

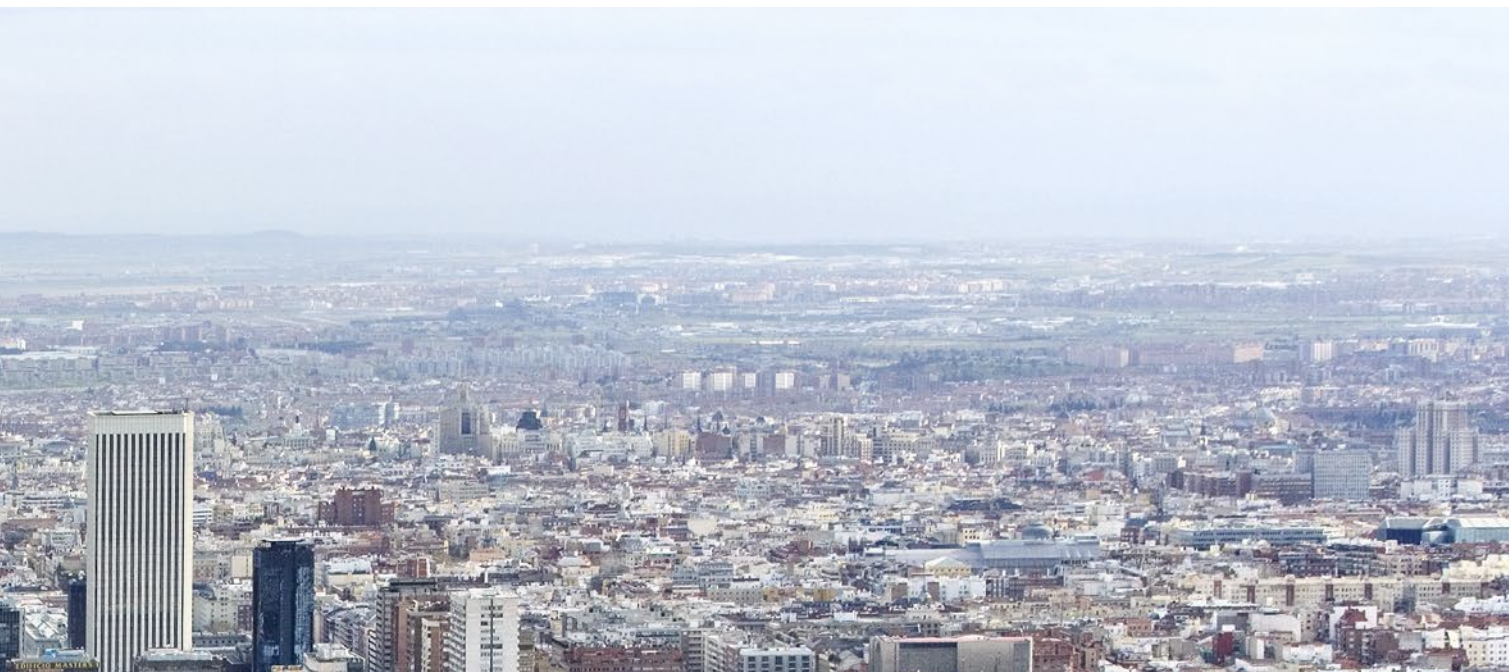
RESULTADOS

3Q 2015



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
Anexo 1	27





01



Aspectos Clave

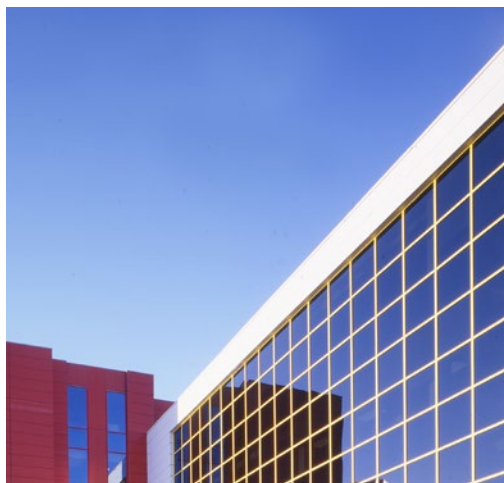
Como principal aspecto clave del periodo y cabe destacar el cambio de control de Testa Inmuebles en Renta, S.A. como consecuencia del acuerdo de inversión suscrito entre Merlin Properties, Socimi, S.A. y Sacyr, S.A.

La aplicación de dicho acuerdo en los plazos establecidos materializó 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.

