
RESULTADOS

PRIMER SEMESTRE 2015

Endesa

Testa



ÍNDICE

01. Aspectos clave	5
02. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	10
03. Balance de situación consolidado	14
04. Alquileres	20
05. Valoración y magnitudes EPRA	24







- Logo: MORGAN
- Logo: MUEVE-T
- Logo: Lylo-mey
- Logo: ulanKa
- Logo: celio*
- Logo: na
- Logo: MORGAN
- Logo: DECINAS
- Logo: WATX
- Logo: MARLO'S
- Logo: R

PORTO PI
CENTRO
COMMERCIAL

Hogaria

Lylo-mey

diablot
Vestimenta

Aspectos Clave

Como principal aspecto clave del periodo cabe destacar el cambio de control de Testa Inmuebles en Renta, S.A. como consecuencia del acuerdo de inversión suscrito entre Merlin Properties, Socimi, S.A. y Sacyr, S.A.

La aplicación de dicho acuerdo en los plazos establecidos ha materializado que a 30 de junio de 2015 Merlin Properties tuviese un porcentaje de participación del 25% pero que en la actualidad ascienda ya, a un 77,01% de participación en Testa.

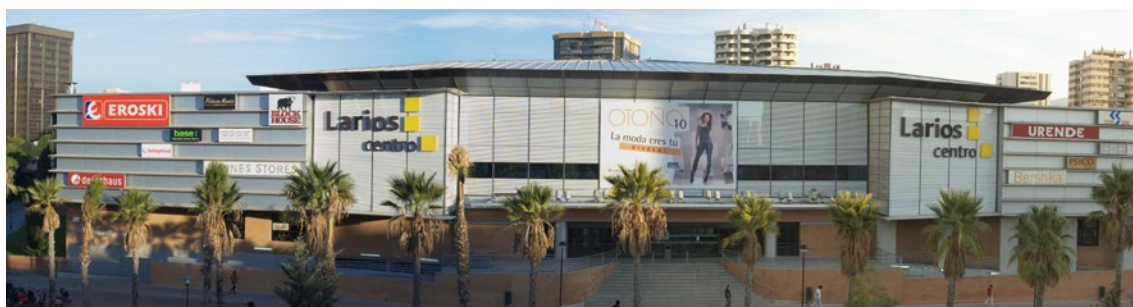
Como consecuencia del mencionado cambio de control, Merlin Properties, SOCIMI, S.A., ha presentado con fecha 24 de agosto de 2015 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores la solicitud de autorización de la oferta pública de adquisición de acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A..

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 adicionalmente, cabe destacar, los siguientes acontecimientos:

- El 29 de junio de 2015 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2014, de 0,15 euros/acción (23.095 miles de euros) que fue abonado el 10 de julio de 2015.



- Durante este periodo no se han realizado inversiones ni desinversiones en activos. Continúa el proceso de reforma integral y comercialización del edificio, con una superficie alquilable de aproximadamente 19.289 m², sito en Avda. del Partenón 12 (Madrid). Se tiene prevista la finalización de las obras a finales del mes de septiembre del presente ejercicio.
- Como diferencia entre los recursos de la ampliación de capital y el pago adicional Testa mantuvo en tesorería unos fondos, antes de gastos de la operación, que ascendían a aproximadamente 186 millones de euros.
- En el primer semestre del ejercicio 2015 el Grupo Testa ha generado una cifra de negocios, incluyendo las refacturaciones de gastos, que asciende a 92.143 miles de euros, un EBITDA de 68.477 miles de euros y un resultado consolidado neto de 34.142 miles de euros.



DATOS CLAVE DE LA CARTERA

30/06/2015

Valor bruto activos ⁽¹⁾ (€ miles)	3,202,432
Renta bruta anualizada 2015 ⁽²⁾ (€ miles)	157,917
Renta neta anualizada 2015 ⁽³⁾ (€ miles)	147,832
EPRA yield bruto ⁽⁴⁾ (%)	5.49%
EPRA topped-up yield inicial ⁽⁵⁾ (%)	5.14%
Total S.B.A. (m ²)	1,043,901
Tasa de ocupación de la cartera ⁽⁶⁾	93.3%
WAULT por rentas (años) ⁽⁷⁾	4.2

(1) Based on latest appraisal by CBRE and Instituto de Valoracione at March 31, 2015.

