

# RESULTADOS

primer trimestre 2016

**Testa**

## ÍNDICE

01. Aspectos clave	5
02. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	11
03. Balance consolidado	15
04. Alquileres	19
05. Magnitudes EPRA	21



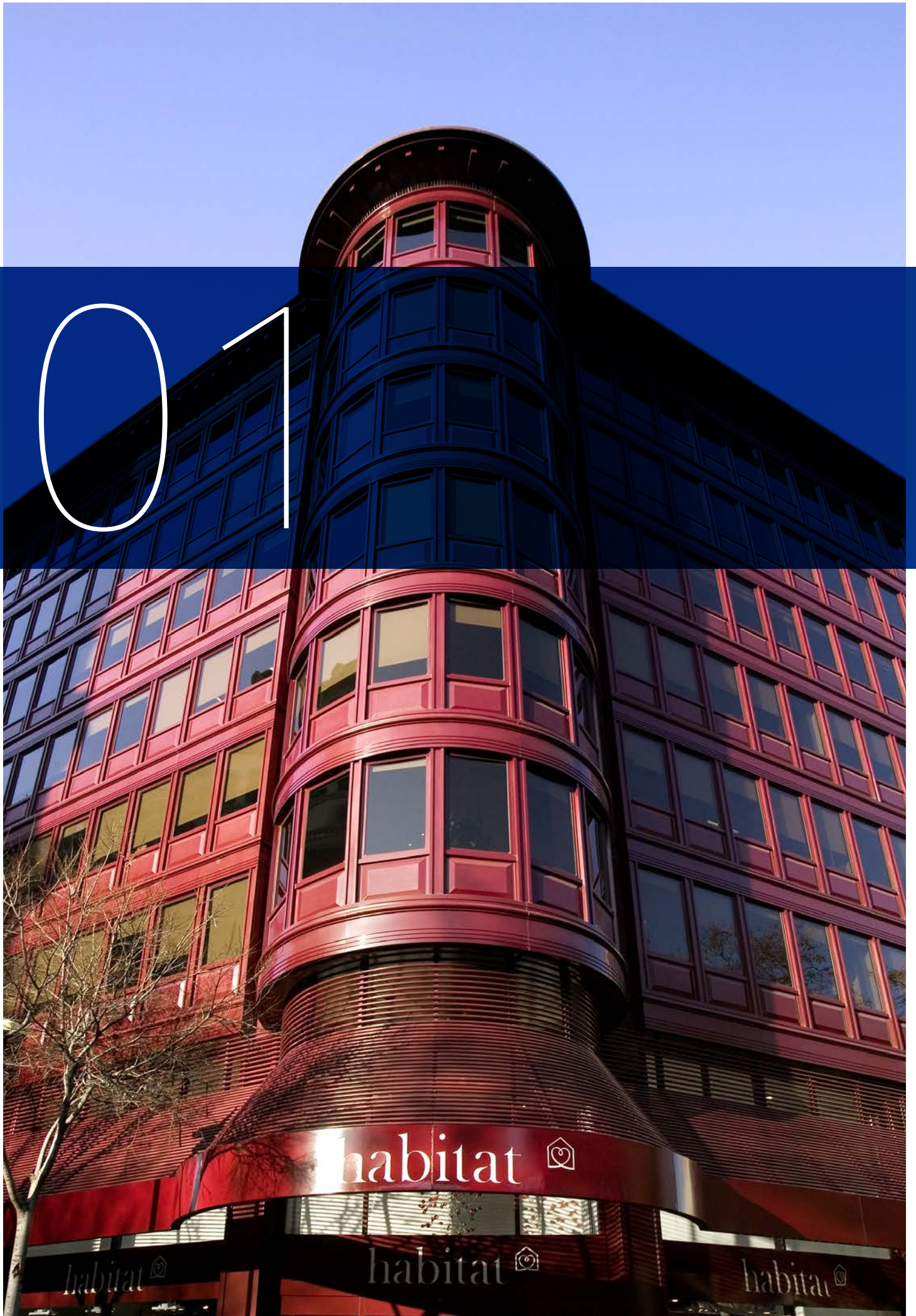
IBERICA

IBERICA









01

habitat 

habitat 

habitat 

habitat 



# Aspectos Clave

Como principal aspecto clave del periodo cabe destacar la amortización anticipada, con fecha 8 de enero de 2016 y por importe aproximado de 1.279 millones de euros, de la totalidad de la deuda hipotecaria, excluyendo la deuda asociada a la cartera residencial, de la Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. (Testa).

