalización del préstamo, el Grupo suscribió coberturas cuyos notacionales cubrían gran parte de los saldos dispuestos y cuyo vencimiento era en febrero de 2027. Dichas coberturas comenzaron a ser efectivas el 15 de febrero de 2024, una vez vencidos los anteriores instrumentos de cobertura. Como consecuencia de ello, el Grupo incurrió en el ejercicio 2023 en una prima por importe de 28.484 miles de euros.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se estableció en febrero de 2027, el Grupo tenía la opción de prorrogar su vencimiento por dos periodos anuales adicionales hasta febrero de 2029, condicionado al cumplimiento de determinados hitos previstos en el contrato de financiación suscrito y a la aprobación de las entidades financieras.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha dispuesto un importe de 6.776 miles de euros asociados a la línea de Capex C. Durante el ejercicio 2024, el Grupo dispuso un importe de 10.372 miles de euros asociados a la línea de Capex C.

Asimismo, como consecuencia de las ventas de activos inmobiliarios producidas durante el ejercicio 2025, el Grupo acorde a las condiciones del contrato de financiación ha procedido a amortizar anticipadamente un importe total de 167.467 miles de euros correspondientes a 111.726, 12.856 y 31.069 miles de euros de los tramos Term Facility A.1, Term Facility A.2. y Term Facility, respectivamente, y 7.254, 782, 1.834 y 1.946 miles de euros de los tramos Capex Facility A.1, Capex Facility A.2, Capex Facility B, y Capex Facility C, respectivamente (168.775 miles de euros en el ejercicio 2024). Asimismo, el Grupo ha amortizado voluntariamente, de forma anticipada, un importe de 40.757 miles de euros correspondientes a 38.497 miles de euros del tramo Junior Term Facility B y 2.260 miles de euros del tramo Junior Capex Facility B.

Con fecha 11 de diciembre de 2025, el Grupo ha procedido a cancelar la deuda y las coberturas asociadas a la misma que permanecían vigentes a la fecha.

A la fecha de la cancelación la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) y el tipo de interés aplicable eran los siguientes:

	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	Tipo de Interés
Term Facility A				
Term Facility A.1	768.788	768.788	-	2,25% + EURIBOR
Term Facility A.2	88.462	88.462	-	2,25% + EURIBOR
Term Facility B				
Term Facility B	159.627	159.627	-	5,5% + EURIBOR
Capex Facility				
Capex Facility A.1	48.748	48.748	-	2,25% + EURIBOR
Capex Facility A.2	5.258	5.258	-	2,25% + EURIBOR
Capex Facility B	9.367	9.367	-	5,5% + EURIBOR
Capex Facility C	21.555	16.656	4.899	2,25% + EURIBOR
	1.101.805	1.096.906	4.899	

Nueva financiación

Con fecha 11 de diciembre de 2025 el Grupo Testa ha formalizado un nuevo contrato de financiación consistente en un préstamo sindicado a largo plazo con determinadas garantías sobre todos los activos inmobiliarios, que sustituye el 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 notional 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 594 miles de euros.

Asimismo, esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios del Grupo (loan to value), 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". Si bien, al 31 de diciembre de 2025 el Grupo no estaba sujeta al cumplimiento de las ratios descritas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que todas las obligaciones del contrato de financiación se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no se prevé que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio.

Desde el punto de vista contable, el Grupo ha registrado la operación como "nueva deuda", dado que la misma ha supuesto cambios significativos en la composición de las entidades financiadoras (lenders), así como en la estructura de los tramos de la financiación y en determinadas condiciones asociadas a los mismos.

Como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha procedido a dar de baja la deuda original, junto con los costes de formalización pendientes asociados a la misma, y a reconocer la nueva deuda derivada del nuevo acuerdo de financiación.

Los costes de formalización de deuda incurridos en relación con la nueva financiación, que forman parte del coste amortizado del pasivo financiero, ascienden a 25.521 miles de euros, de los cuales un importe de 7.991 miles de euros se encuentra pendiente de pago, registrados en el epígrafe "Proveedores" del estado de situación financiera consolidado.

Al 31 de diciembre de 2025 la situación del préstamo sindicado (en miles de euros) y el tipo de interés aplicable son los siguientes:

	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	Tipo de Interés
Term Facility	1.525.000	1.525.000	-	2,75% + EURIBOR
Capex Facility	51.300	-	51.300	2,75% + EURIBOR
Earn-out Facility	50.000	-	50.000	2,75% + EURIBOR
	1.626.300	1.525.000	101.300	

Conforme a la nueva financiación acordada, el detalle por vencimientos de la deuda e intereses pendientes de pago del Grupo al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Préstamo sindicado	Total
2026	2.860	2.860
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	1.525.000	1.525.000
	1.527.860	1.527.860

El Grupo Testa no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2025 ni 31 de diciembre de 2024 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero al 31 de diciembre de 2025 por los intereses correspondiente a los préstamos sindicados ha ascendido a 62.949 miles de euros y se encuentra incluido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada. Adicionalmente, el Grupo ha registrado otros gastos financieros por importe de 2.332 miles de euros, entre los que se incluye el "exit fee" derivado de la operación de cancelación de la deuda anterior. Los intereses devengados y no pagados correspondientes a los préstamos sindicados al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a 2.860 y 9.760 miles de euros, respectivamente. Estos intereses son pagaderos trimestralmente.