(2) Gross annualised rent estimated as gross passing rent for the first half of the year times two

(3) Net annualised rent estimated as net passing rent for the first half of the year times two

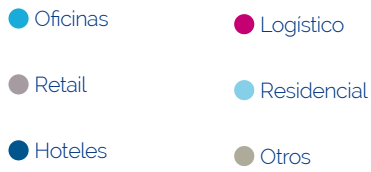
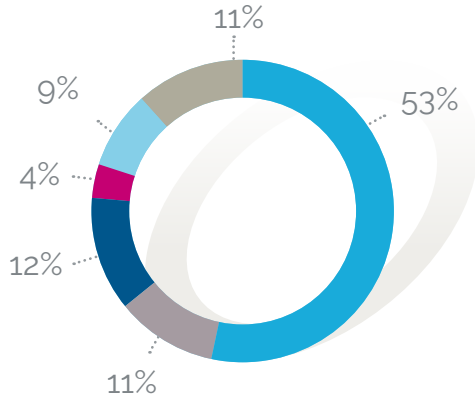
(4) Calculated as gross annualised rent divided by GAV

(5) Calculated by net annualised rent divided by GAV

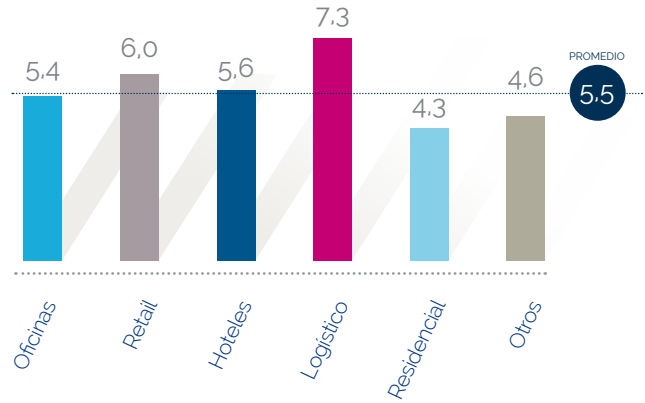
(6) Physical occupancy at 30 June 2015. Includes as vacant, the building at Avda. del Partenón 12 (Madrid) currently undergoing a comprehensive renovation.

(7) Weighted unexpired lease term, calculated as the number of years of unexpired lease term, as from 30 June 2015 until the first break option of the lease arrangement.

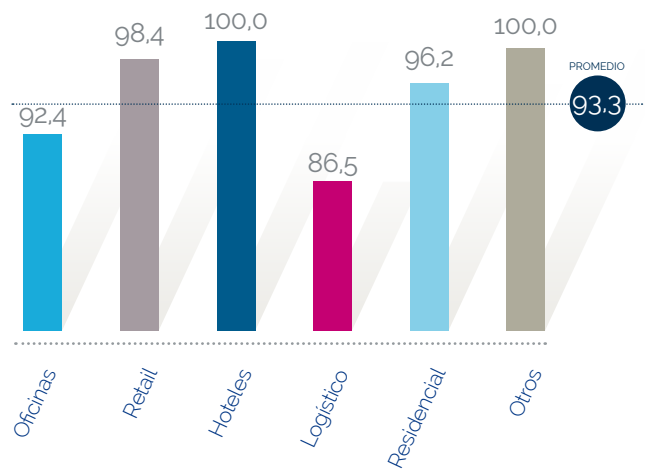
VALORACIÓN POR TIPO DE ACTIVO



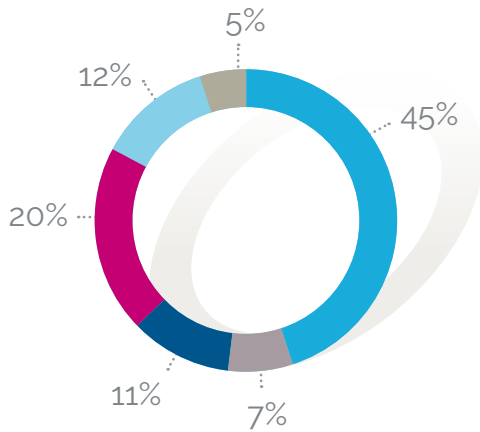
YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO (%)



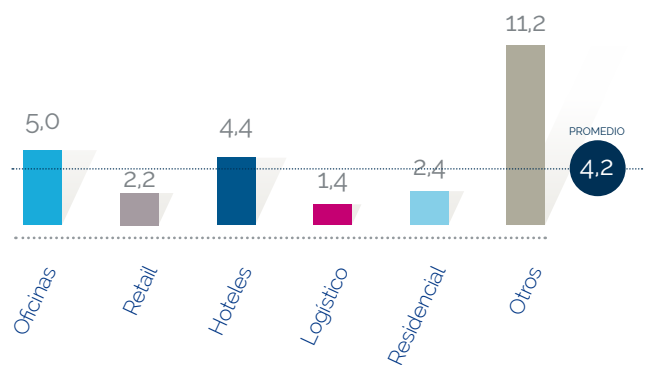
GRADO OCUPACIÓN FÍSICA (%)



