



TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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

La aparición de la pandemia mundial Coronavirus COVID 19 en diciembre de 2019 ha afectado a la evolución del mercado durante el ejercicio 2020. Si bien las tendencias alcistas del mercado se han visto frenadas, la Sociedad ha intentado mantener las mismas siempre haciendo un ejercicio de adaptación al mercado.

La Sociedad ha cerrado el ejercicio de 2020 con unas pérdidas después de impuestos de 49.309 miles de euros.

Durante el periodo de tiempo que ha seguido al cierre del ejercicio económico 2020 no ha habido acontecimiento digno de mención especial.

La facturación del 2020 ha sido de 77.444 miles de euros, inferior a la del 2019 (83.905 miles de euros) lo cual supone un descenso del 8,3%.

En mayo de 2020, se ha dado de baja de la cartera el inmueble Usera (Madrid), con 148 viviendas, al expirar el periodo de concesión del derecho de superficie.

En diciembre de 2020, se ha producido la total enajenación de la promoción Río Mandeo (Galicia) con 136 viviendas y 8 locales, así como la venta de la oficina Telémaco (Madrid) con una superficie alquilable de 2.343m². Adicionalmente, se ha producido la venta de 3 locales en la promoción de Hispanidad (Galicia).

Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados contratados durante el ejercicio 2020. Con fecha 10 de enero de 2020, la Sociedad 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 SOCIMI, Grupo Fidere y otras sociedades inmobiliarias. En este contexto, durante el ejercicio 2020 el coste de personal ha sido de 324 miles de euros, frente a 7.549 miles de euros del ejercicio 2019. El coste de personal de Testa Home 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.

Otros gastos de explotación

Estos gastos han ascendido a 32.563 miles de euros (23.889 miles de euros en el ejercicio 2019) lo cual representa un aumento del 36,3% con respecto al ejercicio anterior debido, principalmente, a la aportación de rama de actividad de Testa Home, y por tanto, del incremento del gasto por prestación de servicios de gestión, tal y como se ha explicado en el párrafo 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.

Actividades de Investigación y Desarrollo y adquisiciones de acciones propias

En el ejercicio 2020 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 2020, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 7.029 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 2020.

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	(49.309.266,09)
	(49.309.266,09)

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 2020 el periodo medio de pago a proveedores para la sociedad Testa Residencial SOCIMI, S.A. ha sido de 27 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 la Dirección del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Dirección del Grupo, del que la Sociedad es Dominante, 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.

La Sociedad realiza informes de valoración periódicos de sus activos y el realizado por la empresa de valoración Savills Aguirre Newman, S.A.U. a cierre de 2020 ha dado un valor de mercado de 2.643.850 miles de euros.

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.

Normalmente, la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito y cuenta con 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. Sin embargo, con motivo del impacto en las operaciones que ha tenido la crisis del COVID-19, se ha producido un ligero incremento de las cuentas por cobrar.

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.

A la fecha, los Administradores de la Sociedad han evaluado posibles impactos por riesgo de crédito, teniendo en consideración las características de los contratos de la Sociedad. Así, cabe destacar que la práctica habitual de la Sociedad es facturar mensualmente de forma anticipada, manteniéndose, adicionalmente, fianzas recibidas por los inquilinos como garantía adicional de pago. Al 31 de diciembre de 2020, el riesgo de fallido es muy reducido.

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad, teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos (la totalidad son activos residenciales), las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, han concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

No obstante a lo anterior, la Sociedad monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 63.767 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 2020, la Sociedad tiene un importe con disponibilidad limitada de 26.158 miles de euros, como consecuencia del incumplimiento de una de sus obligaciones asociadas al préstamo sindicado.

Riesgo de liquidez y solvencia

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 2021 por al menos un ejercicio.

A 31 de diciembre de 2020 el endeudamiento financiero neto bancario de la Sociedad ascendía a 1.754.177 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	1.811.975
Intereses devengados	5.969
Tesorería y equivalentes	(63.767)
Endeudamiento financiero neto bancario	1.754.177

Los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación provocada por la crisis sanitaria, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, garantiza que la Sociedad pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2020, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

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 cumplían al 31 de diciembre de 2020.

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 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.

Hechos posteriores

Con fecha 31 de marzo de 2021, el consejero de la Sociedad D. Diego San José ha presentado la renuncia a su cargo.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.



Testa Residencial SOCIMI S.A.
Paseo de la Castellana 257, 2ª planta
28046 Madrid, España
+34 91 048 9400
www.testaresidencial.com
ir@testainmo.com