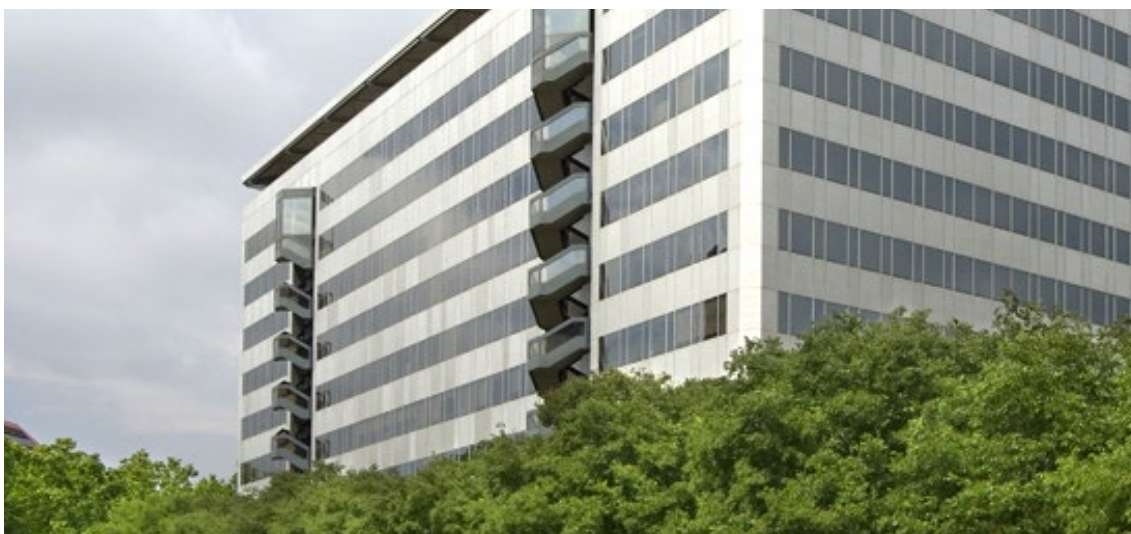
Como consecuencia del mencionado cambio de control, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. presentó con fecha 24 de agosto de 2015 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores la solicitud de autorización de la oferta pública de adquisición de acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A.. La oferta ha sido autorizada por la C.N.M.V. con fecha 28 de octubre de 2015 y se dirige al 100% del capital social de la compañía representativas de 153.967.718 acciones pero con inmovilización de 153.386.109 acciones pertenecientes al oferente, Merlin Properties Socimi, S.A., y a las que aún mantiene Sacyr, S.A.. En consecuencia, la oferta se extiende de modo efectivo a la adquisición de 581.609 acciones representativas del 0,38% del capital de la sociedad. El precio ofrecido asciende a 13,54 euros por acción.

Durante los primeros nueve meses del ejercicio 2015 adicionalmente, caben destacar los siguientes acontecimientos:

- El 28 de septiembre de 2015 se acordó, por parte de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, el acogimiento de Testa Inmuebles en Renta, S.A., a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015, al régimen especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs). Como consecuencia de lo anterior se ha procedido a modificar la denominación social a la de "Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A..".



- 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. Se está finalizando 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).
- 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 los primeros nueve meses del ejercicio 2015 el Grupo Testa ha generado una cifra de negocios, incluyendo las refacturaciones de gastos, que asciende a 134.960 miles de euros, un EBITDA de 103.056 miles de euros y un resultado consolidado neto de 65.720 miles de euros.



DATOS CLAVE DE LA CARTERA

	30/9/2015
Valor bruto activos ⁽¹⁾ (€ miles)	3.202.432
Renta bruta anualizada 2015 ⁽²⁾ (€ miles)	159.243
Renta neta anualizada 2015 ⁽³⁾ (€ miles)	147.594
EPRA yield bruto ⁽⁴⁾ (€ miles)	5,53%
EPRA topped-up yield inicial ⁽⁵⁾ (€ miles)	5,13%
Total S.B.A. (m ²)	1.043.901
Tasa de ocupación de la cartera ⁽⁶⁾	93,0%
WAULT por rentas (años) ⁽⁷⁾	4,0

(1) Según última tasación realizada por CBRE e Instituto de valoración a 31 de marzo de 2015.

(2) La renta bruta anualizada se ha estimado como la renta bruta pasante correspondiente al tercer trimestre del ejercicio dividida por 3 y multiplicada por 4.

(3) La renta neta anualizada se ha estimado como la renta neta pasante correspondiente al tercer trimestre del ejercicio dividida por 3 y multiplicada por 4.

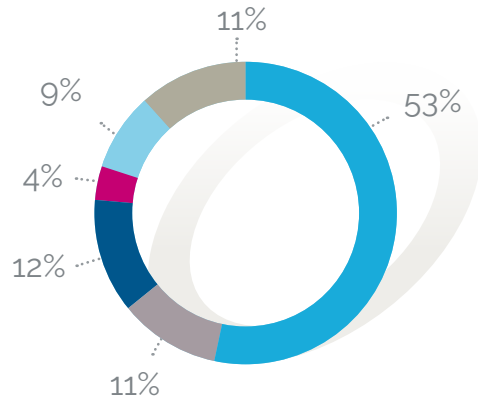
(4) Calculado como la renta bruta anualizada dividida por valor bruto de los activos

(5) Calculado como la renta neta anualizada dividida por valor bruto de los activos

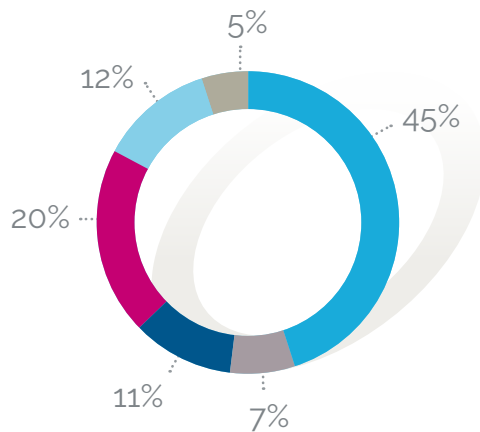
(6) Ocupación física a 30 de septiembre de 2015. Incluye como vacío el edificio de la Avda. del Partenón 12 (Madrid) que actualmente se encuentra en proceso de reforma integral.