SBA POR TIPO DE ACTIVO



PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (años)



PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS CONSOLIDADAS (IFRS)

(Miles €)	30/6/15	30/6/14
Total Ingresos ⁽¹⁾	79.919	81.156
Rentas Brutas ⁽¹⁾	78.959	80.199
Rentas Netas ⁽¹⁾	76.917	77.248
EBITDA	68.477	70.266
Resultado neto del periodo	34.142	34.924
Resultado del periodo por acción (€) ⁽²⁾	0,28	0,30
	30/6/15	31/12/14
Deuda Financiera Bruta	1.663.349	1.718.720
Deuda Financiera Neta ⁽³⁾	1.465.295	1.709.783
Deuda Financiera Neta/Valor Bruto Activos ("GAV")	45,8%	53,8%

⁽¹⁾ No incluye la refacturación de gastos comunes que a fecha de 30 de junio de 2015 y 2014 ascendían a 12.966 y 13.297 miles de euros respectivamente.

⁽²⁾ Calculado sobre el número medio de acciones del periodo (120,2 millones).

⁽³⁾ Incluye el endeudamiento financiero neto de las sociedades integradas por método de participación.

ESTIMACIÓN DEL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS (SEGÚN EPRA)

(Miles €)	30/6/15
Valor bruto de cartera de activos ("GAV")	3.202.432
Deuda Financiera Bruta	(1.663.349)
Gastos de formalización de deudas	7.261
Derivados Financieros	(8.708)
Total Deuda Financiera	(1.664.796)
Resto de activos y pasivos	169.822
Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")	1.707.458
Número de acciones	153.967.718
Valor neto de cartera de activos según EPRA por acción (€)	11,09



02



Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

**del periodo terminado el 30 de junio de
2015 y 2014 (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 primer semestre del ejercicio 2015 y 2014.

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS CONSOLIDADAS (IFRS)

	30/6/15			30/6/14		
	PATRIMONIAL	SERVICIOS	TOTAL	PATRIMONIAL	SERVICIOS	TOTAL
Rentas Netas	76.917	-	76.917	77.248	-	77.248
Oficinas	45.526	-	45.526	48.140	-	48.140
Retail	10.432	-	10.432	10.386	-	10.386
Hoteles	10.502	-	10.502	7.979	-	7.979
Logística	4.074	-	4.074	3.861	-	3.861
Residencial	5.411	-	5.411	5.352	-	5.352
Otros	972	-	972	1.530	-	1.530
Otros ingresos de explotación	743	2.259	3.002	1.004	2.904	3.908
Prestación de servicios	-	2.259	2.259	-	2.904	2.904
Otros ingresos	743	-	743	1.004	-	1.004
Total Ingresos de explotación	77.660	2.259	79.919	78.252	2.904	81.156
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(5.057)	-	(5.057)	(5.288)	-	(5.288)
Gastos de Personal	(1.927)	(1.272)	(3.199)	(1.784)	(1.254)	(3.038)
Gastos Generales	(2.680)	(506)	(3.186)	(1.849)	(715)	(2.564)
Total Gastos de explotación	(9.664)	(1.778)	(11.442)	(8.921)	(1.969)	(10.890)
EBITDA	67.996	481	68.477	69.331	935	70.266
Amortizaciones	(15.113)	-	(15.113)	(15.019)	(67)	(15.086)
Resultado de enajenación inmovilizado	-	-	-	4.489	-	4.489
Correcciones por Deterioro	(267)	-	(267)	(531)	-	(531)
EBIT	52.616	481	53.097	58.270	868	59.138
Resultado Financiero Neto	(6.061)	-	(6.061)	(8.401)	-	(8.401)
Resultado de Asociadas	304	-	304	(571)	-	(571)
Revalorización neta de Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	46.859	481	47.340	49.298	868	50.166
Impuesto sobre beneficios	(13.097)	(101)	(13.198)	(15.012)	(230)	(15.242)
RESULTADO DEL PERIODO	33.762	380	34.142	34.286	638	34.924

Notas a la cuenta de resultados

Las rentas netas se corresponden con las rentas brutas menos los descuentos en la renta concedidos a inquilinos contractualmente. 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". A 30 de junio de 2015 y 2014, el importe de refacturaciones mencionadas ascienden a 12.966 y 13.297 miles de euros respectivamente.

