

[Este resumen es un extracto de la información incluida en el Documento Informativo original, el cual ha sido redactado en inglés. Ante cualquier cuestión relativa a la interpretación, la versión en inglés prevalece sobre la versión en castellano]

RESUMEN

Introducción y advertencias

El presente resumen del Documento Informativo para la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, “**MAB**”) de las acciones ordinarias de Testa Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Testa**” o la “**Sociedad**”), está dividido en cuatro apartados (“Introducción y advertencias”, “Emisor”, “Valores” y “Riesgos”). En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

D. Wolfgang Beck, actuando en nombre y representación del Consejo de Administración de la Sociedad, en su capacidad como representante autorizado de la Sociedad conforme al acuerdo del Consejo de Administración adoptado el 16 de julio de 2018, y en ejercicio a su vez sobre la base del acuerdo de la Junta de Accionistas de la Sociedad adoptado el mismo día, asume, en representación del Consejo de Administración de la Sociedad, la responsabilidad sobre la información contenida en el presente Documento Informativo que también contiene toda la información requerida según el Apéndice de la Circular MAB 9/2017, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el mercado alternativo bursátil de acciones emitidas por Empresas En Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas De Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs).

Habiendo tomado todas las precauciones razonables para garantizar que así sea, la información contenida en el mismo es, según su leal saber y entender, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pueda afectar a su contenido.

Emisor

Identificación completa de la Sociedad.

Testa Residencial, SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida, con N.I.F. A-82865890 y domicilio social en Paseo de la Castellana número 257, Madrid (28046). Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Vallehermoso Patrimonio, S.A., en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. José Aristónico García Sánchez, con fecha 4 de enero de 2001, con el número 5 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de enero de 2001 en el Tomo 16.114, Folio 1, Sección 8, Hoja M-272946 e Inscripción 1ª.

Con fecha 22 de septiembre de 2016, el entonces accionista único de la Sociedad, Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (en adelante, “**TIRSA**”), aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs).

Breve descripción del negocio de la compañía y su estrategia.

Principales hitos corporativos

La Sociedad fue constituida el 4 de enero de 2001 como Vallehermoso Patrimonio, S.A. Sin embargo, debido a los significativos cambios que ha sufrido en términos de tamaño y cartera inmobiliaria o *portfolio* en los últimos años, tan solo los acontecimientos posteriores a 2016 son representativos de su actual escala y alcance de negocio.

En junio de 2016 se aprobó la fusión por absorción del accionista único de la Sociedad a dicha fecha, TIRSA, en Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Merlin**”). Como resultado de la fusión, completada en octubre de 2016, Merlin pasó a ser el accionista único de la Sociedad.

También en junio de 2016, Merlin llegó a un acuerdo con Metrovacesa y sus principales accionistas en esa fecha (Banco Santander, BBVA y Banco Popular, ahora Banco Santander) para crear el vehículo inmobiliario de alquiler residencial de referencia en España. La transacción, que se ejecutó en octubre de 2016, consistió en un *spin-off* de

Metrovacesa y la posterior integración de su unidad de negocio residencial en la Sociedad. Dicha unidad de negocio consistía principalmente en propiedades inmobiliarias residenciales destinadas al alquiler, con un valor bruto agregado de aproximadamente 692 millones de euros en aquel momento, así como tesorería, cierto personal, acciones y activos de filiales, contratos y aproximadamente 250 millones de euros de pasivo financiero. En contraprestación por el negocio recibido, Testa emitió 3.075.278.154 acciones, íntegramente suscritas por los accionistas de Metrovacesa. Como consecuencia de dicha operación, en octubre de 2016 los accionistas de Metrovacesa a la fecha adquirieron aproximadamente el 65,7% del capital de la Sociedad.

En julio de 2016 la Sociedad cambió su denominación social a Testa Residencial, S.A.U. y en septiembre de ese mismo año el entonces accionista único aprobó la solicitud de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal de SOCIMIs, cambiando su denominación social a Testa Residencial, SOCIMI, S.A.

