



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

1. DATOS CLAVE

Datos clave de los resultados

		2019	2018	% Variac.
Ingresos por rentas	M Eur	86,38	79,95	8,1%
Rentas netas	M Eur	65,92	61,94	6,4%
Margen rentas netas	%	76,3%	77,5%	
Resultado operativo bruto (EBITDA)	M Eur	56,10	-62,29	-190,1%

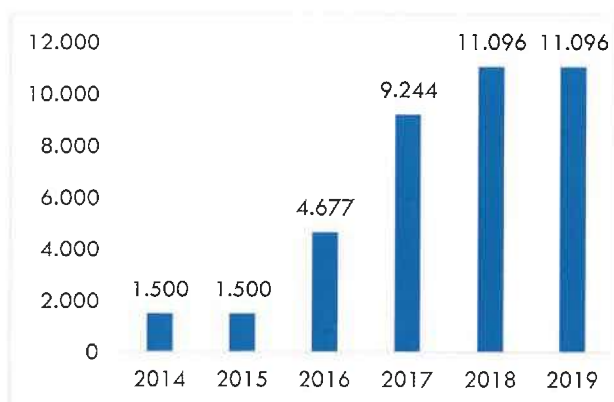
Datos financieros clave

		2019	2018	% Variac.
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	2.899,6	2.766,8	4,8%
EPRA NAV ajustado	M Eur	1.166,7	1.031,8	13,1%
EPRA NAV ajustado por acción	Eur	8,86	7,83	13,2%
Deuda neta	M Eur	1.737,0	1.716,8	1,2%

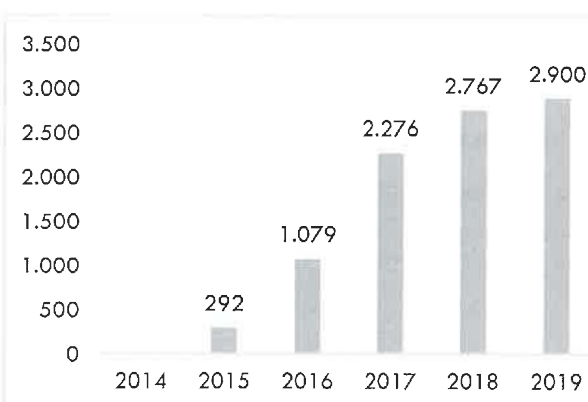
Datos operativos clave

		2019	2018	% Variac.
N.º de viviendas	Unidades	11.096	11.096	0,0%
Superficie (SBA) total	m2	1.037.614	1.037.614	0,0%
Superficie (SBA) residencial	m2	986.099	986.099	0,0%
Ratio de ocupación (superficie)	%	84,8%	91,5%	

Cartera de Testa (nº de viviendas)



Presencia geográfica (% GAV)



2. RESUMEN EJECUTIVO

Principales magnitudes

- Testa cuenta con una **cartera de 11.096 viviendas** actualmente, con una ocupación del 84,8%
- **Ingresos de rentas brutas** de 86,38 M € en el año: +8,1% vs 2018, con un margen de rentas netas/brutas del 74,0%.
- Valoración de activos inmobiliarios (**GAV**) de 2.900 M €, +4,8%% vs diciembre de 2018.
- **EPRA NAV ajustado** de 8,86 euros/acción, frente a los 7,83 euros/acción al final del año pasado. En diciembre de 2018 se realizó una devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por valor de 1.007 M € (7,6 euros/acción).

N.º de viviendas
11.096

Tasa de ocupación
84,8%

Margen rentas netas (NRI/GRI)
74,0%

Valor de cartera (GAV)
2.900 M €

EPRA NAV ajust.
8,86 €/acc

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 11.096 viviendas y 330 locales comerciales, con un valor de mercado de 2.900 millones de euros, según el último informe de valoración de Savills a diciembre de 2019. Los activos están situados mayoritariamente en Madrid (62% del GAV) y, en menor medida, en otras áreas importantes como San Sebastián (6%), Barcelona (6%), Palma de Mallorca (5%), Valencia (4%) o Las Palmas de Gran Canaria (3%). Se trata de zonas donde la oferta de viviendas es bastante reducida, hay un mayor crecimiento demográfico y de número de hogares que en la media de España y una renta per cápita también superior a la media.