La evolución en las Rentas Netas por sectores comparativamente con el mismo periodo del ejercicio 2014 es positiva teniendo en cuenta que todos los sectores presentan incrementos positivos salvo las disminuciones habidas en los sectores de oficinas y otros que están motivadas por:

- en el caso de las oficinas, por las reformas integrales que desde finales del ejercicio 2014 se están llevando a cabo en el edificio de Partenón 12 sito en el Parque Empresarial Juan Carlos I de Madrid. Como consecuencia de estas reformas el edificio no ha generado rentas durante el primer semestre de 2015 ascendiendo a 2.903 miles de euros las rentas netas generadas durante el primer semestre del ejercicio 2014. Este edificio cuenta con una superficie alquilable de aproximadamente 19.289 metros cuadrados y actualmente se están llevando a cabo las labores de comercialización del mismo.
- en el caso de la disminución en el epígrafe otros, como consecuencia de la cesión del derecho de superficie de una residencia de la tercera edad sita en la calle Concha Espina de Madrid. El importe de rentas netas generadas durante el primer semestre del ejercicio 2014 ascendió a 584 miles de euros.

El incremento en las rentas netas de los hoteles con respecto al mismo periodo del ejercicio pasado, está motivado fundamentalmente, por la cancelación de la linealización de las rentas producida en el primer trimestre del ejercicio 2014, por importe aproximado de 1,9 millones de euros, como consecuencia de la resolución del contrato de arrendamiento que la sociedad tenía suscrito para hotel sito en Plaza de Castilla (Madrid).

El resultado de enajenación de inmovilizado generado durante el primer semestre del ejercicio 2014 se correspondió con:

- La cesión del derecho de superficie de la residencia de la tercera edad sita en la calle Rodríguez Marín (Madrid). El precio de la cesión ascendió a 12.885 miles de euros y generó un beneficio antes de impuestos de 2.206 miles de euros.
- La venta de un edificio de viviendas sito en la calle Conde de Xiquena de Madrid. El precio de venta del edificio ascendió a 7.380 miles de euros y generó un beneficio antes de impuestos de 2.283 miles de euros.

Dentro del Resultado Financiero Neto correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 se incluía:

- la venta de 5.510 acciones, representativas de, aproximadamente, el 12% de participación en "Preim Defense 2". El importe de la venta de las acciones ascendió a 24.780 miles de euros y generó una pérdida antes de impuestos de 3.767 miles de euros y
- los dividendos, por importe de 2.301 miles de euros, recibidos hasta 30 de junio de 2014 de la sociedad "Preim Defense 2".

03



Balance Consolidado

a 30 de junio de 2015 y 2014

BALANCE TESTA CONSOLIDADO 30 JUNIO 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (IFRS)

ACTIVO	30/6/15	31/12/14	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/6/15	31/12/14
ACTIVO NO CORRIENTE	2.148.507	3.118.892	PATRIMONIO NETO	622.613	1.383.118
Inmovilizado intangible	46.353	46.930	Capital	30.794	692.855
Inversiones inmobiliarias	2.013.812	2.020.315	Prima de emisión	413.044	93.781
Inversiones en empresas del grupo	30.644	30.383	Reservas	188.203	572.821
Inversiones financieras a largo plazo	41.088	1.003.714	Beneficios Consolidados del ejercicio	34.142	72.593
Activos por impuesto diferido	16.610	17.550	Ajustes por cambios de valor	(43.570)	(48.932)
			PASIVO NO CORRIENTE	1.533.618	1.604.654
			Provisiones a largo plazo	15.678	15.560
			Deudas a largo plazo	1.514.154	1.584.819
			Pasivos por impuesto diferido	3.786	4.275
ACTIVO CORRIENTE	235.044	48.170	PASIVO CORRIENTE	227.320	179.290
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.007	12.163	Deudas a corto plazo	198.948	172.455
Inversiones financieras a corto plazo	927	14.075	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	20.995	6.835
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	223.110	21.932	Periodificaciones	7.377	-
TOTAL ACTIVO	2.383.551	3.167.062	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.383.551	3.167.062

Notas al Balance Consolidado

Operaciones realizadas con ocasión del acuerdo de inversión entre Merlin Properties, Socimi, S.A. y Sacyr, S.A.:

Con fecha 8 de junio de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en virtud de la facultad otorgada por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 3 de febrero de 2015, procedió:

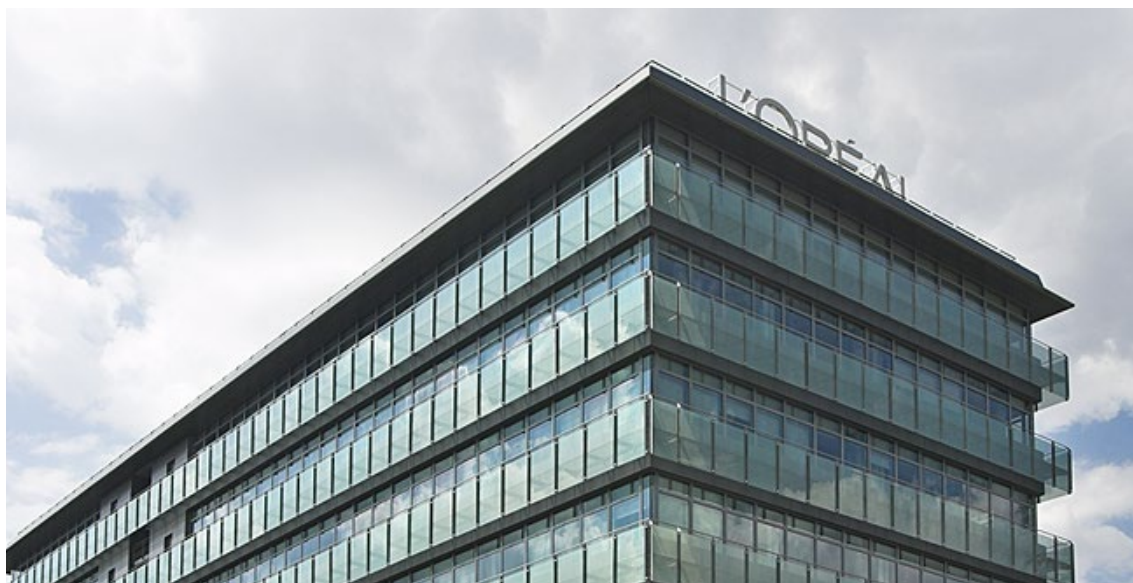
- Ejecutar una reducción de su capital social, por importe de 669.759.570,40 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 5,80 euros por acción, pasando a tener un valor nominal unitario de 0,20 euros. El capital social resultante es de 23.095.157,60 euros.

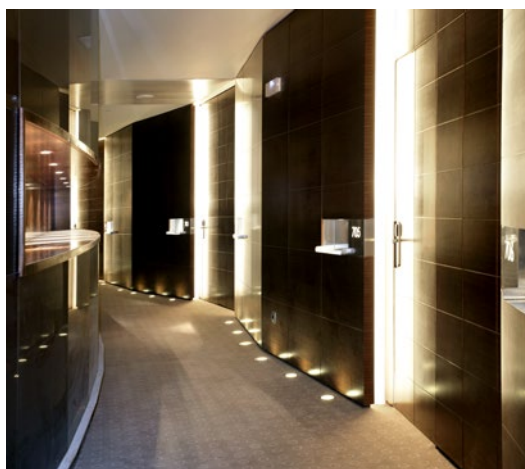
- Repartir un dividendo extraordinario por importe de 527.724.351,16 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por acción.

- Ampliar el capital social en 430.838.704,01 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 38.491.930 de nuevas acciones ordinarias por un importe de 11.192.961.984,97 euros por acción (7.698.386 euros de capital social y 423.140.318,01 euros de prima de emisión de acciones), con exclusión del derecho de suscripción preferente. El capital social resultante es de 30.793.543,60 euros.

La ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada por Merlin Properties Socimi, S.A., Sociedad que pasaba a ostentar un 25% del capital social de la Sociedad dominante a fecha de 30 de junio de 2015. De manera que a dicha fecha la composición del capital social de la Sociedad dominante, era como sigue:

	Nº ACCIONES	CAPITAL SOCIAL (€)	% PARTICIP.
Sacyr, S.A.	114.894.179	22.978.835,80	74,62%
Merlin Properties Socimi, S.A.	38.491.930	7.698.386,00	25,00%
Minoritarios	581.609	116.321,80	0,38%
	153.967.718	30.793.543,60	100,00%





El efecto de las operaciones anteriormente descritas y los principales efectos en la variación del balance con respecto a 31 de diciembre del ejercicio 2014 son las siguientes:

- Reducción de los Fondos Propios por importe de 1.197,5 millones de euros
- Cancelación del préstamo Intercompañía con Sacyr por importe de 952,7 millones de euros
- Pago adicional a Sacyr y a minoritarios por importe de 244,8 millones de euros
- Como diferencia entre los recursos de la ampliación de capital y el pago adicional Testa mantuvo en tesorería unos fondos, antes de gastos de la operación, que ascendían a aproximadamente 186 millones de euros.