(7) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 30 de septiembre de 2015 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler.

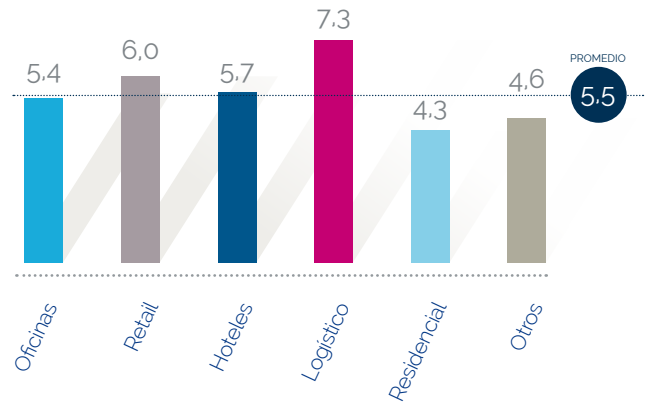
VALORACIÓN POR TIPO DE ACTIVO



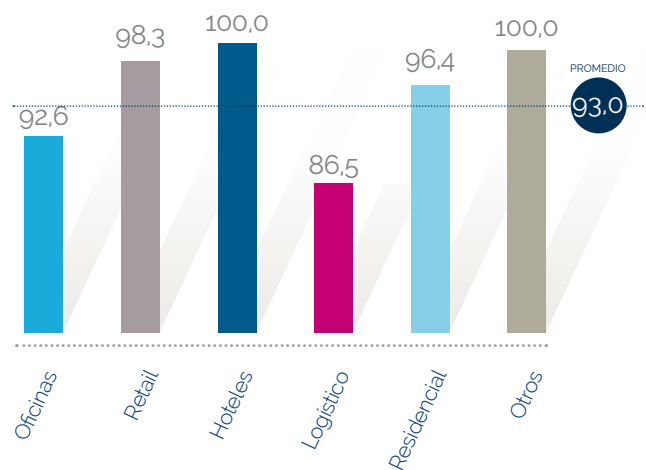
SBA POR TIPO DE ACTIVO



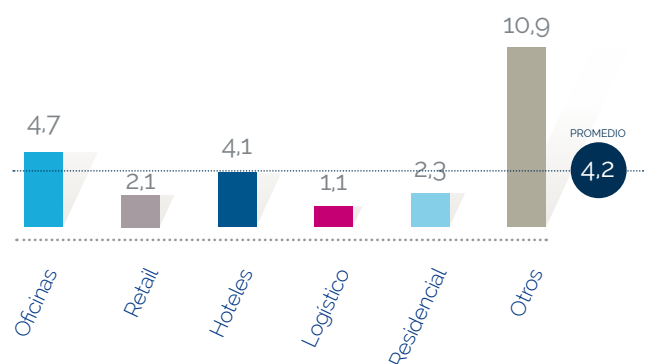
YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO (%)



GRADO OCUPACIÓN FÍSICA (%)



PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO (años)



PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS CONSOLIDADAS (IFRS)

(Miles €)	30/9/15	30/9/14
Total Ingresos ⁽¹⁾	120.399	123.250
Rentas Brutas ⁽¹⁾	118.859	122.775
Rentas Netas ⁽¹⁾	116.285	117.491
EBITDA - Patrimonio	102.374	105.064
Resultado neto del periodo	65.720	51.904
	30/9/15	30/9/14
Deuda Financiera Bruta	1.640.782	1.718.720
Deuda Financiera Neta ⁽²⁾	1.469.081	1.709.783
Deuda Financiera Neta/Valor Bruto Activos ("GAV")	45.9%	53.8%
Resultado del periodo por acción diluidas(€)	0,50	0,45

(1) No incluye la refacturación de gastos comunes que a fecha de 30 de septiembre de 2015 y 2014 ascendían a 18.675 y 19.044 miles de euros respectivamente.

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

ESTIMACIÓN DEL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS (SEGÚN EPRA)

(Miles €)	30/9/15
Valor bruto de cartera de activos ("GAV")	3.202.432
Deuda Financiera Bruta	(1.640.782)
Gastos de formalización de deudas	6.647
Derivados Financieros	(8.014)
Total Deuda Financiera	(1.642.149)
Resto de activos y pasivos	170.178
Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")	1.730.461
Número de acciones	153.967.718
Valor neto de cartera de activos según EPRA por acción (€)	11,24



02



Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

**del periodo terminado el 30 de septiembre
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 tercer trimestre del ejercicio 2015 y 2014.