En marzo de 2017 Banco Santander, BBVA y Banco Popular (ahora Banco Santander), entre otros, llevaron a cabo una aportación de activos valorada en aproximadamente 660 millones de euros a cambio de 5.221.817.098 acciones de la Sociedad, que representaban aproximadamente el 52,8% del capital a la fecha.

En julio de 2017, Testa y Acciona Real Estate, S.A. (en adelante “**Acciona**”) suscribieron un contrato de inversión regulando la contribución por Acciona de su negocio de alquiler residencial y la contribución por Real Estate Deal II, S.A., en liquidación, de ciertos activos inmobiliarios en Madrid, a cambio de 2.687.678.678 acciones de Testa. Dicha operación se ejecutó en septiembre de 2017.

En septiembre de 2017, la Sociedad adquirió 134 apartamentos de BuildingCenter, S.A.U. (en adelante “**BuildingCenter**”), la filial inmobiliaria de CaixaBank, S.A. y en diciembre de 2017, la Sociedad adquirió 26 apartamentos de Santander Ahorro Inmobiliario 1, S.A., miembro del Grupo Banco Santander. En marzo de 2018, Testa llegó a un acuerdo adicional con BuildingCenter para adquirir una cartera inmobiliaria, por un precio agregado de compra de aproximadamente 227 millones de euros. A la fecha del presente Documento Informativo, Testa ha adquirido 1.450 apartamentos de los 1.458 que integran dicha cartera, por un precio de compra de 226 millones de euros. En junio de 2018, la Sociedad adquirió de BuildingCenter, seis aparcamientos adicionales de un edificio incluido en la cartera BuildingCenter, por un precio de 24.356,58 euros.

En abril de 2018, el Consejo de Administración de Testa junto con el Administrador Único de Compañía Urbanizadora de Coto, S.L. (en adelante, “**Coto**”), prepararon y firmaron un proyecto común de fusión por absorción de Coto, disponible en la web de la Sociedad y de acuerdo con las previsiones de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. La Sociedad tiene una participación del 99,65% en el capital social de Coto. La cartera de activos de Coto se compone de seis proyectos residenciales (con 834 apartamentos), otras unidades residenciales y aparcamientos independientes, y un edificio de oficinas. Dichas propiedades tienen un valor bruto agregado de 409 millones de euros (399 millones de los cuales corresponden a los seis proyectos residenciales). La fusión planeada fue aprobada por el consejo de administración de la Sociedad, en mayo de 2018, y por la junta general de accionistas de Coto, en julio de 2018. La fusión tendrá lugar después de la incorporación a negociación de la Sociedad al MAB, tras la que Coto se integrará en Testa por sucesión universal de su patrimonio.

Introducción a la estrategia y cartera de activos de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, Testa es la mayor SOCIMI de alquiler residencial en España. La estrategia de Testa se basa en la adquisición y gestión de activos residenciales ubicados en zonas metropolitanas con mayor potencial de crecimiento. La gestión de la Sociedad es llevada a cabo por un una plantilla de más de 80 empleados liderados por un equipo directivo con una experiencia media de más de 16 años en el sector inmobiliario.

La cartera de Testa a 31 de diciembre de 2017 consta de 9.244 viviendas, 295 locales comerciales ubicados en los edificios donde están situadas las viviendas, un edificio de oficinas y un aparcamiento en Plaza Castilla (en rotación). El valor de mercado de la cartera a 31 de diciembre de 2017 de acuerdo al informe de valoración realizado por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (en adelante, “**Savills**”) asciende aproximadamente a 2.276 millones de euros. Asimismo, los ingresos brutos anualizados de la cartera ascienden, a 31 de diciembre de 2017, a 72,3 millones de euros. Se debe señalar que los anteriores valores no contemplan la adquisición de la cartera de BuildingCenter, parcialmente finalizada a la fecha del presente Documento Informativo, ni la terminación del derecho de superficie sobre los apartamentos de Campo de Tiro, ocurrida en mayo de 2018.