Al 31 de diciembre de 2025 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito" conforme al criterio del coste amortizado. Asimismo, el gasto financiero del ejercicio 2025, por imputación de los mismos y cancelación de la anterior financiación ha ascendido a 21.815 miles de euros registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2025 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2025 y 2024 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	31-12-2024	Flujos de caja	Devengo de intereses	31-12-2025
Préstamo sindicado	1.308.114	154.465	65.281	1.527.860
Total pasivos de actividades de financiación	1.308.114	154.465	65.281	1.527.860

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	31-12-2023	Flujos de caja	Devengo de intereses	31-12-2024
Préstamo sindicado	1.468.246	(252.168)	92.036	1.308.114
Total pasivos de actividades de financiación	1.468.246	(252.168)	92.036	1.308.114

Derivados de cobertura

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Testa, y vigentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2025

Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Miles de euros				
			Nocional	Prima pagada	Ajuste acumulado por cambio de valor	Reciclaje a la cuenta de resultados consolidada	Valor razonable
CAP de tipo de interés (*)	15/02/2027	1,75%	236.371	7.208	-	634	-
SWAP de tipo de interés (*)	15/02/2027	1,75%	685.653	14.218	-	1.250	-
SWAP de tipo de interés (*)	15/02/2027	1,75%	342.827	7.058	-	621	-
			1.264.851	28.484	-	2.505	-

(*) Instrumento derivado cancelado anticipadamente. El importe cobrado por las liquidaciones de dicho instrumento asciende a 4.889 miles de euros.

Ejercicio 2024

Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Miles de euros				
			Nocional	Prima pagada	Ajuste acumulado por cambio de valor	Reciclaje a la cuenta de resultados consolidada	Valor razonable
CAP de tipo de interés (*)	15/02/2024	0,75%	-	41.150	-	1.377	-
CAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	236.371	7.208	(585)	790	3.138
SWAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	685.653	14.218	1.090	3.113	6.083
SWAP de tipo de interés	15/02/2027	1,75%	342.827	7.058	556	1.583	3.124
			1.264.851	69.635	1.062	6.863	12.345

(*) Instrumento derivado vencido. El importe cobrado por las liquidaciones de dicho instrumento asciende a 13.701 miles de euros.

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

Durante el ejercicio 2025, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite la NIIF 9 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo 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.

Durante el ejercicio 2025, un importe positivo de 2.505 miles de euros, correspondiente al cambio de valor de los mencionados derivados ha sido reciclado del epígrafe “Ajustes por cambio de valor” del estado de situación financiera resumido consolidado al epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

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

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

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con 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 tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

Al 31 de diciembre de 2025, en la medida en que el Grupo Testa no tiene instrumentos de cobertura vigentes, el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados consolidada de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada no es significativo.

14. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
No corriente:		
Otros pasivos financieros	12.052	13.089
Corriente:		
Otros pasivos financieros	5.622	4.924
	17.674	18.013

En el epígrafe “Otros pasivos financieros a largo plazo” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de fianzas y garantías y que serán devueltos a la finalización de los contratos de alquiler indicados en la Nota 9.

En el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" se recogen los importes pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado.

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	15.129	6.286
Pasivos por impuesto diferido (Nota 16)	169	349
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	8.649	505
Remuneraciones pendientes de pago	3.989	1.715
	27.936	8.855

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

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

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	43	38
Ratio de operaciones pagadas	42	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	132	47

	Miles de euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	51.650	102.561
Total pagos pendientes	1.229	6.135

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

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

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

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

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	25.674	71.028
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>49,71%</i>	<i>69,25%</i>
Número de facturas	187.956	190.272
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>83,67%</i>	<i>84,59%</i>

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2025 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2020, de 5 de julio, se informa que el periodo medio de pago a proveedores del Grupo durante el ejercicio 2025 ha sido de 44 días. Asimismo, el porcentaje de facturas pagadas en un plazo inferior a 30 días es insuficiente para considerar cumplido el porcentaje establecido (90%). El Grupo está adoptando las medidas necesarias para mejorar los plazos de pago y cumplir con la normativa en ejercicios futuros.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	9.641	9.891
Corriente-		
Activos por impuesto corriente	322	-
Hacienda Pública deudora por IVA	37	-
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	13	40
	10.013	9.931
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido	103.767	103.767
Corriente-		
Pasivos por impuesto corriente	169	349
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	128
Hacienda Pública acreedora por IGIC	18	9
Hacienda Pública acreedora por IRPF/IRNR	375	182
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	7.886	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	179	186
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	191	-
	112.585	104.621