	30/9/15			30/9/14		
	PATRIMONIAL	SERVICIOS	TOTAL	PATRIMONIAL	SERVICIOS	TOTAL
Rentas Brutas	118.859	-	118.859	122.775	-	122.775
Oficinas	70.014	-	70.014	73.927	-	73.927
Retail	16.247	-	16.247	16.136	-	16.136
Hoteles	16.572	-	16.572	16.174	-	16.174
Logística	6.239	-	6.239	6.143	-	6.143
Residencial	8.331	-	8.331	8.387	-	8.387
Otros	1.457	-	1.457	2.009	-	2.009
Bonificaciones y ajustes a la renta	(2.574)	-	(2.574)	(5.284)	-	(5.284)
Otros ingresos de explotación	922	3.192	4.114	1.557	4.202	5.759
Prestación de servicios	-	3.192	3.192	-	4.202	4.202
Otros ingresos	922	-	922	1.557	0	1.557
Total Ingresos de explotación	117.207	3.192	120.399	119.048	4.202	123.250
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(8.672)	-	(8.672)	(8.647)	-	(8.647)
Gastos de Personal	(2.834)	(1.838)	(4.672)	(2.585)	(1.836)	(4.421)
Gastos Generales	(3.328)	(672)	(4.000)	(2.752)	(1.035)	(3.787)
Total Gastos de explotación	(14.833)	(2.510)	(17.343)	(13.984)	(2.871)	(16.855)
EBITDA	102.374	682	103.056	105.064	1.331	106.395
Amortizaciones	(22.776)	-	(22.776)	(22.553)	(121)	(22.674)
Correcciones por Deterioro	(390)	-	(390)	(656)	-	(656)
Resultado de enajenación inmovilizado	-	-	-	4.492	-	4.492
EBIT	79.208	682	79.890	86.348	1.210	87.558
Resultado Financiero Neto	(14.169)	0	(14.169)	(18.502)	-	(18.502)
Resultado de Asociadas	392	-	392	215	-	215
Revalorización neta de Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	65.430	682	66.112	68.061	1.210	69.271
Impuesto sobre beneficios	(253)	(140)	(393)	(17.055)	(311)	(17.367)
RESULTADO DEL PERIODO	65.178	542	65.720	51.005	899	51.904
Ganancias por acción básicas (euros)			0,43			0,45
Ganancias por acción diluidas (euros)			0,50			0,45

Notas a la cuenta de resultados

Las rentas brutas se corresponden con las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos con los arrendatarios figurando, los descuentos, bonificaciones, carencias y linealizaciones de renta dentro del epígrafe de "Bonificaciones y ajustes a la renta". Las rentas brutas 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 septiembre de 2015 y 2014, el importe de refacturaciones mencionadas ascienden a 18.675 y 19.044 miles de euros respectivamente.

La evolución en las Rentas Brutas 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 los nueve primeros meses del ejercicio 2015 ascendiendo a 3.871 miles de euros las rentas netas generadas durante los nueve primeros meses 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 los primeros nueve primeros meses del ejercicio 2014 ascendió a 584 miles de euros.

La disminución en el epígrafe de "Bonificaciones y ajustes a la renta" 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 tercer trimestre 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 2.286 miles de euros.

Dentro del Resultado Financiero Neto correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2014 se incluía:

- la venta de 14.601 acciones, representativas de, aproximadamente, el 32,3% de participación en "Preim Defense 2". El importe de la venta de las acciones ascendió a 64.311 miles de euros y generó una pérdida antes de impuestos de 11.814 miles de euros y
- los dividendos, por importe de 3.684 miles de euros, recibidos hasta 30 de septiembre de 2014 de la sociedad "Preim Defense 2".

El 28 de septiembre de 2015 se acordó, por parte de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, el acogimiento de Testa Inmuebles en Renta, S.A., a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2015, al régimen especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs). Como consecuencia de lo anterior el gasto por impuesto acumulado a 30 de septiembre de 2015 procede principalmente de las sociedades no acogidas en el periodo, al régimen de SOCIMIs.

03



Balance Consolidado

a 30 de septiembre de 2015 y 2014

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

ACTIVO	30/9/15	31/12/14	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/9/15	31/12/14
ACTIVO NO CORRIENTE	2.142.804	3.118.892	PATRIMONIO NETO	645.117	1.383.118
Inmovilizado intangible	46.064	46.930	Capital	30.794	692.855
Inversiones inmobiliarias	2.009.306	2.020.315	Prima de emisión	406.781	93.781
Inversiones contabilizadas por método de participación	30.732	30.383	Reservas	188.203	572.821
Inversiones financieras no corrientes	17.901	980.249	Beneficios Consolidados del ejercicio	65.720	72.593
Otros activos financieros	22.510	23.465	Ajustes por cambios de valor	(46.381)	(48.932)
Activos por impuesto diferido	16.291	17.550	PASIVO NO CORRIENTE	1.435.902	1.604.654
			Provisiones a largo plazo	11.173	15.560
			Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.394.762	1.558.588
			Otros pasivos financieros no corrientes	26.449	26.231
			Pasivos por impuesto diferido	3.518	4.275
ACTIVO CORRIENTE	204.214	48.170	PASIVO CORRIENTE	265.999	179.290
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.147	12.163	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	247.387	162.786
Activos por impuesto corriente	-	-	Otros pasivos financieros corrientes	454	9.669
Otros activos financieros corrientes	2.640	14.075	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.792	6.835
Otros activos corrientes	196	-	Pasivos por impuesto corriente	2.083	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	195.231	21.932	Otros pasivos corrientes	5.283	-
TOTAL ACTIVO	2.347.018	3.167.062	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.347.018	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:

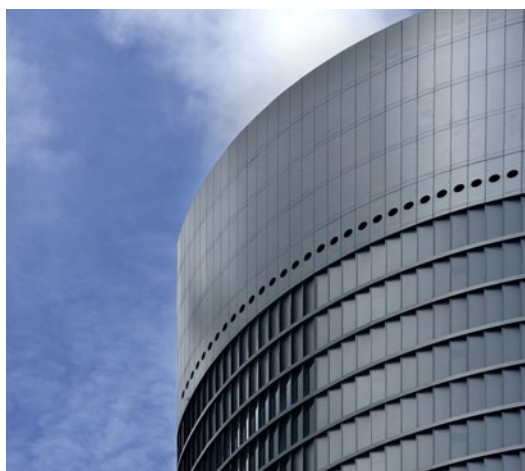
- Ejecutar una reducción de su capital social, por importe de 669.759.570,40 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 5,80 euros por acción, pasando a tener un valor nominal unitario de 0,20 euros. El capital social 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
- Ampliación de Capital y Reservas por importe de 430,8 millones de euros mediante la emisión de 38.491.930 nuevas acciones
- Cancelación del préstamo Intercompañía con Sacyr por importe de 952,7 millones de euros
- Pago adicional a Accionistas 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 adquirió 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 a 30 de septiembre de 2015, 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%

Como consecuencia del mencionado cambio de control, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. presentó 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.. La oferta ha sido autorizada por la C.N.M.V. con fecha 28 de octubre de 2015 y se dirige al 100% del capital social de la compañía representativas de 153.967.718 acciones pero con inmovilización de 153.386.109 acciones pertenecientes al oferente, Merlin Properties Socimi, S.A., y a las que aún mantiene Sacyr, S.A.. En consecuencia, la oferta se extiende de modo efectivo a la adquisición de 581.609 acciones representativas del 0,38% del capital de la sociedad. El precio ofrecido asciende a 13,54 euros por acción.

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 septiembre de 2015 ascienden a 1.090.102 miles de euros.

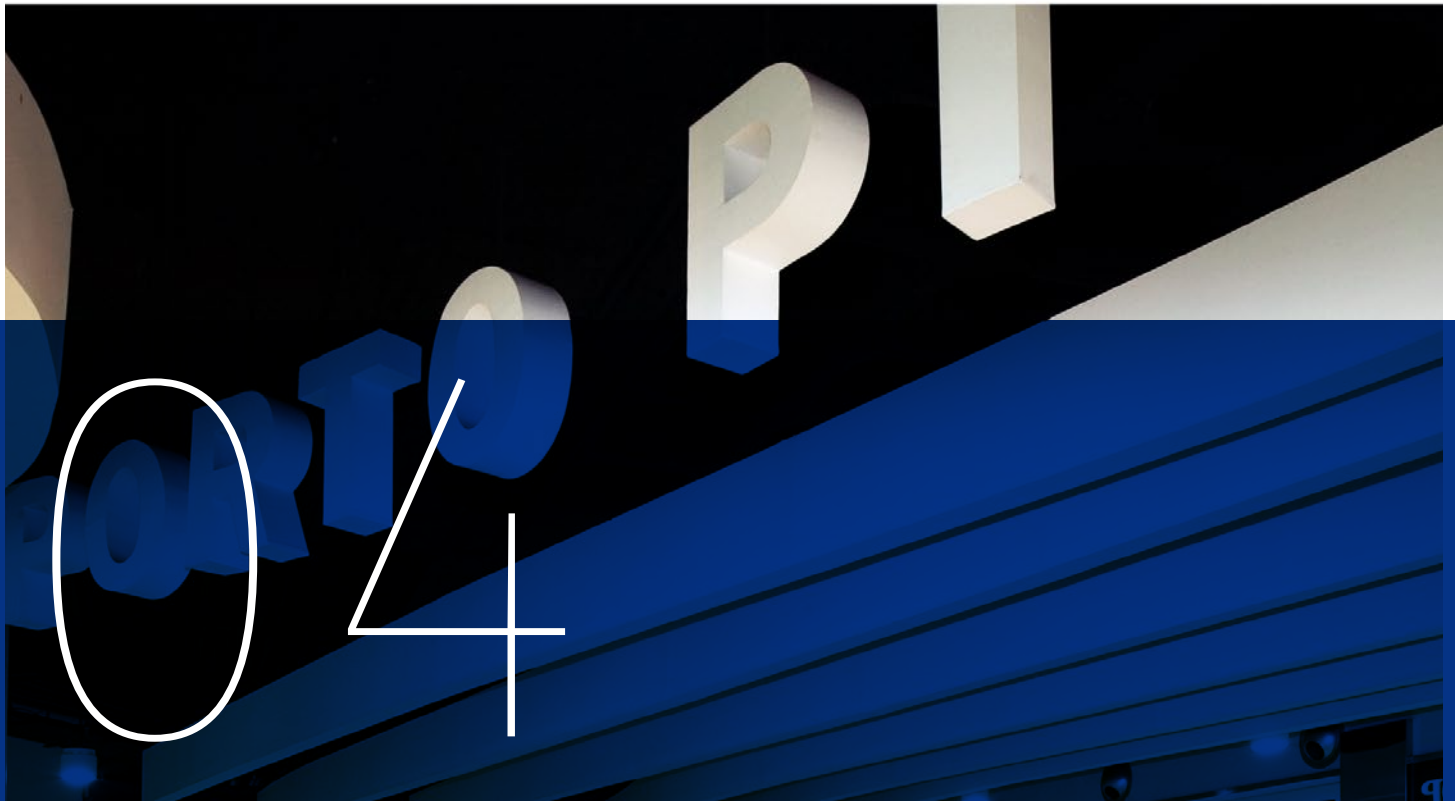
Las partidas de deudas a largo y corto plazo incluyen el endeudamiento financiero del Grupo, el valor de mercado de los contratos de cobertura de tipo de interés según el siguiente desglose:

	30/9/15			31/12/14		
(Miles de €)	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Principal dispuesto	1.396.442	237.789	1.634.231	1.558.184	149.625	1.707.809
Intereses	-	6.551	6.551	-	10.911	10.911
Total Deuda Financiera Bruta	1.396.442	244.340	1.640.782	1.558.184	160.536	1.718.720
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo	-	-	(197.871)	-	-	(36.007)
Endeudamiento financiero neto asociadas	-	-	26.170	-	-	27.070
Total Deuda Financiera Neta			1.469.081			1.709.783
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo	-	-	197.871	-	-	36.007
Endeudamiento financiero neto asociadas	-	-	(26.170)	-	-	(27.070)
Gastos de formalización de deudas	(6.647)	-	(6.647)	(7.931)	-	(7.931)
Derivados financieros	4.967	3.047	8.014	8.335	2.250	10.585
Total Deudas	1.394.762	247.387	1.642.149	1.558.588	162.786	1.721.374

Como anexo al presente documento se incorpora un balance y una cuenta de resultados en la que se incorpora como "Activos no corriente Mantenedos para la Venta" los correspondientes al negocio residencial debido a que es altamente probable que la

recuperación de la inversión se realizará a través de una transacción de venta en lugar de su uso continuado. La dirección de la compañía ha iniciado de forma activa un programa para encontrar a un comprador a corto plazo.







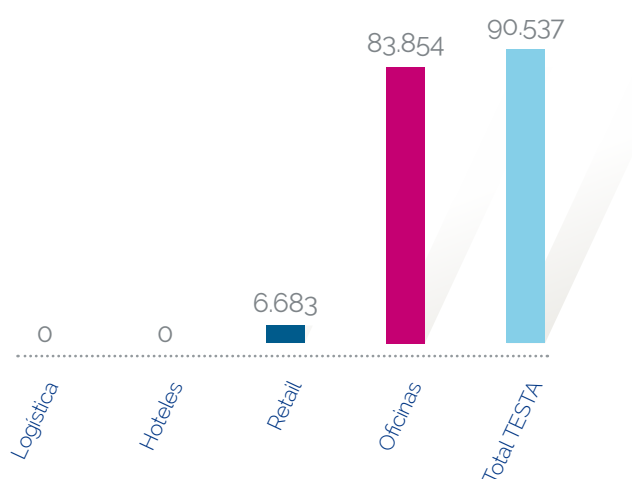
Alquileres

Hasta el 3Q del ejercicio 2015, TESTA ha formalizado contratos de alquiler por 90.537 m², de los cuales 76.269 m² corresponden a renovaciones y 14.268 m² a nuevos contratos.

En el sector residencial se han formalizado hasta el 3º trimestre 234 contratos de alquiler de los cuales 53 corresponden a renovaciones y 181 nuevos contratos, siendo 201 los contratos finalizados durante el periodo. La rotación de viviendas acumulada hasta el 3º trimestre ha sido del 18 %.

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 73.939 m², de los cuales 5.440 m² corresponden a nuevos contratos y 68.499 m² a renovaciones. Durante este periodo no se han producido bajas de contratos.

Caben destacar:

La renegociación con INFORMÁTICA CORTE INGLÉS de los 16.000 m² de oficinas sito en Costa Brava 2-4.

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.

Oficinas Barcelona

Los contratos de alquiler formalizados en las oficinas en Barcelona han ascendido a 9.916 m², de los cuales 3.932 m² corresponden a nuevos contratos y 5.984 m² a renovaciones. Durante este periodo se han producido bajas de contratos por 2.568 m²

Destacar la renta de mercado firmada sobre los 988 m² en el local comercial situado en los bajos del edificio situado en la Avenida Diagonal, 605, con un aumento del 11,8% de la renta, con BENNETON RETAIL.