Esta cancelación anticipada es debida a que Testa tenía suscritos hasta dicha fecha determinados contratos de financiación con varias entidades financieras cuyas cláusulas preveían, como es habitual en el mercado financiero, supuestos de modificación o de vencimiento de los mismos en el caso de que se produjera una modificación de su actual composición accionarial, siempre que ello supusiese una pérdida de control.

En enero de 2016, coincidiendo con la cancelación de los préstamos hipotecarios mencionados, Testa recibió un préstamo de su accionista de referencia, MERLIN Properties, Socimi, S.A., por importe de 1.189 millones de euros para cancelar dichas deudas. El préstamo recibido está estructurado en dos tramos:

- Tramo A por importe de 850 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2021 y con un tipo de interés de Euribor + 1,6%. Sobre este tramo adicionalmente se ha suscrito una cobertura de tipos de Interés (IRS), con el mismo vencimiento del Tramo A, por un 70% del nominal, es decir, 595 millones de euros y con un coste del derivado del 0,0981%.
- Tramo B por importe de 339 millones de euros con vencimiento 31 de diciembre de 2017 y con un tipo de interés inicial de Euribor + 1,0%.



Durante el primer trimestre se han realizado como inversiones destacables las de dos locales comerciales; uno en el Centro Comercial Larios (Málaga) con una superficie bruta alquilable de 2.373 m<sup>2</sup> y el segundo en el Centro Comercial Porto Pi (Palma de Mallorca) con una superficie alquilable de 701 m<sup>2</sup>. El precio de compra de ambos locales ha ascendido a 4.700 miles de euros.

En el primer trimestre del ejercicio 2016 el Grupo Testa ha generado una cifra de negocios patrimonial, sin incluir las refacturaciones de gastos, que asciende a 39.629 miles de euros, un EBITDA de 34.253 miles de euros y un resultado positivo consolidado neto de 19.192 miles de euros.



## DATOS CLAVE DE LA CARTERA

	<b>31/03/2016</b>
Valor bruto activos <sup>(1)</sup> (€ miles)	3.292.593
Renta bruta 2016 <sup>(2)</sup> (€ miles)	158.517
Renta neta 2016 <sup>(3)</sup> (€ miles)	144.964
EPRA yield bruto <sup>(4)</sup> (€ miles)	5.1%
EPRA topped-up yield inicial <sup>(5)</sup> (€ miles)	4.7%
Total S.B.A. (m <sup>2</sup> ) <sup>(6)</sup>	1.046.975
Tasa de ocupación de la cartera <sup>(7)</sup>	92.5%
WAULT por rentas (años) <sup>(8)</sup>	3.7

(1) Según última tasación realizada por CBRE y Savills a 31 de diciembre de 2015. Incluye nuevas inversiones 1T 2016. El valor bruto de los activos ajustado a la valoración de las participaciones de las sociedades integradas por método de participación asciende a 3.272.143 miles de euros.

(2) La renta bruta anualizada se ha estimado como la renta bruta pasante correspondiente al primer trimestre multiplicada por 4.

(3) La renta bruta anualizada se ha estimado como la renta neta pasante correspondiente al primer trimestre multiplicada por 4.

(4) Calculado como la renta bruta anualizada dividida por valor bruto de los activos.

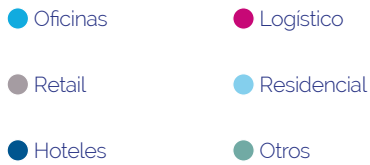
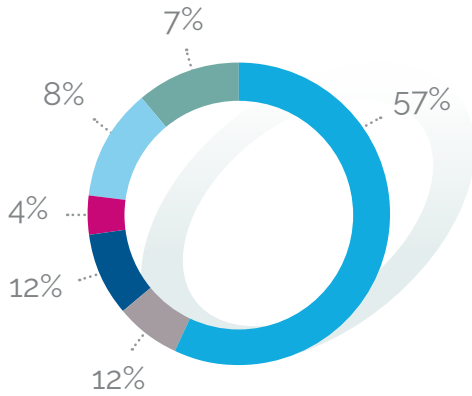
(5) Calculado como la renta neta anualizada dividida por valor bruto de los activos.