16.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las diferencias permanentes, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	79.902	16.618
Diferencias permanentes:		
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(95.510)	(65.877)
Otros	52	604
Diferencias temporales:		
Limitación en la deducibilidad de gastos financieros (Art. 20 L.I.S)	82.707	95.611
Impuesto diferido reversión de beneficios extraordinarios art. 21 Ley 43/1995	681	681
Diferencias de amortización no deducible (DT 37 L.I.S.)	1.400	1.071
Base imponible régimen tipo general	3.678	5.679
Base imponible contable SOCIMI	65.554	43.029
Compensación de Bases imponibles negativas	(1.000)	(1.000)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	670	1.170
Retenciones y pagos a cuenta	(823)	(821)
Hacienda Pública (deudora)/acreedora Impuesto sobre Sociedades	(153)	349

El desglose de la cuota líquida es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Activo por impuesto corriente	(322)	-
Pasivo por impuesto corriente	169	349
	(153)	349

16.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	79.902	16.618
Diferencias permanentes	(95.458)	(65.273)
Diferencias temporales no activadas	84.788	97.363
Resultado contable régimen SOCIMI	65.554	43.029
Resultado contable régimen general	3.678	5.679
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	920	1.420
Compensación de Bases imponibles negativas (en cuota)	(250)	(250)
Otros ajustes a la imposición de ejercicios anteriores	(134)	(228)
Total Ingreso/(Gasto) por impuesto corriente	(536)	(1.192)
Compensación Bases imponibles negativas no activadas	-	250
Impuesto diferido	(250)	-
Total Ingreso / (Gasto) por impuesto de Sociedades	(786)	(942)

16.3 Activos por impuesto diferidos registrados

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2025, así como la información más significativa que afecta a los mismos ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Activos por impuesto diferido:		
Bases imponibles negativas	9.376	9.626
Otros	265	265
	9.641	9.891

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 por considerar el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo Testa, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas no tienen fecha de vencimiento.

16.4 Pasivos por impuesto diferido

Los pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 surgen principalmente, de las combinaciones de negocio en la Nota 1, y son originadas por las diferencias existentes entre los valores contables y los valores fiscales de los activos inmobiliarios recibidos en las citadas operaciones.

El detalle de los pasivos por impuesto diferido en el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Total pasivo por impuesto diferido	103.767	103.767
	103.767	103.767

16.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios 2022 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2022 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados.

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

17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes del Grupo Testa se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

18. Ingresos y gastos

18.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente:



	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 8)	99.313	101.621
Ingresos por prestación de servicios con empresas vinculadas (Nota 19.1)	10.986	8.082
Total importe neto de la cifra de negocios	110.299	109.703

Dentro del epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" se encuentran registrados aquellos ingresos correspondientes con los servicios prestados a diferentes sociedades vinculadas por los contratos de gestión societaria y de sus carteras de activos residenciales (Nota 19.1).

Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2025 y 2024, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Ejercicio 2025

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	53.310	53,68%
Islas Baleares	5.955	6,00%
Cataluña	6.912	6,96%
C. Valenciana	7.310	7,36%
País Vasco	3.777	3,80%
Canarias	2.043	2,06%
Navarra	3.407	3,43%
Resto	16.599	16,71%
	99.313	100%

Ejercicio 2024

Comunidades Autónomas	Miles de euros	%
Madrid	60.053	59,10%
Islas Baleares	6.300	6,20%
Cataluña	5.406	5,32%
C. Valenciana	4.746	4,67%
País Vasco	4.595	4,52%
Canarias	4.576	4,50%
Navarra	4.125	4,06%
Resto	11.820	11,63%
	101.621	100%

La totalidad de los ingresos por prestación de servicios de los ejercicios 2025 y 2024 se han realizado en el territorio nacional.

18.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados de la sociedad Testa Homes del ejercicio 2025 y 2024, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados	11.383	9.172
Indemnizaciones	528	581
Otras cargas sociales e impuestos	2.853	2.519
Total gastos de personal	14.764	12.272

18.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Arrendamientos	314	302
Mantenimiento	7.883	10.678
Servicios de profesionales independientes	8.513	7.912
Seguros	402	415
Servicios bancarios	60	72
Suministros	1.314	1.297
Publicidad	1.026	1.388
Otros gastos	(184)	491
Tributos	3.652	4.488
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones (Nota 10)	1.096	750
Otros gastos de gestión corriente	663	598
	24.739	28.391

18.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Intereses de préstamo sindicado (Nota 13)	62.949	92.036
Amortización gastos de formalización deuda	21.815	10.688
Instrumentos de cobertura (derivado)	(2.505)	(6.863)
Intereses de préstamos con Grupo (Nota 19.2)	19.322	20.603
Otros gastos financieros	2.332	10
Gastos financieros	103.913	116.474

18.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo Testa incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2025	2024
Integración global:		
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	93.877	12.596
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	(636)	(456)
Valgrand 6, S.A.U.	3	1.122
Testa Homes, S.L.	(14.128)	2.414
	79.116	15.676

Por tanto, el resultado de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes del Grupo Testa correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025, muestra un resultado positivo consolidado por importe de 79.116 miles de euros.