Con posterioridad a fecha de cierre del primer semestre de 2015 se han producido, de acuerdo con el acuerdo de inversión suscrito entre Merlin Properties y Sacyr, dos adquisiciones de acciones por parte de Merlin Properties. La primera con fecha 23 de julio en la que Merlin ha adquirido 38.645.898 acciones y la segunda con fecha de 12 de agosto de 2015 en la que se adquirieron 41.437.761 acciones adicionales, representativas del 25,1% y 26,91% de su capital social y derechos de voto, respectivamente.

La composición del capital social de la Sociedad dominante, tras las adquisiciones descritas con anterioridad, 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.	118.575.589	23.715.117,80	77,01%
Minoritarios	581.609	116.321,80	0,38%
	153.967.718	30.793.543,60	100,00%

El valor razonable de los activos inmobiliarios de cartera del Grupo Testa asciende a 3.202.432 miles de euros y se corresponde con las valoraciones obtenidas por parte de CBRE e Instituto de Valoraciones a fecha de 31 de marzo de 2015. Las plusvalías implícitas no registradas en el balance consolidado a 30 de junio de 2015 ascienden a 1.084.845 miles de euros.

Las partidas de deudas a largo y corto plazo incluyen el endeudamiento financiero del Grupo, el valor de mercado de los contratos de cobertura de tipo de interés y otros pasivos financieros entre los que destaca las fianzas y depósitos recibidos según el siguiente desglose:

(Miles de €)	30/6/15			31/12/14		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Principal dispuesto	1.488.394	164.894	1.653.288	1.558.184	149.625	1.707.809
Intereses	-	10.061	10.061	-	10.911	10.911
Total Deuda Financiera Bruta	1.488.394	174.955	1.663.349	1.558.184	160.536	1.718.720
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			(224.037)			(36.007)
Endeudamiento financiero neto asociadas			25.983			27.070
Total Deuda Financiera Neta			1.465.295			1.709.783
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			224.037			36.007
Endeudamiento financiero neto asociadas			(25.983)			(27.070)
Gastos de formalización de deudas	(7.261)		(7.261)	(7.931)		(7.931)
Derivados financieros	6.652	2.056	8.708	8.335	2.250	10.585
Fianzas, depósitos y otros pasivos financieros	26.369	21.937	48.306	26.231	9.669	35.900
Total Deudas	1.514.154	198.948	1.713.102	1.584.819	172.455	1.757.274



04





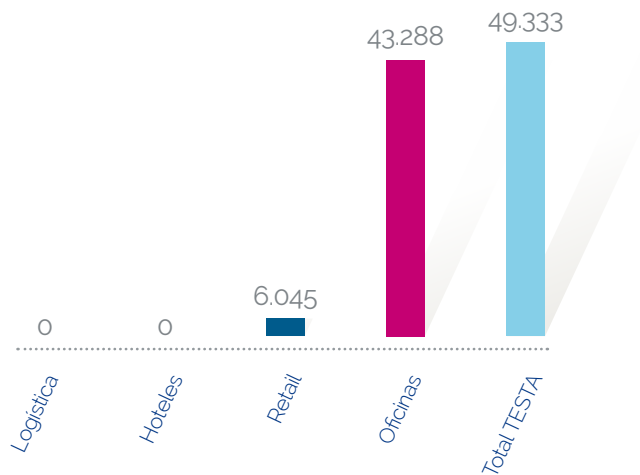
Alquileres

Durante el primer semestre del ejercicio 2015, TESTA ha formalizado contratos de alquiler por 49.333 m², de los cuales 37.927 m² corresponden a renovaciones y 11.406 m² a nuevos contratos.

En el sector residencial, no incluido anteriormente, se han formalizado 166 contratos de alquiler de los cuales 35 corresponden a renovaciones y 131 nuevos contratos, siendo 137 los contratos finalizados durante el periodo. La rotación en viviendas durante este primer semestre ha sido del 16%.

El desglose de las principales categorías de activos es el siguiente:

CONTRATOS FORMALIZADOS (m²)





Por categoría de activos los principales hitos son los siguientes:

Oficinas

Oficinas Madrid

Los contratos de alquiler formalizados en las oficinas en Madrid han ascendido a 35.872 m², de los cuales 3.730 m² corresponden a nuevos contratos y 32.142 m² a renovaciones. Durante este primer semestre no se han producido bajas de contratos.