(6) Incluye las superficies de los parkings en rotación y la de los locales comerciales adquiridos en el primer trimestre de 2016.

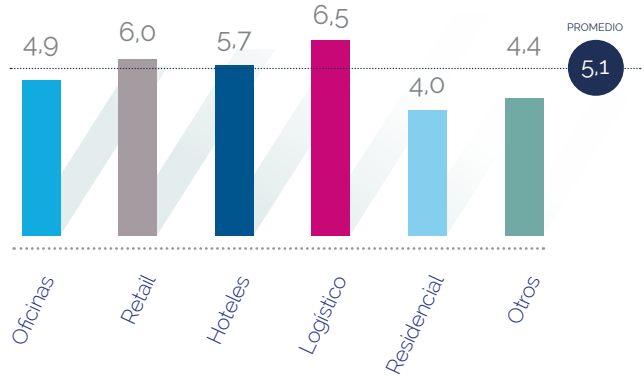
(7) Ocupación física a 31 de marzo de 2016. Incluye como vacío el edificio de la Avda. del Partenón 12 (Madrid).

(8) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de marzo de 2016 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

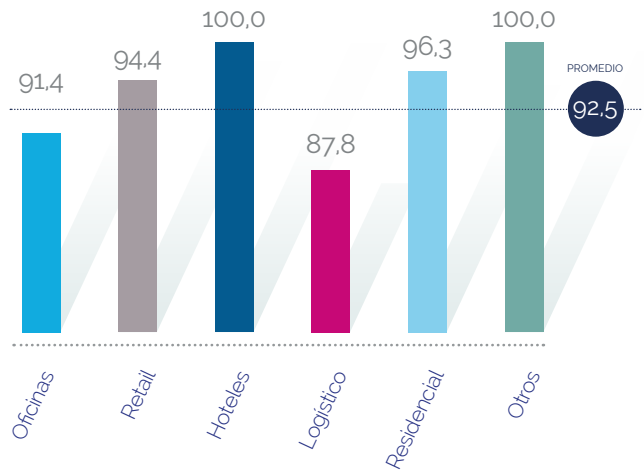
### GAV POR TIPO DE ACTIVO



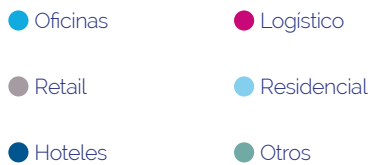
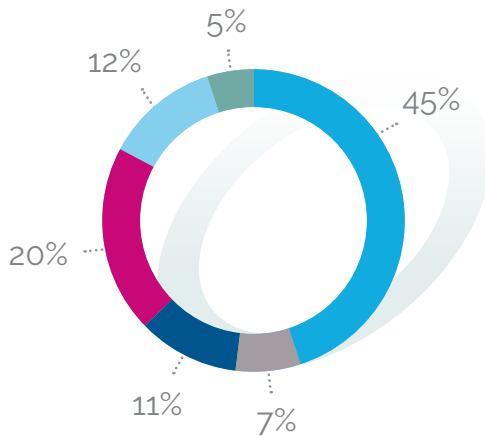
### YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO (%)



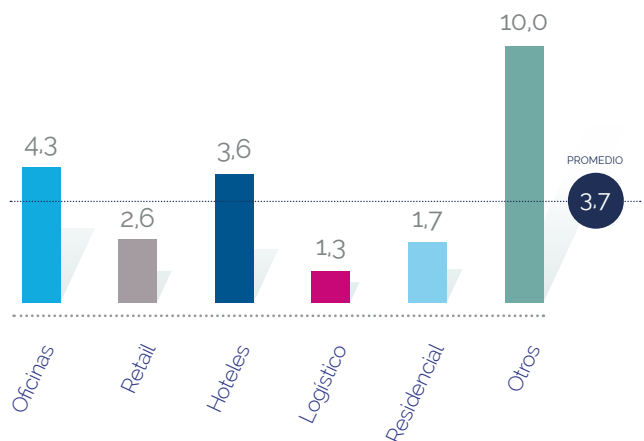
### GRADO OCUPACIÓN FÍSICA (%)