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo Testa realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros	
	Ingresos por Prestación de Servicios (Nota 18.1)	Gastos financieros (Nota 18.4)
Fidere Comunidad S.L.U.	351	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	1.885	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	977	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	712	-
Fidere IP 5, S.L.U.	669	-
Fidere IP 3, S.L.U.	71	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	830	-
Fidere IP 2, S.L.U.	679	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	746	-
Fidere IP, S.L.U.	272	-
Fidere IP 6, S.L.U.	148	-
Fidere Projects, S.L.U.	126	-
Fidere Screen, S.L.U.	734	-
Fidere Prysma, S.L.U.	101	-
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	2.055	-
Fidere Residencial, S.L.	-	36
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	-	19.286
	10.986	19.322

Ejercicio 2024

	Miles de euros	
	Ingresos por Prestación de Servicios (Nota 18.1)	Gastos financieros (Nota 18.4)
Fidere Comunidad S.L.U	330	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	1.779	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	916	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	570	-
Fidere IP 5, S.L.U.	540	-
Fidere IP 3, S.L.U.	641	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	788	-
Fidere IP 2, S.L.U.	505	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	615	-
Fidere IP, S.L.U.	260	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	8	-
Fidere IP 6, S.L.U.	142	-
Fidere Projects, S.L.U.	120	-
Fidere Screen, S.L.U.	674	-
Fidere Pryma, S.L.U.	95	-
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	75	-
Fidere Residencial, S.L.	4	36
Fidere IP 4, S.L.U., "en liquidación"	4	-
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	16	20.567
	8.082	20.603

19.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

31 de diciembre de 2025

	Miles de euros		
	Clientes por Prestación de Servicios (Nota 10)	Inversiones en empresas del grupo y asociadas al corto plazo	Deudas con empresas del Grupo y asociadas
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	2	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	30	-	-
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 Pryma, S.L.U.	5	-	-
Fidere Patrimonio Socimi, S.A.	2.055	-	-
	2.384	139	771

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros		
	Clientes por Prestación de Servicios (Nota 10)	Inversiones en empresas del grupo y asociadas al corto plazo	Deudas con empresas del Grupo y asociadas
Tropic Real Estate Holding, S.L.U.	16	148	306.365
Fidere Residencial, S.L.U.	4	-	740
Fidere Vivienda, S.L.U.	92	-	-
Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.	28	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	15	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	11	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	14	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	18	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	24	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	13	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	16	-	-
Fidere IP, S.L.U.	10	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	5	-	-
Fidere Projects, S.L.U.	4	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	21	-	-
Fidere Pryma, S.L.U.	3	-	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	7	-	-
Fidere IP 4, S.L.U.	4	-	-
Fidere Patrimonio Socimi, S.A.	75	-	-
	380	148	307.105

En el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas” se incluían principalmente 4 préstamos firmados con el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Tropic Real Estate Holding, S.L.U. formalizados en el ejercicio 2023. En el marco del proceso de refinanciación de la deuda financiera del Grupo, llevado a cabo durante el ejercicio 2025 (Nota 13), se ha procedido a la amortización anticipada de la totalidad de dichos préstamos por importe de 285.776 miles de euros e intereses pendientes de pago por importe de 39.875 miles de euros. Durante el ejercicio 2025 estas deudas han devengado gastos financieros por importe de 19.286 miles de euros.

19.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2025 y 2024, por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección del Grupo Testa, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de euros					
	31-12-2025			31-12-2024		
	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total
Sueldos	180	588	768	198	507	705
Dietas	-	-	-	-	-	-
Otros conceptos	-	-	-	-	-	-
Planes de pensiones	-	-	-	-	-	-
Primas de seguros	-	-	-	-	-	-
Indemnizaciones por cese	-	-	-	-	-	-
Pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Retribución personas físicas que representan al Grupo	-	-	-	-	-	-
	180	588	768	198	507	705

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

El Grupo Testa tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección para el ejercicio 2025.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 2 varones y 2 mujeres (al 31 de diciembre de 2024 estaba formado 2 varones y 2 mujeres).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025, la Alta Dirección del Grupo Testa está formada por 1 varón (al 31 de diciembre de 2024 estaba formada por 1 varón).

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

En el ejercicio 2025 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de empleados del Grupo Testa incluidos en la sociedad dependiente Testa Homes, S.L., del ejercicio 2025 y 2024 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2025	2024
Consejeros independientes	2	2
Alta Dirección	1	1
Resto empleados	130	141
	133	144

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	31-12-2025		31-12-2024	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros independientes	1	1	1	1
Alta Dirección	-	1	-	1
Resto de empleados	80	46	93	47
	81	48	94	49

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2025 y 2024 con discapacidad mayor o igual al 33% son 1 y 2, respectivamente.

21. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo Testa, prestados por el auditor principal Deloitte Auditores, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios de auditoría	226	220
Otros servicios	7	-
	233	220

22. Información sobre medioambiente

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

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

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 31 de diciembre de 2025.

23. 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

El Grupo Testa tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

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

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

Testa Residencial SOCIMI S.A. está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento. Es por ello que, al 31 de diciembre de 2025, la ocupación de la cartera de activos es el 92,2%, y el Grupo continúa mejorando sus estrategias comerciales con la finalidad de aumentar la ocupación.