Cabe destacar por su importancia la renovación, con ampliación de la superficie alquilada en 1.781 m², hasta los 30.896 m², con la Comunidad de Madrid en Princesa 3,5 y Ventura Rodríguez 7 en Madrid. El plazo de renovación de dicho contrato ha sido de 5 años.

Juan de Mariana. LCC firmó un nuevo contrato que supone la ampliación de 436 m² a los 730 m² ya existente.

Oficinas Barcelona

Los contratos de alquiler formalizados en las oficinas en Barcelona han ascendido a 7.416 m², de los cuales 3.654 m² corresponden a nuevos contratos y 3.762 m² a renovaciones. Durante este primer semestre se han producido bajas de contratos por 2.605.

Avenida Diagonal, 605. Firmada renovación del contrato de LEVI'S por 5 años más. Se redujo el objeto del contrato en 557 m² que han sido arrendados por EVERIS.

Retail

Durante el primer semestre del ejercicio 2015, se han formalizado 39 contratos de alquiler por 6.045 m², de los cuales 2.023 m² corresponden a renovaciones (28) y 4.022 a nuevos contratos (11). Durante este primer semestre se han producido bajas de contratos por 3.792 m² por lo que la contratación neta asciende a +2.253 m².

Centro Oeste.

Cabe destacar la situación de Centro Oeste, Majadahonda (Madrid) que sigue siendo un centro muy demandado, manteniendo la ocupación al 100%.

Se han renovado contratos con el grupo Inditex, procediendo a la implantación de UTERQUÉ como nuevo rótulo, y a la implantación de la nueva imagen de las tiendas de ZARA, ZARA HOME, STRADIVARIUS y PULL&BEAR.

El volumen total contratado es de 2.302 m², de los cuales 660 m² se corresponden con renovaciones y 1.642 m² con nuevos contratos. Las salidas son de 1.642 m², con lo que la contratación neta es de 660 m².

La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza. El número de visitantes durante el primer semestre asciende a 5,12 millones (+6,37% con respecto al primer semestre de 2014). El ratio de ventas por m² ha experimentado un incremento del 1,56% respecto al primer semestre de 2014.

Porto Pi.

Continúa siendo un centro muy demandado, manteniendo una ocupación 95,89% (Conjunto de Centro Comercial y Terrazas).

Se ha renovado el contrato con SPRINGFIELD (180 m²) y se ha firmado contrato con i-FITNESS (1.877,4 m²) tras la baja de BASIC CITY.

El volumen total contratado es de 3.175 m², de los cuales 1.260 m² se corresponden con renovaciones y 1.915 m² con nuevos contratos.

El número de visitantes durante el primer semestre asciende a 3,36 millones (+0,77% con respecto al primer semestre de 2014). El ratio de ventas por m² también sigue una tendencia al alza, experimentando un incremento durante el primer semestre del 16,06% respecto al primer semestre de 2014.

Larios Centro.

Continúa siendo un centro muy demandado, manteniendo la ocupación al 99,25%.

Se ha firmado contrato con perfumería PRIMOR, con una superficie de 160 m².

El volumen total contratado es de 568 m², de los cuales 104 m² se corresponden con renovaciones y 465 m² con nuevos contratos. Las salidas son de 205 m², con lo que la contratación neta es de 363 m².

La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza. El número de visitantes durante el primer

semestre asciende a 5,16 millones (+8,66 % con respecto al primer semestre de 2014). El ratio de ventas por m² también sigue una tendencia al alza, experimentando un incremento durante el primer semestre del 10,98% respecto al primer semestre de 2014.