### SBA POR TIPO DE ACTIVO



### PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (años)



## PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS CONSOLIDADAS (IFRS)

(Miles €)	31/03/16	31/03/15
Total Ingresos <sup>(1)</sup>	39.882	40.596
Rentas Brutas <sup>(1)</sup>	39.629	39.694
Rentas Netas	36.239	36.738
EBITDA PATRIMONIO	34.069	34.603
Resultado neto del periodo	19.192	18.097
	<b>31/03/16</b>	<b>31/12/15</b>
Deuda Financiera Bruta <sup>(2)</sup>	1.477.294	1.626.119
Deuda Financiera Neta <sup>(3)</sup>	1.439.562	1.452.164
Deuda Financiera Neta/Valor Bruto Activos ("GAV")	43,7%	44,2%
<b>Resultado del periodo por acción diluida (€)</b>	<b>0,12</b>	<b>0,16</b>

(1) No incluye la refacturación de gastos comunes que a fecha de 31 de marzo de 2016 y 2015 ascendían a 6.067 y 6.183 miles de euros respectivamente.

(2) Incluye el endeudamiento bruto procedente de los activos mantenidos para la venta.

(3) Incluye el endeudamiento financiero neto de las sociedades integradas por método de participación y el endeudamiento financiero de los activos mantenidos para la venta así como el préstamo financiero recibido de la sociedad dominante, Merlin Properties, Socimi, S.A.

## ESTIMACIÓN DEL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS (SEGÚN EPRA)

(Miles €)	31/03/16
Valor bruto de cartera de activos ("GAV")	3.292.593
Deuda Financiera Bruta <sup>(1)</sup>	(1.477.294)
Gastos de formalización de deudas	10.066
Derivados Financieros	(7.744)
Total Deuda Financiera <sup>(1)</sup>	(1.474.972)
Resto de activos y pasivos	51.434
Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")	1.869.055
Número de acciones	153.967.718
<b>Valor neto de cartera de activos según EPRA por acción (€)</b>	<b>12,14</b>

(1) Incluye el endeudamiento bruto procedente de los activos mantenidos para la venta.







02



# Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

**del periodo terminado el 31 de marzo de 2016 y 2015 (IFRS)**

A continuación se muestra la cuenta de resultados separada por sectores de actividad así como, la diferenciación entre los resultados

generados por la actividad patrimonial y la de servicios correspondientes al ejercicio 2016 y 2015.



	31/03/16			31/03/15		
	PATRIMONIAL	SERVICIOS	TOTAL	PATRIMONIAL	SERVICIOS	TOTAL
<b>Rentas Brutas</b>	<b>39.629</b>	-	<b>39.629</b>	<b>39.694</b>	-	<b>39.694</b>
Oficinas	23.021	-	23.021	23.344	-	23.344
Retail	5.672	-	5.672	5.533	-	5.533
Hoteles	5.629	-	5.629	5.392	-	5.392
Logística	2.048	-	2.048	2.181	-	2.181
Residencial	2.437	-	2.437	2.432	-	2.432
Otros	823	-	823	811	-	811
<b>Bonificaciones y ajustes a la renta</b>	<b>(911)</b>	-	<b>(911)</b>	<b>(791)</b>	-	<b>(791)</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>132</b>	<b>1.032</b>	<b>1.164</b>	<b>425</b>	<b>1.269</b>	<b>1.694</b>
Prestación de servicios	-	1.032	1.032	-	1.269	1.269
Otros ingresos	132	-	132	425	-	425
<b>Total Ingresos de explotación</b>	<b>38.851</b>	<b>1.032</b>	<b>39.882</b>	<b>39.328</b>	<b>1.269</b>	<b>40.596</b>
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(3.390)	-	(3.390)	(2.956)	-	(2.956)
Gastos de Personal	(760)	(603)	(1.363)	(872)	(642)	(1.514)
Gastos Generales	(632)	(245)	(877)	(897)	(270)	(1.166)
<b>Total Gastos de explotación</b>	<b>(4.782)</b>	<b>(848)</b>	<b>(5.629)</b>	<b>(4.725)</b>	<b>(911)</b>	<b>(5.636)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>34.069</b>	<b>184</b>	<b>34.253</b>	<b>34.603</b>	<b>357</b>	<b>34.960</b>
Amortizaciones	(7.619)	-	(7.619)	(7.501)	-	(7.501)
Correcciones por Deterioro y Provisiones	(133)	-	(133)	(133)	-	(133)
<b>EBIT</b>	<b>26.317</b>	<b>184</b>	<b>26.501</b>	<b>26.969</b>	<b>357</b>	<b>27.326</b>
Resultado Financiero Neto	(7.180)	-	(7.180)	(2.095)	-	(2.095)
Resultado de Asociadas	246	-	246	159	-	159
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>19.383</b>	<b>184</b>	<b>19.567</b>	<b>25.033</b>	<b>357</b>	<b>25.390</b>
Impuesto sobre beneficios	(339)	(36)	(375)	(7.211)	(83)	(7.294)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>19.044</b>	<b>148</b>	<b>19.192</b>	<b>17.822</b>	<b>275</b>	<b>18.097</b>
Ganancias por acción básicas (euros)			0,12			0,16
Ganancias por acción diluidas (euros)			0,12			0,16



