



## **TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.**

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

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

La Sociedad cerró el ejercicio de 2019 con una situación financiera positiva. De esta forma, el ejercicio 2019 se ha cerrado con unas pérdidas después de impuestos de 29.354 miles de euros.

Durante el periodo de tiempo que ha seguido al cierre del ejercicio económico 2019 no ha habido acontecimiento digno de mención especial.

La facturación del 2019 ha sido de 83.905 miles de euros, superior a la del 2018 (77.563 miles de euros) lo cual supone un aumento del 8%.

#### ***Gastos de personal***

El coste de personal ha sido en el presente ejercicio de 7.549 miles de euros, frente a 8.500 miles de euros del año 2018. Lo que supone un decremento del 11% respecto al año anterior.

El numero medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 2019 ascendió a 60 de los cuales 63% son varones y 37% son mujeres.

#### ***Otros gastos de explotación***

Estos gastos han ascendido a 23.889 miles de euros (134.499 miles de euros en el ejercicio 2018) lo cual representa una reducción del 82% con respecto al ejercicio anterior.

### **Evolución previsible de la Sociedad**

La Sociedad se encuentra en un momento de consolidación de sus negocios lo que hace prever resultados positivos en los próximos años.

## Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer están trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Sociedad dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Con fecha 10 de enero de 2019, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U. ("Fidere"), han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"), sociedad participada por Testa Residencial SOCIMI, S.A. (58,12%) y Fidere (41,88%). Testa Home 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.

Dicha reestructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portfolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

### Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias

En el ejercicio 2019 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 2019, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.027 miles de euros.

### Riesgos medioambientales

Los Administradores de la Sociedad estiman 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 2019.

### Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de los resultados correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(29.353.885,83)
	<b>(29.353.885,83)</b>

### 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 2019 el periodo medio de pago a proveedores para la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido de 13 días, siendo el plazo máximo legal para las sociedades españolas 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.

La gestión del riesgo está controlada por los administradores de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

### *Riesgo de mercado*

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, 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.

### *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.

### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 por 70.739 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 2019, la Sociedad tiene un importe no disponible de 41.951 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado.

### *Riesgo de liquidez*

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.

En relación con la deuda con su participada, los Administradores estiman que se renovará en el ejercicio 2019 por al menos un ejercicio.

### **Riesgo de solvencia**

A 31 de diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.725.382 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.790.059
Intereses devengados	6.062
Tesorería y equivalentes	(70.739)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>1.725.382</b>

### **Riesgo de tipo de cambio**

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

### **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 cumplen al 31 de diciembre de 2019.

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 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las 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 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 SOCIMIs.



Testa Residencial SOCIMI S.A.  
Paseo de la Castellana 257, 2º planta  
28046 Madrid, España  
+34 91 048 9400  
[www.testaresidencial.com](http://www.testaresidencial.com)  
[ir@testainmo.com](mailto:ir@testainmo.com)