A continuación se presenta un cuadro resumen con los principales parámetros de la cartera de Testa a 31 de diciembre 2017, por área metropolitana:

Segmento/Área metropolitana	Total Cartera					Nº Viviendas	Cartera residencial			
	GAV (€MM)	GAV (%)	GRI (€MM) ⁽¹⁾	GRI (%) ⁽¹⁾	Gross Yield(%) ⁽²⁾		GAV (€/m ²) ⁽³⁾	Renta media (€/m ² /mes) ⁽⁴⁾	Renta media (€/vivienda/mes) ⁽⁵⁾	Ocupación(%) ⁽⁶⁾
Premium y principales mercados										
Madrid ⁽⁷⁾	1.450	63,7	44,0	61,0	3,0	4.431	3.520	9,6	854	89
Ciudad de Madrid ^(*)	1.264	55,6	37,5	52,0	3,0	3.538	3.817	10,1	896	90
Municipios principales ^(*)	186	8,1	6,5	9,0	3,5	893	2.326	7,8	683	88
San Sebastián ^(**)	165	7,2	4,0	5,5	2,4	510	3.482	7,2	669	97
Barcelona ^(*)	94	4,1	2,9	4,0	3,1	319	3.553	10,3	831	90
Las Palmas de Gran Canaria ^(*)	67	2,9	2,5	3,5	3,8	455	1.468	5,3	468	96
Palma de Mallorca ^(*)	62	2,7	2,4	3,3	3,9	273	1.616	5,5	762	96
Valencia ^(**)	56	2,5	1,5	2,0	2,6	225	2.161	5,1	578	94
Toledo ^(**)	54	2,4	2,1	2,9	3,9	449	1.203	4,3	408	91
Pamplona ^(*)	46	2,0	2,1	2,9	4,5	401	1.271	5,0	453	96
Valladolid ^(**)	42	1,9	1,6	2,2	3,7	448	1.297	4,7	341	86
Oviedo ^(**)	35	1,5	0,9	1,2	2,7	217	1.727	5,1	493	75
Top 10 localizaciones	2.071	91,0	64,0	88,6	3,1	7.728	2.839	7,9	720	91
Otras localizaciones ⁽⁸⁾	84	3,7	2,6	3,6	3,0	499	1.816	5,4	490	87
Total premium y principales mercados	2.155	94,7	66,6	92,2	3,1	8.227	2.777	7,8	706	90
Activos no principales	121	5,3	5,7	7,8	4,7	1.017	1.042	5,4	467	82
Total cartera	2.275	100,0	72,3	100,0	3,2	9.244	2.593	7,5	682	90

(*) Mercados premium; (**) Mercados principales

- (1) Calculado con base en la extrapolación anual de las rentas brutas mensuales de los contratos vigentes a 31 de diciembre de 2017.
- (2) Calculado con base en la extrapolación anual de las rentas brutas mensuales de los contratos vigentes a 31 de diciembre de 2017, entre Valor Bruto de los Activos.
- (3) Valor Bruto de los Activos residenciales en nuestra cartera, dividido entre la Superficie Bruta Alquilable residencial a 31 de diciembre de 2017. La Superficie Bruta Alquilable residencial incluye la superficie de las viviendas y sus respectivas cuotas de los halls, escaleras y pasillos, pero no otras áreas comunes.
- (4) Calculado como las rentas brutas residenciales (€/mes) con base en los contratos de arrendamiento de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, entre la Superficie Bruta Alquilable residencial alquilada, a 31 de diciembre de 2017 (incluyendo la superficie de las viviendas y sus respectivas cuotas de los halls, escaleras y pasillos, pero no otras áreas comunes).
- (5) Calculado como las rentas brutas residenciales (€/mes) en base a los contratos de arrendamiento de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, entre el número de apartamentos alquilados a 31 de diciembre de 2017.
- (6) Superficie Bruta Alquilable residencial alquilada a 31 de diciembre de 2017, dividida entre la Superficie Bruta Alquilable residencial a 31 de diciembre de 2017, incluyendo en cada caso la superficie de las viviendas y sus respectivas cuotas de los halls, escaleras y pasillos, pero no otras áreas comunes.
- (7) Se refiere a la Comunidad Autónoma de Madrid.
- (8) Incluye Alicante, La Coruña, Vigo y Málaga.