### Notas a la cuenta de resultados

Las rentas brutas se corresponden con las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos con los arrendatarios figurando, los descuentos, bonificaciones, carencias y linealizaciones de renta dentro del epígrafe de "Bonificaciones y ajustes a la renta". Las rentas netas no incluyen las refacturaciones realizadas a inquilinos en concepto de gastos comunes, estas figuran netas, dentro del concepto "Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios".

La evolución en las Rentas Brutas por sectores comparativamente con el mismo periodo del ejercicio 2015 es positiva teniendo en cuenta que actualmente la tasa de IPC que se está aplicando a las renovaciones de los contratos a principio del ejercicio 2016, está siendo negativa. Todos los sectores presentan incrementos positivos en las rentas para nuevas comercializaciones de espacios.

El resultado financiero neto durante el primer trimestre del ejercicio 2015 incluía los ingresos financieros, por importe de 6.855 miles de euros, devengados del préstamo financiero que Testa tenía concedido a su, entonces, accionista mayoritario, Sacyr. Este préstamo fue cancelado como consecuencia de la toma de control por parte de MERLIN Properties Socimi, S.A en junio del ejercicio 2015.

El 28 de septiembre de 2015 se acordó, por parte de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, el acogimiento de Testa Inmuebles en Renta, S.A., a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015, al régimen especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs). Como consecuencia de lo anterior el gasto por impuesto acumulado a 31 de marzo de 2016 procede principalmente de las sociedades no acogidas en el periodo, al régimen de SOCIMIs.

03





# Balance Consolidado

a 31 de marzo de 2016 y a  
31 de diciembre de 2015

## BALANCE TESTA CONSOLIDADO 31 DICIEMBRE 2015 Y 2014 (IFRS)

ACTIVO	31/03/16	31/12/15	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/16	31/12/15
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.915.127</b>	<b>1.920.526</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>583.231</b>	<b>566.205</b>
Inmovilizado intangible	31.252	31.479	Capital	30.794	30.794
Inversiones inmobiliarias	1.818.503	1.819.485	Prima de emisión	406.765	406.765
Inversiones contabilizadas por método de participación	29.803	29.630	Reservas	174.573	187.720
Inversiones financieras a largo plazo	23.597	24.142	Beneficios Consolidados del ejercicio	19.192	(13.074)
Activos por impuesto diferido	11.973	15.789	Ajustes por cambios de valor	(48.093)	(46.000)
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.387.854</b>	<b>207.845</b>
			Provisiones a largo plazo	11.604	11.397
			Deudas a largo plazo con entidades de crédito	167.918	168.335
			Deudas a largo plazo con empresas del grupo	1.180.000	-
			Otros pasivos financieros no corrientes	25.343	24.874
			Pasivos por impuesto diferido	2.990	3.239
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>199.944</b>	<b>335.162</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>143.987</b>	<b>1.481.638</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	117.337	118.921	Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	115.161	122.205
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.915	16.182	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	15.333	1.346.280
Otros activos financieros corrientes	4.674	2.702	Deudas a corto plazo con empresas del grupo	3.501	-
Otros activos corrientes	196	196	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.425	7.689
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	60.821	197.161	Otros pasivos corrientes	4.568	5.464
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.115.072</b>	<b>2.255.688</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.115.072</b>	<b>2.255.688</b>

### Notas al Balance Consolidado

Como principal aspecto clave del periodo cabe destacar la amortización anticipada, con fecha 8 de enero de 2016 y por importe aproximado de 1.279 millones de euros, de la totalidad de la deuda hipotecaria, excluyendo la deuda asociada a la cartera residencial, de la Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A. (Testa).