Riesgo de crédito

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

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

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo Testa reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Ejercicio 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

Ejercicio 2024

	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	-	-	-	7.503	7.503
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.733	-	-	-	1.733
Derivados	5.153	-	-	7.192	12.345
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	74.240	-	-	-	74.240
	81.126	-	-	14.695	95.821

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo Testa mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 157.986 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad Dominante tiene un importe con disponibilidad limitada de 20.955 y 20.770 miles de euros, respectivamente, como consecuencia de las condiciones recogidas en el contrato de financiación (Notas 10 y 13).

Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Testa al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 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
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	19.118	-	-	-	19.118
	24.740	2.860	-	1.537.052	1.564.652

(*) Sin incluir gastos de formalización

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	Menos de 1 Mes	De 1 a 3 Meses	De 3 Meses a 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito (*)	-	9.760	-	1.298.354	1.308.114
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	-	-	-	13.089	13.089
Otros pasivos corrientes	4.924	-	-	-	4.924
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	8.001	-	-	-	8.001
	12.925	9.760	-	1.311.443	1.334.128

(*) Sin incluir gastos de formalización

Al 31 de diciembre de 2025 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Testa ascendía a 1.369.874 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.525.000
Intereses devengados	2.860
Tesorería y equivalentes	(157.986)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.369.874

Tal y como se detalla en la Nota 13, 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 período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (Notas 1 y 5.12) 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 distintas empresas. En este sentido, la dirección del Grupo Testa,

apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2025.

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.

24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo Testa tiene garantías prestadas a terceros por importe de 556 miles de euros. Asimismo, el Grupo Testa no tiene pasivos contingentes significativos.

25. Hechos posteriores

Con fecha 30 de marzo de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la devolución de prima de emisión por importe de 76.024 miles de euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas adjuntas, la parte correspondiente al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante se ha compensado con un crédito vigente a la fecha y el importe correspondiente a los accionistas minoritarios se encuentra pendiente de liquidar.

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

Anexo I

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 Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro				
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Calle Santiago de Compostela 94, 28035, Madrid	100%	55.087	1.385	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	314	12.266	(1.049)		Integración Global	N/A	
Testa Homes S.L.U.	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.	

Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2024

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Miles de euros										Método Consolidación	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		Método Consolidación			
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro				
Testa Alquileres Urbanos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Paseo de la Calle Santiago de Compostela 94, 28035, Madrid	100%	55.087	1.318	860	6.954	62.901	575	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	361	314	214	10.541	-	12.266	(1.049)		Integración Global	N/A	
Testa Homes S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Santiago de Compostela 94, Madrid	58,12%	5	3.325	2.414	6.597	9.016	-	62	-		Integración Global	Deloitte Auditores, S.L.	

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. RESUMEN EJECUTIVO

Principales magnitudes

- El grupo Testa cuenta con una **cartera actual de 8.354 viviendas**, con una ocupación del 92,2%.
- **Ingresos de rentas brutas** de 99,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2025 (101,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) lo que supone una disminución del 2,2%. El margen de rentas netas/brutas asciende a un 90%.
- **Ingresos por servicios de gestión** de activos inmobiliarios de 11 millones de euros (8,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) lo que supone un margen de 45%.
- A 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con la valoración realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. el **valor de mercado de las inversiones inmobiliarias** asciende a 2.554,4 millones de euros.

Estrategia

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

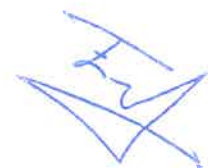
Testa es propietaria de 8.354 viviendas y 225 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.554,4 millones de euros, según el último informe de valoración de Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a diciembre de 2025. Los activos están principalmente situados en Madrid y, en menor medida, en otras áreas como San Sebastián, Barcelona, Palma de Mallorca, Valencia o Las Palmas de Gran Canaria. Se trata de zonas donde la oferta de viviendas es más reducida, hay un mayor crecimiento demográfico y de número de hogares que en la media de España y una renta per cápita también superior a la media.

La estrategia operativa busca incrementar los ingresos de alquiler mediante una intensiva estrategia de inversión de calidad en la propia vivienda, al tiempo que se controlan los costes operativos, mejorando así los márgenes y la rentabilidad para los accionistas.

2. DATOS CLAVE

Datos clave de los resultados

		2025	2024	% Variación
Ingresos por rentas	M Eur	99,3	101,6	-2,3%
Rentas netas	M Eur	89,0	87,3	2,7%
Margen rentas netas	%	90,3%	86,0%	5,0%
Ingresos por servicios de gestión	M Eur	11	8,1	35,6%
Ingresos netos por servicios de gestión	M Eur	5	5,3	-6,3%
Margen por servicios de gestión	%	45,5%	66,2%	-31,7%
Resultado operativo bruto (EBITDA)	M Eur	72,4	70,8	2,8%



Datos financieros clave

		2025	2024	% Variación
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	2.554,40	2.621,60	-3%
EPRA NAV – Net Tangible Asset (NTA)	M Eur	1.185,15	1.100,70	8%
EPRA NAV ajustado por acción - NTA	Eur	9,00	8,36	8%
Deuda neta	M Eur	1.369,87	1.212,30	13%

Datos operativos clave

		2025	2024	% Variación
Nº de viviendas	Unidad	8.534	9.043	-5,6%
Superficie (SBA) total (residencial + local)	m2	760.216	830.180	-8,4%
Superficie (SBA) residencial	m2	726.772	793.012	-8,4%
Ratio de ocupación (superficie)	%	92,2%	92,7%	0,3%

3. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Actividad de arrendamiento de viviendas

Rentas brutas

Durante el ejercicio de 2025, las rentas brutas han ascendido a 99,3 millones de euros lo que supone una disminución de 2,3% respecto al ejercicio anterior (101,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) principalmente por el incremento en las tasas de ocupación.

Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas es del 92,2% a diciembre de 2025, frente al 92,7% a diciembre de 2024.

Actividad de prestación de servicios de gestión

Durante el ejercicio 2025, los ingresos por prestación de servicios de gestión de activos inmobiliarios han ascendido a 11 millones de euros, de los cuales la mayor parte provienen de la gestión ordinaria de los activos inmobiliarios residenciales.

4. ESTADOS FINANCIEROS

4.a. Cuenta de Resultados Consolidada

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2025 asciende a 110.299 miles de euros (109.703 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), esto supone un incremento de 0,5% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Los gastos de personal han disminuido respecto al ejercicio anterior finalizando con una plantilla media de 133 empleados. La cifra de amortizaciones corresponde con el inmovilizado material e intangible.

Los gastos financieros a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 103.913 miles de euros frente a los 116.474 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, dicha variación se produce principalmente por la disminución del importe dispuesto de deuda durante la mayor parte del ejercicio, derivado de las ventas de unidades.

En cuanto al valor de los activos inmobiliarios, de acuerdo con la valoración realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., asciende a 2.554,4 millones de euros habiendo reconocido el grupo un ingreso en la cuenta de resultados consolidada por un total de 95.510 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

4.b. Estado de Situación Financiera Consolidado

De acuerdo con la valoración realizada por parte de por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., el valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas por el Grupo asciende a 2.544,4 millones de euros. El Grupo invierte periódicamente en la mejora y de sus activos por ello, en el ejercicio 2025 ha realizado mejoras y renovaciones en las inversiones inmobiliarias por un importe de 13.408 miles de euros.

El grupo cuenta con un patrimonio solvente ascendiendo el mismo a 1.089.547 miles de euros.

4.c. Cash Flow

Las actividades de explotación presentan un flujo de caja negativo por un total de 20 millones de euros. Durante este ejercicio 2025, el tipo de interés asociado a la deuda y el pago de los gastos de formalización de la deuda incurridos en la refinanciación materializada en 2025 han motivado que el flujo operativo haya sido negativo. A pesar de esto y, gracias a la posición financiera solvente del Grupo, no ha derivado en tensiones de liquidez.

En cuanto a la actividad de inversión, el Grupo ha generado un flujo positivo de 180 millones de euros. El flujo de financiación arroja un saldo negativo por 76 millones de euros.

5. Cartera de activos de Testa

Perfil de la cartera de Testa

Testa cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler. Contamos con una presencia muy notable en Madrid, así como en otras importantes áreas metropolitanas de España como San Sebastián, Barcelona, Palma de Mallorca, Valencia o Las Palmas de Gran Canaria. Se trata de zonas con un crecimiento económico y demográfico superior a la media nacional, y en las que continuamos apostando para el futuro.

El 89% de nuestros contratos de alquiler son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. El resto de los contratos cuentan con renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo.

Por otro lado, el Grupo cuenta con un acuerdo de concesión sobre Benta Berri (San Sebastián) que cuenta con 510 viviendas en régimen de protección, si bien en el año 2028 expira dicha protección de rentas y podrá alquilarse a rentas de mercado a partir de ese momento.

La cartera se compone mayoritariamente (en un 83%) de edificios completos o en los que Testa posee la mayoría de las viviendas del edificio. Además, el 55% de viviendas son propiedad 100% del edificio dentro de la cartera

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

6. La acción de Testa

Las acciones de Testa Residencial están admitidas a negociación en el BME Growth desde el día 26 de julio de 2018. Se fijó un precio inicial de referencia de 13,90 euros por acción. La cotización a cierre del ejercicio 2025 es de 3,12 euros por acción (3,14 euros por acción a 31 de diciembre de 2024).

7. Glosario y medidas alternativas de rendimiento

Concepto	Descripción
Rentas netas	Ingresos de alquiler menos gastos de los inmuebles no recuperables.
EBITDA	Resultado de explotación antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones.
Tasa de ocupación (superficie)	Superficie residencial alquilada dividido por la superficie residencial total.
Capex	Total inversión realizada en la adecuación y mejora tanto de viviendas como de zonas comunes de los edificios.
GAV	Gross Asset Value, o valor bruto de los inmuebles, determinado por el valorador externo.
SBA	Superficie bruta alquilable.
EPRA	Asociación europea de inmobiliarias cotizadas, en sus siglas en inglés.
EPRA NAV – Net Tangible Asset (NTA)	EPRA Net Tangible Assets es un cálculo consolidado tomando los fondos propios consolidados excluyendo el impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias, el valor de mercado de instrumentos financieros, así como el inmovilizado intangible para el balance de situación consolidado.