Los principales factores que describen la cartera de activos de Testa, a 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

- **Tamaño:** con una cartera de valor bruto aproximado de 2.300 millones de euros, unos ingresos brutos anualizados de 72,3 millones de euros y una superficie bruta alquilable total de 882.000 metros cuadrados, Testa es la mayor SOCIMI de activos residenciales en España. Esta posición se ve fortalecida con la adquisición de la cartera BuildingCenter, compuesta por 1.458 viviendas, y con la adquisición de los seis aparcamientos adicionales de BuildingCenter. A la fecha del presente Documento Informativo, Testa ha adquirido 1.450 apartamentos de los 1.458 que integran dicha cartera, por un precio de compra de 226 millones de euros.

- Distribución geográfica: la cartera de Testa se concentra en las zonas metropolitanas más ricas de España, con perspectivas favorables en términos demográficos y de PIB. Asimismo, la Sociedad tiene una presencia muy relevante en la Comunidad de Madrid, donde se concentra aproximadamente el 65% del valor bruto de la cartera.

Adicionalmente, la cartera se ubica en menor medida en San Sebastián (7% del valor bruto), Barcelona (5% del valor bruto), Las Palmas de Gran Canaria (3% del valor bruto), Palma de Mallorca (3% del valor bruto) y otras áreas metropolitanas de España como Valencia (3% del valor bruto) y La Coruña (2% del valor bruto). En 2017, el PIB medio per cápita de cinco de las comunidades autónomas donde Testa tiene una mayor presencia (Madrid, País Vasco, Cataluña, Islas Canarias y Baleares) fue de 29.936 euros, en comparación con el promedio nacional de 24.999 euros (fuente: INE). Adicionalmente, el crecimiento medio esperado en el periodo 2016-2031 de los hogares en las comunidades autónomas donde la Sociedad está presente, ponderado por la distribución del valor bruto de los activos, es de entre 124% y 159% del crecimiento medio esperando de los hogares para los próximos años (fuente: Banco de España, INE).

- Tipo de activo: la cartera de Testa está compuesta principalmente por propiedades residenciales multifamiliares, respecto de las cuales tiene el pleno dominio. En particular, su cartera residencial y activos en propiedad representan aproximadamente el 95% y 93%, respectivamente, del valor bruto de los activos. Adicionalmente, las propiedades que contribuyen el 83% de los ingresos brutos anualizados a 31 de diciembre de 2017 no están sujetas a ningún régimen de protección social ni contratos de renta antigua. Asimismo, aproximadamente el 84% de los apartamentos de la Sociedad están situados en edificios en los que Testa es propietaria de la mayor parte de las propiedades, con aproximadamente el 60% de los activos ubicados en edificios que son enteramente propiedad de Testa. Estas últimas dos características de la cartera son clave para la implementación de prácticas de administración activa de propiedades y optimización de los gastos operativos.

Las viviendas tienen un tamaño promedio de aproximadamente 91 metros cuadrados por apartamento y aproximadamente el 70% tiene dos o tres habitaciones. El alquiler mensual promedio de la cartera residencial a 31 de diciembre de 2017 fue de aproximadamente 682 euros, y la tasa de ocupación de la misma fue de aproximadamente el 89,5%.