Esta cancelación anticipada es debida a que Testa tenía suscritos hasta dicha fecha determinados contratos de financiación con varias entidades financieras cuyas cláusulas preveían, como es habitual en el mercado financiero, supuestos de modificación o de vencimiento de los mismos en el caso de que

se produjera una modificación de su actual composición accionarial, siempre que ello supusiese una pérdida de control.

En enero de 2016, coincidiendo con la cancelación de los préstamos hipotecarios mencionados, Testa recibió un préstamo de su accionista de referencia, MERLIN Properties, Socimi, S.A., por importe de 1.189 millones de euros que, junto a la tesorería disponible que se mantenía en Testa, sirvió para cancelar dichas deudas.

La composición del capital social de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2015 y 31 de marzo de 2016, es como sigue:

	Nº ACCIONES	CAPITAL SOCIAL (€)	% PARTICIP.
SACYR, S.A.	34.810.520	6.962.104,00	22,61%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.	119.048.116	23.809.623,20	77,32%
MINORITARIOS	109.082	21.816,40	0,07%
	<b>153.967.718</b>	<b>30.793.543,60</b>	<b>100,00%</b>



El valor razonable de los activos de cartera del Grupo Testa asciende a 3.292.593 miles de euros en base a las valoraciones obtenidas por parte de CBRE y Savills a fecha de 31 de diciembre de 2015 y las inversiones realizadas durante el primer trimestre de 2016. Las plusvalías implícitas no registradas en el balance

consolidado a 31 de marzo de 2016 ascienden a 1.287.063 miles de euros.

Las partidas de deudas a largo y corto plazo del endeudamiento financiero del Grupo, a 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

(Miles de €)	31/03/16			31/12/15		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Principal dispuesto <sup>(1)</sup>	1.350.240	11.887	1.362.126	163.851	1.333.954	1.497.805
Intereses	-	3.446	3.446	-	9.793	9.793
Endeudamiento financiero neto activos mantenidos para la venta	-	-	111.722	-	-	118.521
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>1.350.240</b>	<b>15.333</b>	<b>1.477.294</b>	<b>163.851</b>	<b>1.343.747</b>	<b>1.626.119</b>
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo	-	-	(62.967)	-	-	(199.863)
Endeudamiento financiero neto asociadas	-	-	25.235	-	-	25.908
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>1.350.240</b>	<b>15.333</b>	<b>1.439.562</b>	<b>163.851</b>	<b>1.343.747</b>	<b>1.452.164</b>
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo	-	-	62.967	-	-	199.863
Endeudamiento financiero neto asociadas	-	-	(25.235)	-	-	(25.908)
Endeudamiento financiero neto activos mantenidos para la venta	-	-	(111.722)	-	-	(118.521)
Gastos de formalización de deudas	(10.066)	-	(10.066)	(780)	-	(780)
Derivados financieros	7.744	-	7.744	5.264	2.532	7.797
<b>Total Deudas</b>	<b>1.347.918</b>	<b>15.333</b>	<b>1.363.250</b>	<b>168.335</b>	<b>1.346.279</b>	<b>1.514.615</b>

(1) Incluye "Deudas financieras a largo plazo con empresas del grupo".

A fecha de cierre del primer trimestre del ejercicio 2016 el epígrafe de "Activos no corriente Mantenedos para la Venta" recoge los activos correspondientes al negocio residencial debido a que es altamente probable que la