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

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2024 y 2023. Respecto a acciones propias a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 7.385 miles de euros. El movimiento de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	597.660	7.303
Adiciones	24.538	83
Retiros	(317)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	621.881	7.385
Adiciones	841	3
Retiros	(49)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	622.673	7.387

9. Período medio de pago a proveedores

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	44	38
Ratio de operaciones pagadas	42	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	132	47

	Miles de euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	51.650	102.561
Total pagos pendientes	1.229	6.135

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

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

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

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

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	25.674	71.028
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>49,71%</i>	<i>69,25%</i>
Número de facturas	187.956	190.272
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	<i>83,67%</i>	<i>84,12%</i>

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2020, de 5 de julio, se informa que el periodo medio de pago a proveedores del Grupo durante el ejercicio 2025 ha sido de 44 días. Asimismo, el porcentaje de facturas pagadas en un plazo inferior a 30 días es insuficiente para considerar cumplido el porcentaje establecido (90%). La Sociedad está adoptando las medidas necesarias para mejorar los plazos de pago y cumplir con la normativa en ejercicios futuros.

11. Riesgos Financieros

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

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

El Grupo Testa tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo Testa realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

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

Testa Residencial SOCIMI S.A. está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento. Es por ello que a 31 de diciembre de 2025 la ocupación de la cartera de activos es del 92,2%, y el Grupo continúa mejorando sus estrategias comerciales con la finalidad de aumentar la ocupación.

Riesgo de crédito

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

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

El Grupo Testa tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales. Asimismo, cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 157.986 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos. Del total de efectivo y equivalentes del Grupo, cuenta con 20.955 miles de euros con disponibilidad limitada de acuerdo con las condiciones previstas en el contrato de financiación.

Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

A 31 de diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Testa ascendía a 1.369.874 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.525.000
Intereses devengados	2.860
Tesorería y equivalentes	(157.986)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.369.874

Los vencimientos de la deuda no se producirán hasta el ejercicio 2031.

Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. En el ejercicio 2018 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, o sistema multilateral de negociación, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la dirección del Grupo Testa, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2025.

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

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

12. Hechos posteriores

Con fecha 30 de marzo de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la devolución de prima de emisión por importe de 76.024 miles de euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas adjuntas, la parte correspondiente al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante se ha compensado con un crédito vigente a la fecha y el importe correspondiente a los accionistas minoritarios se encuentra pendiente de liquidar.

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



Testa Residencial SOCIMI S.A.
Calle Santiago de Compostela 94, 3ª Planta
28035 Madrid, España
+34 91 048 9400

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, han sido formuladas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2026 comprenden 69 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 69 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2026.



D. Miguel Oñate Rino
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2026 y (iii) comprenden 69 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 69 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las dos hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2026.



D^a. Sonia Trigui

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

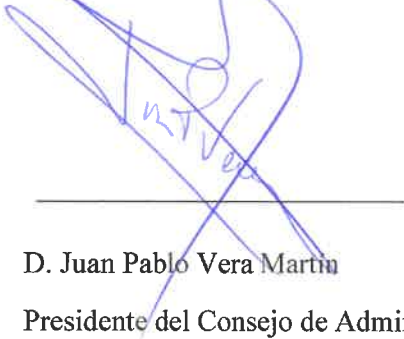
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2026 y (iii) comprenden 69 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 69 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y la hoja siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2026.



D^a. Dorota Marta Roch

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2026 y (iii) comprenden 69 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 69 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las tres hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2026.



D. Juan Pablo Vera Martín
Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

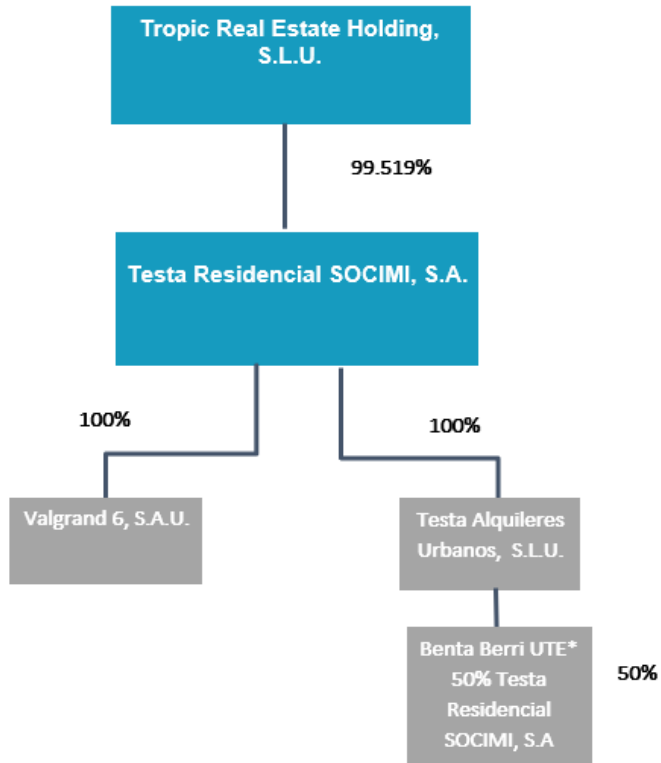


INFORMACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") proporciona la siguiente información a los efectos de lo previsto en el punto 2.1.b) del apartado Segundo de la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**").