La estrategia operativa busca incrementar los ingresos de alquiler mediante una intensiva estrategia de inversión de calidad en la propia vivienda, al tiempo que se controlen los costes operativos, mejorando así los márgenes y la rentabilidad para los accionistas. El mercado de vivienda de alquiler en España acumula fuertes subidas de precios en los últimos años, lo que nos permite prever mayores ingresos a medida que nuestros contratos se vayan actualizando a precios de mercado. Buscamos un adecuado equilibrio entre subidas del precio de alquiler y una mejora gradual en la tasa de ocupación.

Novedades del ejercicio 2019:

- En **abril de 2019**, se materializó un compromiso de compraventa entre los principales accionistas de la sociedad iniciado en diciembre de 2018, que representaban más del 99% del capital social y la sociedad Tropic Real Estate Holding, S.L., sociedad gestionada por fondos inmobiliarios de The Blackstone Group Inc., por la que ésta se convirtió en titular del 99,52% del capital de la sociedad.

3. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Rentas brutas:

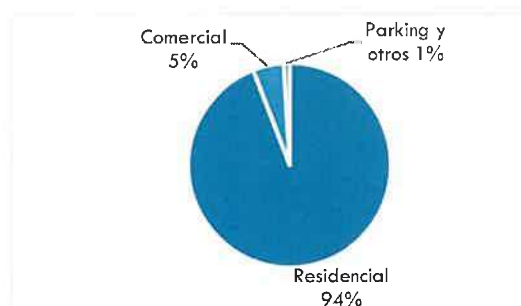
Durante el ejercicio de 2019, las rentas brutas han ascendido a 89,07 M de euros, de los cuales el 94% provienen de activos residenciales y un 6% a otro tipo de usos como comercial, parking y otros.

Respecto al ejercicio 2018, las rentas brutas han crecido un 8,1%. No se han producido cambios en el perímetro durante 2019.

Ingresos de alquiler del periodo

<i>M Eur</i>	2019	2018	% Crec.
Residencial	80,9	75,2	7,8%
Comercial	4,5	4,0	12,6%
Parking y otros	1,0	0,8	9,1%
Total rentas brutas	86,4	80,0	8,1%

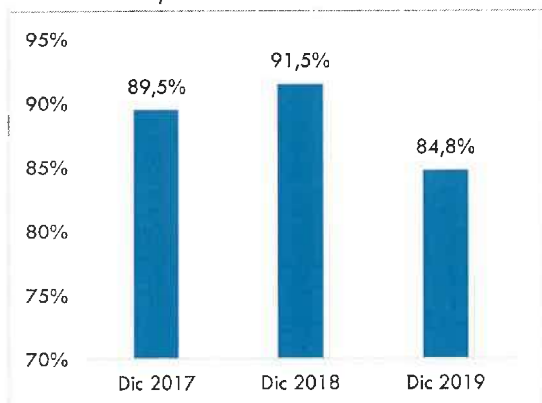
Rentas en Dic'19 por uso



Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas es del 84,8% a diciembre de 2019, frente al 91,5% a diciembre de 2018.

Tasa de ocupación %



Perfil de vencimiento de los contratos

De los más de 7.700 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2019, un 40% vencen durante 2020, el 37% durante el año 2021, el 5% durante el año 2022 y el 18% en 2026. Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