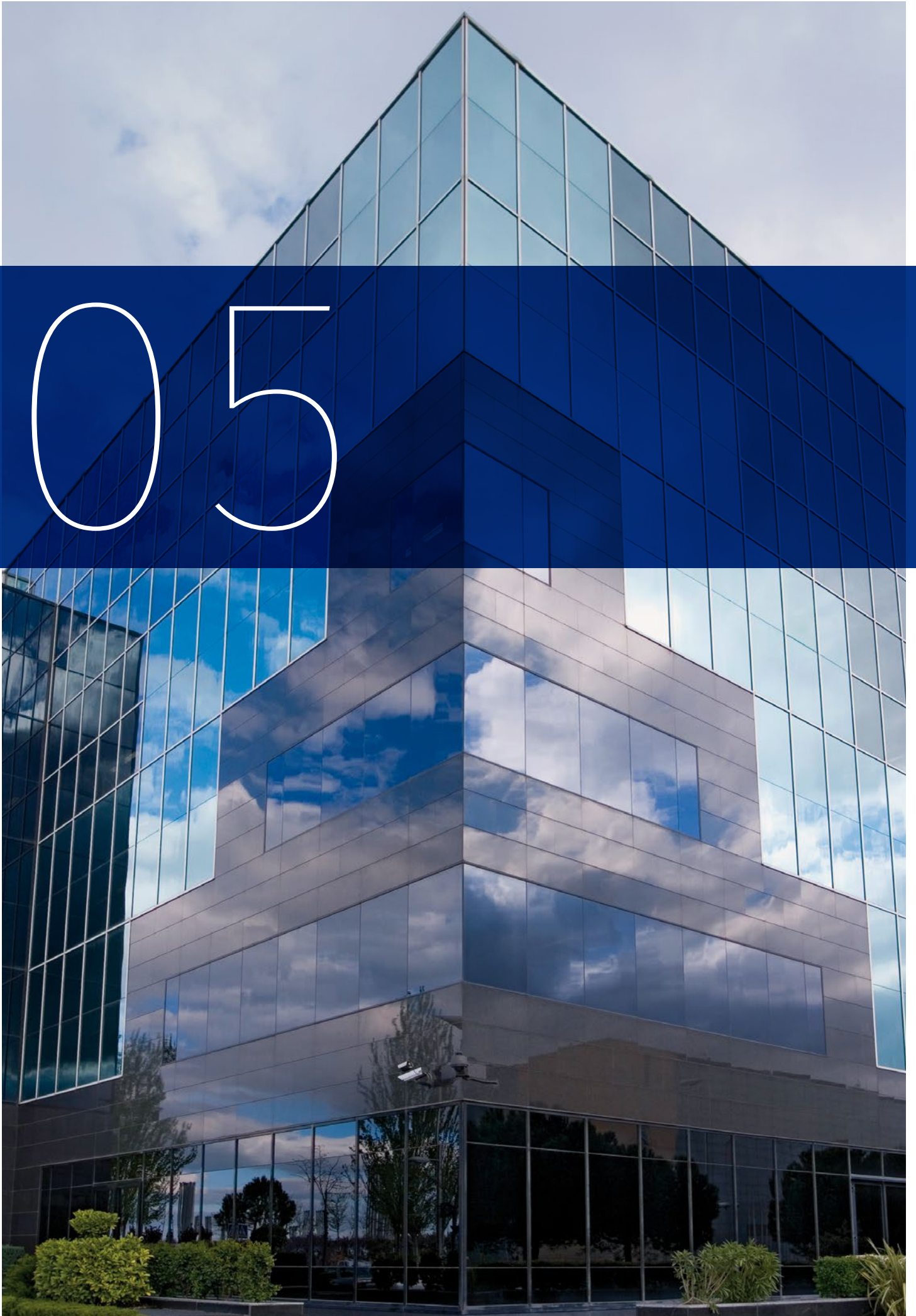
Locales Princesa

Concluida las obras de renovación del local de BURGER KING (385 m²) adecuándolo a la actual imagen de la cadena.

Industrial

Durante este primer mes no se han formalizado contratos de alquiler siendo el único movimiento producido durante el periodo la baja del inquilino de la nave de Pedrola (Zaragoza). Dicha nave cuenta con una superficie alquilable de 21.579 m².

05



Magnitudes EPRA

Magnitud	Definición	30/6/15
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	34.142
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)	1.703,3
EPRA NNNAV (€ millones)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos	1.423,4
EPRA Gross Yield	Importe anualizado de las rentas brutas por alquileres dividido por el valor de los activos en productivo	5,49%
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	5,14%

A continuación se muestra el cálculo del EPRA NAV y NNAV a fecha de 30 de junio de 2015

EPRA Net Asset Value	30/6/15 (€ millones)
NAV por Balance (Fondos Propios)	622,6
Incluye:	
- Plusvalías implícitas activos (IAS 40)	1.084,8
Excluye:	
- Valor razonable de los instrumentos financieros	8,7
- Impuestos diferidos de pasivo	3,8
- Impuestos diferidos de activo	(16,6)
EPRA NAV	1.703,3
Efecto Impositivo sobre las plusvalías de activos ⁽¹⁾	(271,2)
NNAV	1.432,1
Valor razonable de los instrumentos financieros	(8,7)
EPRA NNAV	1.423,4

⁽¹⁾ Tipo impositivo aplicado el 25%.



Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Paseo de la Castellana 83-85

28046 Madrid

Tel: (34) 91 545 50 00

www.testainmo.com