- Calidad de los activos: aproximadamente el 84% de los apartamentos de la Sociedad tienen una antigüedad inferior a 20 años, lo que reduce significativamente el riesgo de obsolescencia y el nivel de gastos de mantenimiento y *capex*, mientras permite una conversión mayor de flujos de tesorería.
- Elevado potencial de revisión de rentas: Testa considera que la cartera actual tiene un gran potencial para fijar nuevos precios, teniendo recorrido para la expansión en rentas y márgenes. Excluyendo las viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección social o renta antigua, la renta bruta media por metro cuadrado, a 31 de diciembre de 2017, ascendía a 8 euros, un 25% inferior al valor de mercado de la renta (*ERV*) estimado por Savills en su informe de valoración (9,9 euros).

Composición del Consejo de Administración y principales directivos

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Testa son:

- D. Ignacio Moreno Martínez (presidente y consejero independiente)
- D. Miguel Oñate Rino (vicepresidente y consejero dominical en representación de Merlin Properties SOCIMI, S.A.)
- D. Wolfgang Beck (consejero delegado)
- D. Javier Alarcó Canosa (consejero independiente)
- D. Antonio Hernández Mancha (consejero independiente)
- D.^a Azucena Viñuela Hernández^(*) (consejera independiente)
- D. José María Xercavins Lluch (consejero independiente)

- Finanzas y Cartera Uno, S.L.⁽¹⁾ (consejero dominical en representación de Acciona Real Estate, S.A.)
- Altamira Santander Real Estate, S.A.⁽²⁾ (consejero dominical en representación de entidades asociadas al Banco Santander: Banco Santander, S.A., LURI6, S.A.; LURI4, S.A. en liquidación; Altamira Santander Real Estate, S.A.; Banco Popular Español, S.A.; y Banco Pastor, S.A.U.)
- D. Carlos Manzano Cuesta (consejero dominical en representación de entidades asociadas al Banco Santander: Banco Santander, S.A., LURI6, S.A.; LURI4, S.A. en liquidación; Altamira Santander Real Estate, S.A.; Banco Popular Español, S.A.; y Banco Pastor, S.A.U.)
- D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas (consejero dominical en representación de entidades asociadas al BBVA: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., UNNIM Sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios, S.A., y Anida Operaciones Singulares, S.A.)

(*) La inscripción del nombramiento de D.ª Azucena Viñuela en el Registro Mercantil está pendiente a la presente fecha.

(1) Finanzas y Cartera Uno, S.L. está representado por D.ª Isabel Antúnez Cid.

(2) Altamira Santander Real Estate, S.A. está representado por D. Jaime Rodríguez Andrade.

El Secretario no consejero del Consejo de Administración es D. Lucas Osorio Iturmendi y la Vicesecretaria no consejera del Consejo de Administración es D.ª Selina Neira Bustamante.

A fecha del presente Documento Informativo, el equipo de la alta dirección de Testa se compone, dirigido por su consejero delegado D. Wolfgang Beck, por:

- D. Francisco Suárez Riobo (director financiero –CFO–)
- D. Javier Catena Gordo (director de operaciones –COO–)

Auditor de cuentas

Los estados financieros consolidados resumidos intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2018, (los “**Estados Financieros Consolidados Resumidos Intermedios**”); que han sido sometidos a una revisión limitada por los auditores independientes Deloitte, S.L. y preparados de acuerdo con las Normas Internacional de Contabilidad 34, Información Financiera Intermedia.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 de la Compañía han sido auditadas por Deloitte, S.L. Las cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 también han sido auditadas por Deloitte, S.L.

Deloitte, S.L. fue nombrado como auditor de la Sociedad el 15 de septiembre de 2016 para auditar los ejercicios terminados en 2016, 2017 y 2018. Deloitte, S.L. no ha renunciado, sido cesado o no re-elegido como auditor independiente de la Sociedad, a la fecha del presente Documento Informativo.