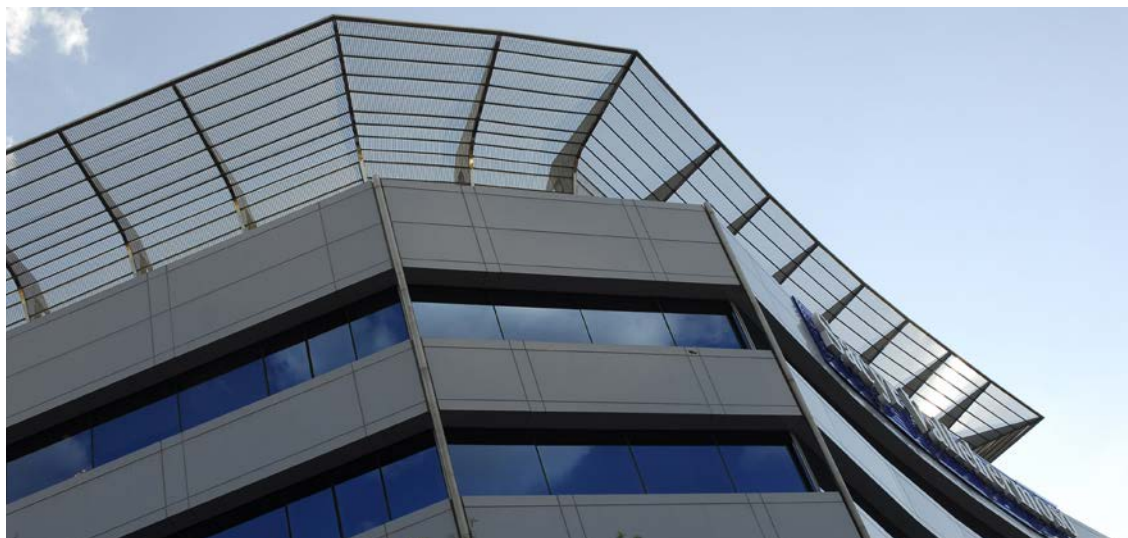
recuperación de la inversión se realizará a través de una transacción de venta en lugar de su uso continuado. La dirección de la compañía ha iniciado de forma activa un programa para encontrar a un comprador a corto plazo.





04





# Alquileres

Desde el inicio del año, hasta el 31 de marzo de 2016, Testa ha formalizado contratos de alquiler por 32.094 m<sup>2</sup>, de los cuales 6.890 m<sup>2</sup> corresponden a nuevos contratos y 25.204 m<sup>2</sup> a renovaciones.

## Oficinas

El volumen contratado es de 29.383 m<sup>2</sup> de los cuales 22.768 m<sup>2</sup> se corresponden con renovaciones y 6.616 m<sup>2</sup> con nuevos contratos. Las salidas son de 8.164 m<sup>2</sup> con lo que la contratación neta es de (1.549) m<sup>2</sup>. Los nuevos contratos se concentran en los edificios de Avenida de Bruselas 24, Castellana 83-85 y Muntadas I.

## Centros comerciales

El volumen contratado es de 2.711 m<sup>2</sup> de los cuales 2.436 m<sup>2</sup> se corresponden con renovaciones y 275 m<sup>2</sup> con nuevos contratos. Las salidas son de 756 m<sup>2</sup> con lo que la contratación neta es de 482 m<sup>2</sup>. La afluencia de visitantes

sigue su tendencia al alza con un incremento del 8,1% en los últimos doce meses. Las ventas han experimentado un crecimiento del 7,4% respecto al mismo periodo de 2015.