4. ESTADOS FINANCIEROS

4.a. Cuenta de Resultados

M. Eur	Dic 2019	Dic 2018	% Crec.
Ingresos por rentas	86,38	79,95	8,1%
Gastos operativos directos	-20,46	-18,01	13,6%
Rentas netas	65,92	61,94	6,4%
Margen rentas netas %	76,31%	77,5%	-1,5%
Otros ingresos	0,21	0,25	-16,0%
Gastos de personal	-7,58	-8,55	-11,3%
Gastos generales	-2,45	-115,93	-97,9%
Resultado operativo bruto (EBITDA)	56,10	-62,29	-190,1%
Dotac. Amortización	-0,76	-3,52	-78,4%
Provisiones operativas	-0,92	-0,70	30,3%
Resultado de venta de activos	0,00	0,82	-100,0%
Resultado operativo neto (EBIT)	54,42	-65,68	-182,9%
Gastos financieros	-63,43	-20,37	211,5%
Ingresos financieros	0,00	0,00	0,0%
Variación de valor en instrumentos financieros	-0,32	-29,79	-98,9%
Variación de valor en activos inmobiliarios	115,69	178,88	-35,3%
Resultado antes de impuestos	106,35	63,04	68,7%
Impuesto de sociedades	0,34	0,06	431,7%
Minoritarios	0,00	0,00	0,0%
Resultado neto de impuestos	106,69	63,10	69,1%
N.º de acciones emitidas, menos autocartera (M) (1)	131,73	131,73	0%
Beneficio neto por acción (Eur)	0,810	0,479	61,5%

(1) N.º acciones a la fecha del cierre

- Las **rentas brutas** crecen un 8,1% interanual hasta 86,38M €. No se han realizado cambios en el perímetro durante 2019 pero sí que durante este año se recoge la totalidad de renta anual de aquellos activos adquiridos durante el año 2018.

- Las **rentas netas** ascienden a 65,92 M €, con un margen neto (NRI/GRI) del 76,3%, frente al margen del 77,5% en el ejercicio cerrado de 2018.
- Los **gastos de personal** han sido inferiores -11,3% en comparación con el año 2018, como consecuencia principalmente de la optimización de la estructura organizativa para crear un equipo propio de gestión de los diferentes portafolios.
- Los **gastos generales** ascienden a 2,45 M, un -97,9% comparado con el año 2018 por la inclusión en 2018 de gastos no recurrentes ligados a la cancelación de contrato de gestión con Merlin Properties y gastos relacionados con el proceso de salida a bolsa.
- La cifra de **amortizaciones** se corresponde con los activos del inmovilizado material e intangible a diferencia del ejercicio 2018, que incluía las viviendas reflejadas como concesión administrativa (200 M € de GAV) y que se contabilizaba con criterio de coste histórico en lugar de a valor de mercado. Bajo la aplicación IFRS16, estos activos han sido reclasificados como Inversión Inmobiliaria en junio 2019.
- Los **gastos financieros** de 63,43 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (12,55 M €).
- La **variación de valor de los activos inmobiliarios** está determinada por la revalorización de los activos, según la valoración externa. En el ejercicio 2019 se ha producido una revalorización de 115,7 M € en la cartera inmobiliaria.

Margen de rentas netas y Ebitda %



Detalle de las inversiones

Detalle de las inversiones

M. Eur	Dic 2019	Dic 2018	% Incr.
Adquisición de activos	0,0	291,8	-100,0%
Eur/vivienda	0	145.914	-100,0%
Capex de mantenimiento	3,5	3,8	-8,7%
-	3,5	3,8	-8,7%
Otras inversiones	14,9	5,7	162,0%
Total inversiones	18,4	301,3	-93,9%

En el ejercicio 2019, Testa ha realizado inversiones en activos inmobiliarios por importe de 18,4 M €, desglosados de la siguiente manera:

- 3,5 M € en **capex de mantenimiento**. Esta cifra se refiere a las inversiones en mejoras de los inmuebles de inversión, incluyendo el reacondicionamiento de las viviendas entre un inquilino saliente y uno entrante, pero excluyendo las inversiones realizadas en activos recién adquiridos o las inversiones que supongan una mejora significativa del retorno, o costes de adquisición.
- 14,9 M € de **otras inversiones**. Se incluyen principalmente inversiones significativas en activos concretos para conseguir una mejora del retorno, así como inversiones en zonas comunes.