Información financiera histórica

Las únicas cuentas anuales consolidadas anexadas a este Documento Informativo (ver Anexos III y IV) son las Cuentas Anuales Consolidadas, que se componen de (i) los Estados Financieros Consolidados Resumidos Intermedios, y (ii) las cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (que incluyen información financiera comparativa no auditada de los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2016). Para más información ver “*Presentación de Información Financiera y Otra Información*”. Dicha información no es comparable de periodo a periodo debido a los cambios en el tamaño y en la composición de la cartera de la Sociedad, y en el caso de la información de 2016 incluida en las Cuentas Anuales Consolidadas 2017, también debido al hecho de que dicha información solamente comprende el periodo de tres meses posterior a la fusión con la unidad de negocio residencial de Metrovacesa.

Datos en miles de euros

ACTIVO	31/03/2018	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE			
Proyectos concesionales	155.588	156.343	159.376
Otros activos intangibles	225	99	34
Inmovilizado material	254	70	0
Inversiones inmobiliarias	2.107.230	2.106.079	912.304
Inversiones financieras no corrientes	9.694	9.812	7.401
Derechos de cobro. Acuerdo de concesión	4.224	4.738	3.587
Otros activos financieros	5.470	5.074	3.814
Activos por impuesto diferido	11.084	11.083	296
Total activo no corriente	2.284.075	2.283.486	1.079.411
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.690	1.432	2.452
Inversiones vinculadas a corto plazo	0	0	203
Otros activos financieros corrientes	0	3	24
Otros activos corrientes	311	0	666
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	57.990	71.158	28.801
Total activo corriente	60.991	72.593	32.146
TOTAL ACTIVO	2.345.066	2.356.079	1.111.557

Datos en miles de euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/2018	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO			
Capital suscrito	132.270	125.863	46.766
Prima de emisión	1.416.193	1.332.879	411.032
Reservas	(133.239)	(133.046)	192.295
Remanente	70.146	0	0
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(1.754)	(1.754)	0
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	(104.261)	70.146	24.781
Ajustes por cambios de valor	(306)	(336)	(489)
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	1.379.049	1.393.752	674.385
Socios externos	774	772	0
Total patrimonio neto	1.379.823	1.394.524	674.385
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones	320	320	1.410
Pasivos financieros no corrientes	841.655	841.232	356.099
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	470.067	470.545	347.911
Derivados	102	120	940
Otros pasivos no corrientes	371.486	370.567	7.248
Pasivos por impuesto diferido	105.953	105.953	60.649
Total pasivo no corriente	947.928	947.505	418.158
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones	0	1.019	1
Pasivos financieros corrientes	2.613	2.539	12.633
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	2.613	2.539	12.633
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	5.400	5.400	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.780	5.092	6.380
Proveedores	651	3.168	4.321
Pasivos por impuesto corriente	648	523	107
Otras deudas con las Administraciones Públicas	584	243	317
Otros acreedores	4.897	1.158	1.635
Total pasivo corriente	17.315	14.050	19.014
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.345.066	2.356.079	1.111.557

Datos en miles de euros

	31/12/2017	31/12/2016
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	52.943	9.586
Otros ingresos de explotación	141	3
Gastos de personal	(3.214)	(2.000)
Otros gastos de explotación	(25.023)	(4.733)
Dotación a la amortización	(3.145)	(810)
Resultados por enajenación de inmovilizado	286	163
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	65.209	23.953
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	87.197	26.162
Ingreso financiero	165	1
Gastos financieros	(11.338)	(1.141)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(5.542)	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	70.482	25.022
Impuesto sobre Sociedades	(296)	(241)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	70.186	24.781
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	70.146	24.781
Atribuible a socios externos	40	0
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros)	0,0076	0,0053
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros)	0,0076	0,0053

En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

En relación con la auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, Deloitte, S.L. emitió una opinión sin salvedades. En relación con la auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, Deloitte, S.L. emitió una opinión sin salvedades.