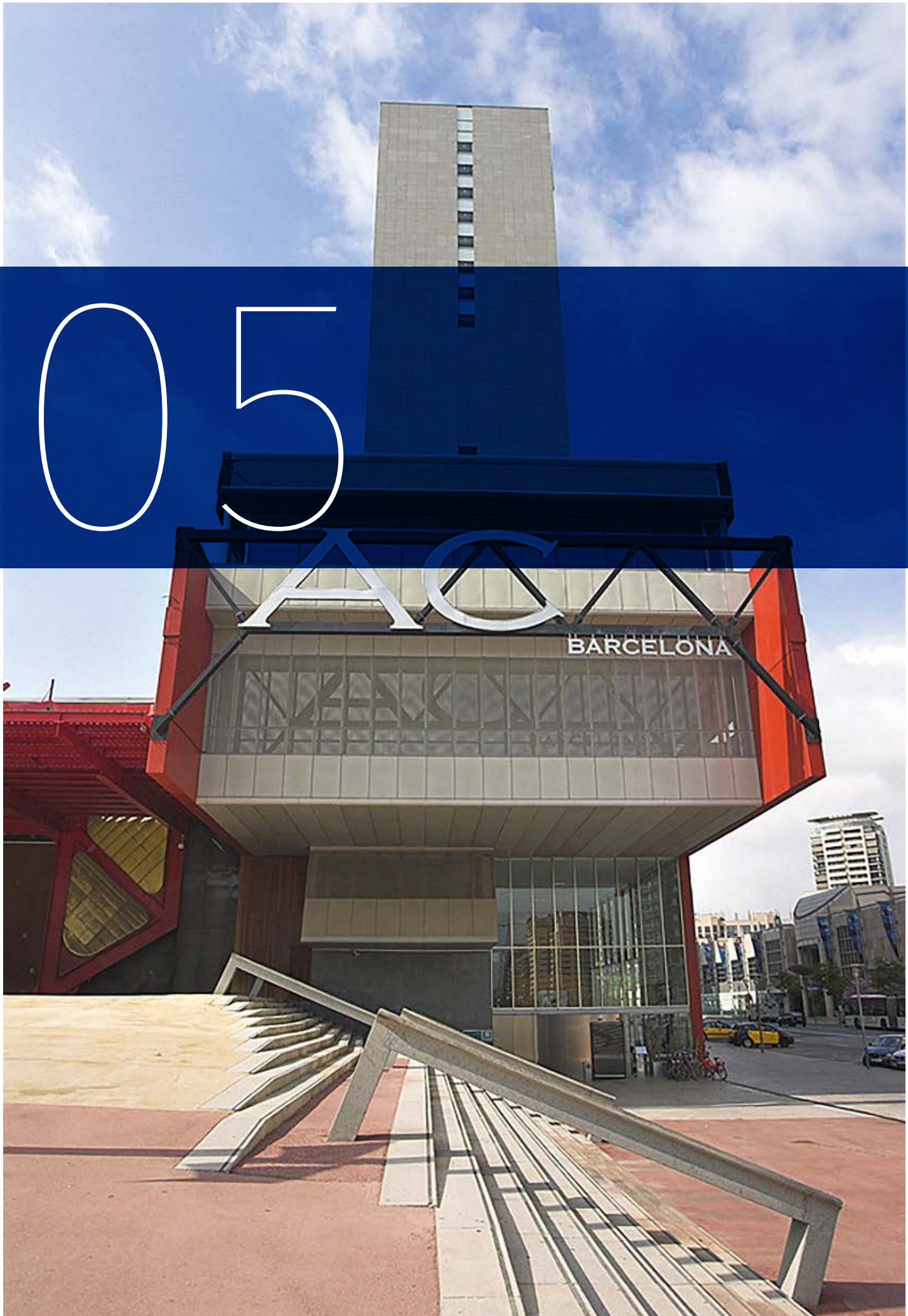
## Logística

El volumen contratado es de 10.147 m<sup>2</sup> correspondiendo todos ellos a renovaciones.

## Residencial

El volumen contratado es de 59 unidades de las cuales 14 se corresponden con renovaciones y 45 con nuevos contratos. Las salidas son de 64 unidades con lo que la contratación neta es de (19).





05

AACC  
BARCELONA



# Magnitudes EPRA

<b>Magnitud</b>	<b>Definición</b>	<b>31/03/16</b>
Resultado neto EPRA <sup>(1)</sup> (€ millones)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos.	<b>19</b>
EPRA NAV (€ millones)	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido).	<b>1.869</b>
EPRA NNNNAV (€ millones)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	<b>1.597</b>
EPRA Gross Yield	Importe anualizado de las rentas brutas por alquileres dividido por el valor de los activos en productivo.	<b>5,1%</b>
EPRA "topped-up yield"	Importe anualizado de las rentas netas, rentas brutas menos gastos comunes no repercutibles, dividido por el valor de los activos en productivo.	<b>4,7%</b>

(1) Sin tener en cuenta las correcciones por deterioro.

A continuación se muestra el cálculo del EPRA NAV y NNAV a fecha de 31 de marzo de 2016.

<b>EPRA Net Asset Value</b>	<b>31/03/2016 (€ millones)</b>
NAV por Balance	583
Incluye:	
- Plusvalías implícitas activos (IAS 40)	1.287
Excluye:	
- Valor razonable de los instrumentos financieros	8
- Impuestos diferidos de pasivo	3
- Impuestos diferidos de activo	(12)
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.869</b>
Efecto Impositivo sobre las plusvalías de activos <sup>(1)</sup>	(264)
<b>NNAV</b>	<b>1.605</b>
Valor razonable de los instrumentos financieros	(8)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1.597</b>

<sup>(1)</sup> Tipo Impositivo aplicado el 25% calculado sobre las plusvalías a 31 de diciembre de 2014.







**Testa Inmuebles en Renta, Socimi, S.A.**

Paseo de la Castellana 83-85

28046 Madrid

Tel: 91 769 19 01

[www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)