2. ORGANIGRAMA SOCIETARIO



3. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) está encomendada a un consejo de administración formado por los siguientes miembros:

- a) D. Juan Pablo Vera Martín (presidente del consejo de administración)
- b) D. Miguel Oñate Rino
- c) Doña Dorota March Roch;
- d) Sonia Triguí

Adicionalmente, D^a Enif María Lobelos actúa como secretaria no consejera.

La Sociedad no cuenta con empleados ni directivos.

GESTIÓN DE LA COMPAÑÍA

Como se ha indicado anteriormente, al carecer de empleados y directivos, la Sociedad tiene externalizados los servicios de administración y gestión de los activos e inmuebles y servicios de gestión contable con Testa Homes, S.L. (“**Testa Homes**”).

Testa Homes es una sociedad participada por Fidere Residencial S.L.U. titular del 41,88% de las participaciones sociales, y por Testa Residencial SOCIMI, S.A., titular del 58,12%.

Testa Homes presta, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento y gestión en relación con los inmuebles de los que son titulares las sociedades integrantes del Grupo Testa:

- a) Preparación del plan de negocio y presupuesto anuales, sujeto a la aprobación de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Testa.
- b) Supervisión del estado y condición de los inmuebles propiedad del Grupo Testa.
- c) Servicios generales de gestión de la propiedad, tales como el cobro de la renta a los arrendatarios o la recepción de notificaciones enviadas por los mismos.
- d) Mantenimiento de una base de datos de las propiedades.
- e) Asesoramiento en relación con las reparaciones a llevar a cabo por el propietario.
- f) Preparación de informes periódicos en relación con las propiedades.
- g) Gestión de los seguros de las propiedades.

- h) En su caso, coordinación del asesoramiento legal relacionado con las propiedades.
- i) Cooperación con los valoradores contratados por el propietario.
- j) Servicios contables: contabilidad general, contabilización de operaciones societarias, elaboración de los estados financieros individuales de las sociedades del grupo y preparación de informes, entre otros.
- k) Servicios fiscales: gestiones con la AEAT, preparación y presentación de impuestos, gestión de la renovación de certificados fiscales, etc.

4. INFORMACIÓN PÚBLICA

La información privilegiada, así como otra información relevante, que será suministrada al mercado es elaborada por la Sociedad y revisada y aprobada por el Órgano de Administración.

Dicha información incluye, entre otros:

- a) La información periódica (anual, semestral o continua) necesaria bajo la Circular 3/2020 del BME MTF Equity y el Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity aprobado el 30 de julio de 2020 (el “**Reglamento de BME MTF Equity**”).
- b) Información privilegiada u otra Información Relevante de acuerdo con el reglamento (UE) 596/2014 del parlamento europeo y del consejo de 16 de abril de 2014 sobre abuso de mercado y la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.
- c) Información sobre las participaciones significativas de accionistas, en los términos del Reglamento de BME MTF Equity y de la Circular 3/2020 del BME MTF Equity.
- d) Pactos parasociales, en su caso.
- e) Información acerca de operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a las acciones de la Sociedad.

CONTROL Y TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

La Sociedad tiene las siguientes herramientas para controlar la información que se suministra en el mercado:

La Sociedad, bajo la responsabilidad del Consejo de Administración, procederá a publicar la información privilegiada y otra información relevante a través de los siguientes medios:

- a) **La página web de BME MTF Equity:** ([https:// www.bmegrowth.es](https://www.bmegrowth.es)).

En esta website, la Sociedad publicará la Otra Información Relevante o Información Privilegiada, así como cualquier otra información que sea requerida por la legislación aplicable.

- b) **La página web de la Sociedad:**



La página web de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. es la siguiente:

<https://www.testa-socimi.com/>

A través de la página web, que siempre está actualizándose, la Sociedad publicará, de conformidad con el principio de transparencia, no solo aquella información que pueda ser de interés para los accionistas o inversores, sino también aquella información requerida por el Reglamento de BME MTF Equity y la Circular 3/2020 del BME MTF Equity.

- c) **Juntas Generales de la Sociedad:** los accionistas podrán ejercitar su derecho de información de forma previa a la celebración de las Juntas Generales de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta el Grupo Testa para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME MTF Equity no han sido revisados por ningún experto independiente.

No obstante, el consejo de administración de la Sociedad cuenta con el asesoramiento de diferentes despachos de abogados para lograr el objetivo de que la Sociedad cumpla en todo momento con sus obligaciones como sociedad incorporada al BME MTF Equity.

La Sociedad tiene contratados los servicios de un asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) que presta servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento BME Growth de BME MTF Equity. Dispone asimismo del asesoramiento legal de diferentes despachos de abogados a los que solicita soporte en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación.

Lo anterior implica que todos los miembros del consejo están al corriente de las obligaciones derivadas de la incorporación y mantenimiento de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante y/o privilegiada conforme a la normativa aplicable en cada momento.