Retail

Hasta el 3Q del ejercicio 2015, se han formalizado contratos de alquiler sobre 6.683 m², de los cuales 1.787 m² corresponden a renovaciones y 4.896 m² a nuevos contratos. Durante este primer semestre se han producido bajas de contratos por 4.818 m² por lo que la contratación neta asciende a +1.864 m².

Centro Oeste

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

El volumen total contratado es de 2.381 m², de los cuales 400 m² se corresponden con renovaciones y 1.981 m² con nuevos contratos. Las salidas son de 1.981 m².

La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza. El número de visitantes durante este periodo asciende a 4,92 millones (+3,97% con respecto al mismo periodo de 2014). El ratio de ventas por m² ha experimentado un incremento del 1,47 % respecto al primer semestre de 2014.

Porto Pi

Continúa siendo un centro muy demandado, manteniendo una ocupación 96,07% (Conjunto de Centro Comercial y Terrazas).

El volumen total contratado es de 3.243 m², de los cuales 1.222 m² se corresponden con renovaciones y 2.021 m² con nuevos contratos.

El número de visitantes durante el primer semestre asciende a 6,09 millones (+8,72 % con respecto al mismo periodo de 2014). El ratio de ventas por m² también sigue una tendencia al alza, experimentando un incremento durante el primer semestre del 17,43% 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 TIGER, con una superficie de 312 m².

El volumen total contratado es de 1.058 m², de los cuales 165 m² se corresponden con renovaciones y 894 m² con nuevos contratos. Las salidas son de 773,06 m², con lo que la contratación neta es de 121 m².

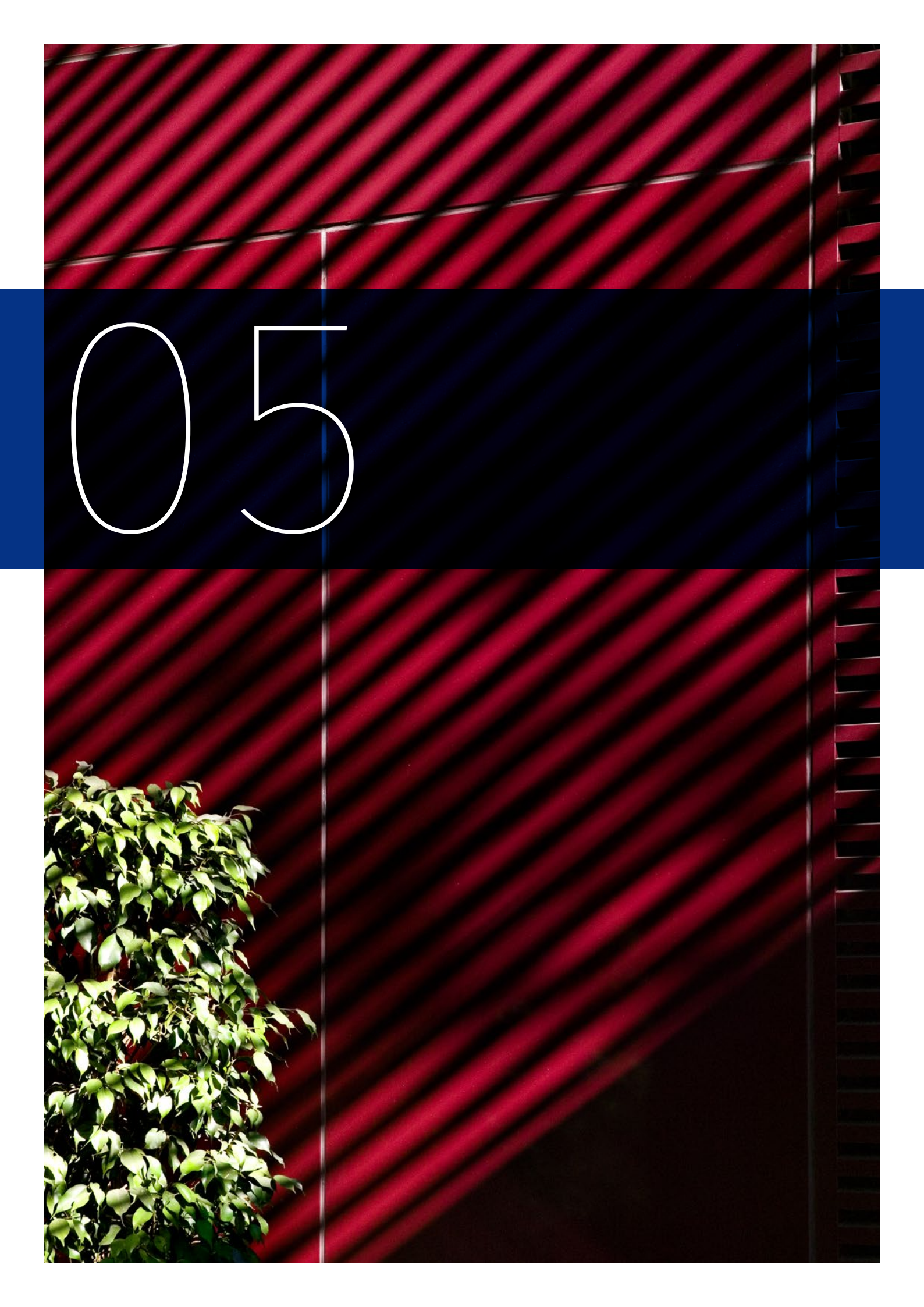
La afluencia de visitantes sigue su tendencia al alza. El número de visitantes durante el primer semestre asciende a 7,88 millones (+7,39 % con respecto al mismo periodo de 2014). El ratio de ventas por m² también sigue una tendencia al alza, experimentando un incremento durante el primer semestre del 10,35% 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 y actualmente se están realizando las oportunas gestiones de comercialización para ocupar la misma.