Tendencias significativas que afectan al Emisor

A continuación se detalla la cuenta de resultados incluida en los Estados Financieros Consolidados Resumidos Intermedios, que ha sido incluida en los anexos III y IV del presente Documento Informativo.

Datos en miles de euros

	31/03/2018	31/03/2017
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	17.902	8.794
Otros ingresos de explotación	14	10
Gastos de personal	(1.341)	(729)
Otros gastos de explotación	(117.071)	(5.383)
Dotación a la amortización	(807)	(682)
Excesos de provisiones	3	0
Resultados por enajenación de inmovilizado	0	233
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(101.300)	2.243
Gastos financieros	(2.078)	(1.506)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(756)	86
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(104.134)	823
Impuesto sobre Sociedades	(125)	(162)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(104.259)	661
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	(104.261)	661
Atribuible a socios externos	2	0
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros)	-0,8256	-0,0081
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros)	-0,8256	-0,0081

Los otros gastos de explotación ascendieron a 117.071 miles de euros en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, y principalmente comprenden la provisión registrada en relación con la resolución anticipada del contrato de servicios con Merlin de fecha 20 de octubre de 2018, en relación con la provisión de servicios de asesoramiento, planificación y gestión estratégica por parte de esta última a la Sociedad. Dicha resolución surtió efectos desde el 19 de enero de 2018, y la provisión ascendió a 107.244 miles de euros (ver página 124 del Documento Informativo).

Previsiones o estimaciones de carácter numérico

No aplica.

Declaración de capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación.

Valores

Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Testa está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 132.270.202 euros, representado por 132.270.202 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, con iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Plaza Lealtad número 1, Madrid (28014), y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo, el desglose accionarial es el siguiente:

Accionista	Nº de acciones	%
Entidades asociadas al Banco Santander ⁽¹⁾	48.764.677	36,87%
Banco Santander, S.A.	17.331.791	13,10%
LURI6, S.A.	23.336.794	17,64%
LURI4, S.A. (en liquidación) ⁽²⁾	3.521.773	2,66%
Altamira Santander Real Estate, S.A.	690.319	0,52%
Banco Popular Español, S.A.	3.709.154	2,80%
Banco Pastor, S.A.U.	174.846	0,13%
Entidades asociadas al BBVA ⁽³⁾	33.390.925	25,24%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	32.772.373	24,78%
UNNIM Sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios, S.A.	203.973	0,15%
Anida Operaciones Singulares, S.A.	414.579	0,31%
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	22.420.089	16,95%
Acciona Real Estate, S.A.	26.454.040	20,00%
Accionistas minoritarios⁽⁴⁾	626.698	0,47%
Autocartera⁽⁵⁾	613.773	0,46%
TOTAL	132.270.202	100%

- (1) Incluye la participación directa a través de Banco Santander, S.A. e indirectamente a través de entidades asociadas al Grupo Santander.
- (2) Se nos ha informado de que está previsto que LURI4, S.A. en liquidación transmita sus acciones de la Sociedad a Banco Santander, S.A. en o con anterioridad al 31 de julio de 2018.
- (3) Incluye la participación directa a través de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. e indirectamente a través de entidades asociadas al Grupo BBVA.
- (4) A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene aproximadamente 1.500 accionistas minoritarios.
- (5) La Sociedad ha suscrito un contrato de compraventa de acciones con un accionista minoritario que afecta a 9.854 acciones; como la transmisión de tales acciones a favor de la Sociedad podrá ser ejecutada hasta el 24 de julio de 2018, no se reflejan en la tabla anterior como autocartera. Sin embargo, esta cifra incluye 21.646 acciones facilitadas al Proveedor de Liquidez.

A la fecha del presente Documento Informativo el único miembro del Consejo de Administración o de los órganos de administración, supervisión y gestión con participaciones directas o indirectas en el capital de la Sociedad iguales o superiores al 1% es Banco Santander, S.A., a través de Altamira Santander Real Estate, S.A. (0,52%).