05

Magnitudes EPRA

Magnitud	Definición	30/9/15
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	65.720
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)	1.730
EPRA NNNNAV (€ millones)	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos	1.458
EPRA Gross Yield	Importe anualizado de las rentas brutas por alquileres dividido por el valor de los activos en productivo	5.53%
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	5.13%

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

EPRA Net Asset Value	30/9/2015 (€ millones)
NAV por Balance (Fondos Propios)	645
Incluye:	
- Plusvalías implícitas activos (IAS 40)	1.090
Excluye:	
- Valor razonable de los instrumentos financieros	8
- Impuestos diferidos de pasivo	4
- Impuestos diferidos de activo	-16
EPRA NAV	1.730
Efecto Impositivo sobre las plusvalías de activos (1)	-264
NNAV	1.466
Valor razonable de los instrumentos financieros	-8
EPRA NNNAV	1.458

⁽¹⁾ Tipo impositivo aplicado el 25%.

Anexo 1

A.- BALANCE CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (Incluye Sector Residencial como "Activos no corrientes mantenidos para la venta")

ACTIVO	30/9/15	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/9/15
ACTIVO NO CORRIENTE	2.024.789	PATRIMONIO NETO	645.117
Inmovilizado intangible	31.706	Capital	30.794
Inversiones inmobiliarias	1.912.109	Prima de emisión	406.781
Inversiones contabilizadas por método de participación	30.732	Reservas	188.203
Inversiones financieras no corrientes	13.626	Beneficios Consolidados del ejercicio	65.720
Otros activos financieros	20.621	Ajustes por cambios de valor	(46.381)
Activos por impuesto diferido	15.995	PASIVO NO CORRIENTE	1.315.880
		Provisiones a largo plazo	11.076
		Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.277.025
		Otros pasivos financieros no corrientes	24.261
		Pasivos por impuesto diferido	3.518
ACTIVO CORRIENTE	322.229	PASIVO CORRIENTE	386.021
Activos no corrientes mantenidos para la venta	120.548	Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	127.345
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.619	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	241.166
Activos por impuesto corriente	-	Otros pasivos financieros corrientes	414
Otros activos financieros corrientes	717	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.457
Otros activos corrientes	196	Pasivos por impuesto corriente	1.451
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	195.149	Otros pasivos corrientes	5.188
TOTAL ACTIVO	2.347.018	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.347.018

B.- CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 (IFRS)

	30/9/15		
	PATRIMONIAL	SERVICIOS	TOTAL
Rentas Brutas	118.859	-	118.859
Oficinas	70.014	-	70.014
Retail	16.247	-	16.247
Hoteles	16.572	-	16.572
Logística	6.239	-	6.239
Residencial	8.331	-	8.331
Otros	1.457	-	1.457
Bonificaciones y ajustes a la renta	(2.574)	-	(2.574)
Otros ingresos de explotación	922	3.192	4.114
Prestación de servicios	-	3.192	3.192
Otros ingresos	922	-	922
Total Ingresos de explotación	117.207	3.192	120.399
Gastos de explotación de activos no repercutibles a arrendatarios	(8.672)	-	(8.672)
Gastos de Personal	(2.834)	(1.838)	(4.672)
Gastos Generales	(3.328)	(672)	(4.000)
Total Gastos de explotación	(14.833)	(2.510)	(17.343)
EBITDA	102.374	682	103.056
Amortizaciones	(22.776)	-	(22.776)
Correcciones por Deterioro	(390)	-	(390)
Resultado de enajenación inmovilizado	-	-	-
EBIT	79.208	682	79.890
Resultado Financiero Neto	(14.169)	0	(14.169)
Resultado de Asociadas	392	-	392
Revalorización neta de Inversiones inmobiliarias	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	65.430	682	66.112
Impuesto sobre beneficios	(253)	(140)	(393)
RESULTADO DEL PERIODO	65.178	542	65.720

La cuenta de resultados es la misma que se incluye previamente en el presente documento ya que la posible venta no se considera como actividad interrumpida dentro de los negocios de explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento de Testa.



Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Paseo de la Castellana 83-85

28046 Madrid

Tel: (34) 91 545 50 00

www.testainmo.com