Información utilizada para la determinación del precio de referencia

Tomando en consideración el informe de valoración de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 emitido por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con fecha 16 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 16 de julio de 2018 fijó un precio de referencia de 13,86 euros, lo que implica un valor total de fondos propios de 1.833.264.999,72 euros.

Riesgos

Antes de adoptar cualquier decisión de invertir en acciones de Testa deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en la sección de “*Risk factors*” del presente Documento Informativo, los cuales podrían afectar a la evolución del negocio, los resultados, las estimaciones o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad, siendo los principales:

1. El informe de valoración realizado por Savills y/o los informes de valoración adicionales que existan en este momento o puedan existir en el futuro, podrían evaluar incorrectamente el valor de nuestras propiedades.

Las valoraciones del informe de valoración se realizaron a fecha 31 de diciembre 2017 y sobre la base de asunciones y factores que pueden no ser correctas o cambiar, por lo que el valor puede no ser la cantidad efectiva que se obtenga en la venta de los activos, y los valores de mercado pueden disminuir por causas ajenas

al control de la Sociedad. Todo esto puede suponer un impacto importante en el desempeño financiero de la Sociedad.

2. *Los inversores en la Sociedad tendrán una información financiera limitada para ayudarles a evaluar las perspectivas de la Sociedad y las ventajas relacionadas con la inversión en las acciones de la Sociedad.*

A pesar de haberse constituido en 2001, la Sociedad adquirió la mayoría de sus activos durante 2016 y 2017, incluyendo la ejecución de diversos aumentos de capital. Por todo ello, la Sociedad tiene una historia operativa limitada para la evaluación del negocio y las ventajas de inversión en sus acciones. Los estados financieros anexados pueden no reflejar con certeza el potencial de generación de ingresos de la cartera de la Sociedad.

3. *En la preparación de las cuentas anuales consolidadas han sido utilizados una serie de estimaciones y asunciones, indicadores clave de desempeño (KPIs) y medidas alternativas de rendimiento (APMs), que podrían resultar incorrectas. Adicionalmente, no se puede asegurar que la Sociedad alcance ningún de los objetivos o resultados anticipados expuestos en el presente Documento Informativo.*

La preparación de las cuentas anuales requiere que la dirección realice juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y a las cantidades registradas de las partidas. También se utilizan una serie de estimaciones y asunciones para calcular los KPIs y APMs que utilizan para supervisar el rendimiento de sus activos. A pesar de que el cálculo de estas figuras se basa en factores razonables para la dirección en ese momento, podrían ser incorrectas al estar sujetas a numerosas incertidumbres, muchas fuera del control de la Sociedad.

4. *Los resultados de las operaciones podrán verse afectar negativamente por los cambios en las normas de contabilidad.*

El registro de los resultados y de la posición financiera de la Sociedad se hace conforme a las normas internacionales de información financiera, y por tanto los cambios a las mismas o a su interpretación podrían dar lugar a que los resultados futuros reportados por la Sociedad difieran de lo que se espera ahora. Actualmente están previstos una serie de cambios en las normas que no son todavía efectivos, algunos de los cuales se espera se tengan un impacto sobre los resultados y de la posición financiera de la Sociedad en el futuro.

5. *Se espera que la Sociedad requiera niveles significativos de financiación externa para financiar sus necesidades de liquidez en el futuro, y puede que no consiga financiación cuyos términos les sean satisfactorios, o no consigan financiación en ningún caso.*

El sector inmobiliario en el que opera la Sociedad requiere niveles significativos de inversión inicial, y la Sociedad requiere niveles significativos de inversión para financiar el crecimiento de su actividad a través de la adquisición de propiedades inmuebles. Adicionalmente, como SOCIMI la Sociedad tiene una política obligatoria de distribución de dividendos. Las posibilidades de obtención de financiación por parte de la Sociedad están sujetas a una variedad de factores. Todo ello podría afectar negativamente a sus previsiones.