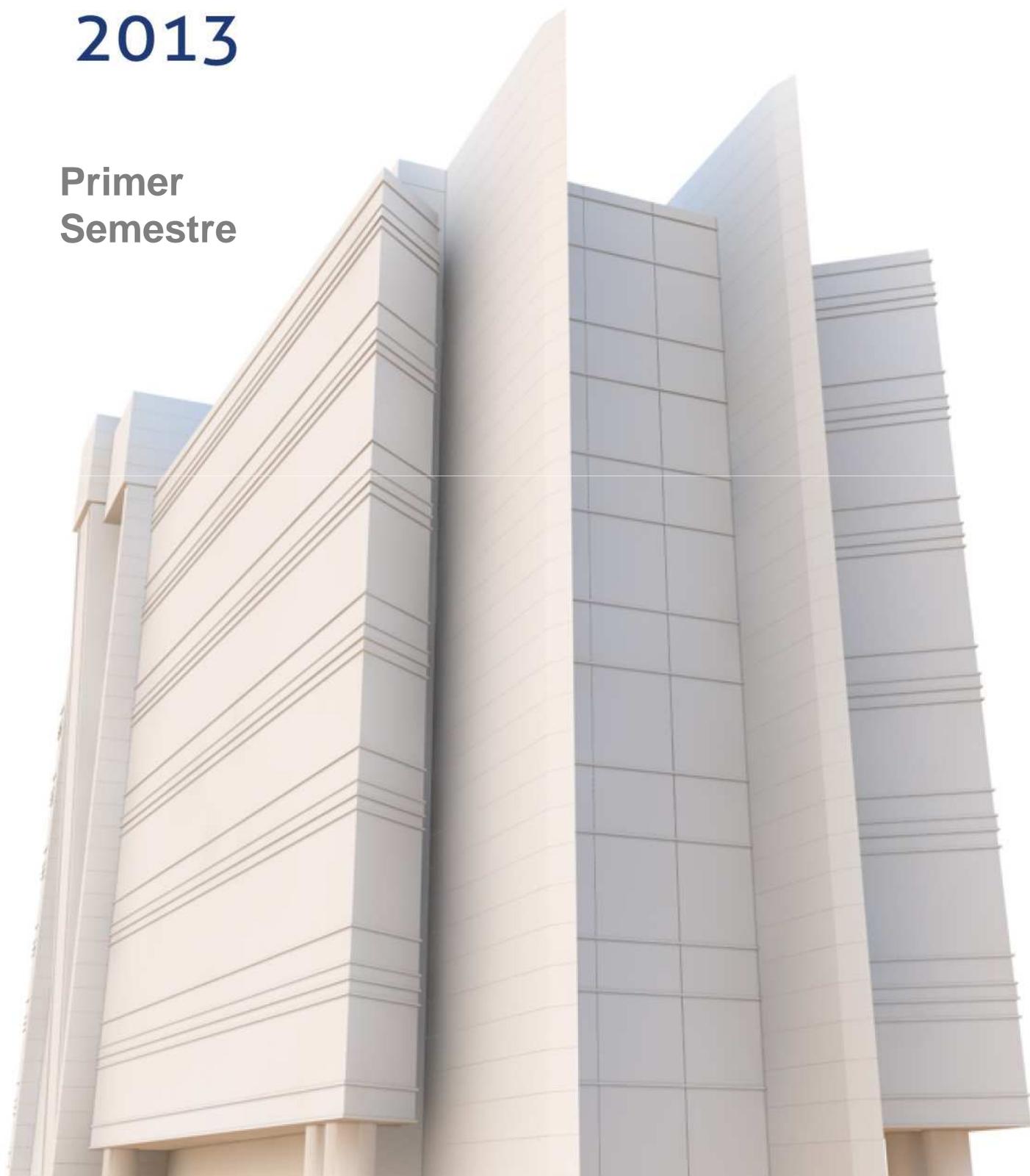


Informe  
de Resultados



2013

Primer  
Semestre



## ÍNDICE:

I.	BALANCE DE SITUACIÓN	2
II.	CUENTA DE RESULTADOS	3
III.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	4

**NOTA:** la información financiera contenida en este documento está elaborada de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Se trata de información no auditada y por lo tanto podría verse modificada en el futuro.

## I. BALANCE DE SITUACIÓN

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b> (Miles de Euros)	<b>Junio</b> <b>2013</b>	<b>Diciembre</b> <b>2012</b>	<b>Var</b> <b>1S 13</b>
<b>Activos no corrientes</b>	<b>3.201.901</b>	<b>3.638.108</b>	<b>-436.207</b>
Activos intangibles	46	0	46
Inversiones Inmobiliarias	2.117.328	2.665.442	-548.114
Proyectos concesionales	110.238	117.981	-7.743
Activos financieros y otros	974.289	854.685	119.604
<b>Activos corrientes</b>	<b>579.834</b>	<b>196.527</b>	<b>383.307</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	454.815	0	454.815
Deudores	43.499	44.849	-1.350
Activos financieros	21.623	16.616	5.007
Efectivo	59.897	135.062	-75.165
<b>TOTAL ACTIVO / PASIVO</b>	<b>3.781.735</b>	<b>3.834.635</b>	<b>-52.900</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.362.380</b>	<b>1.320.437</b>	<b>41.944</b>
Recursos Propios	1.362.327	1.320.384	41.943
Intereses Minoritarios	54	53	1
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>1.707.222</b>	<b>1.794.521</b>	<b>-87.299</b>
Deuda Financiera	1.635.857	1.715.922	-80.065
Instrumentos financieros a valor razonable	10.860	14.475	-3.615
Provisiones	8.884	8.887	-3
Otros Pasivos no corrientes	51.621	55.237	-3.616
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>712.132</b>	<b>719.677</b>	<b>-7.545</b>
Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	2.806	0	2.806
Deuda Financiera	624.793	698.790	-73.997
Instrumentos financieros a valor razonable	2.755	2.754	1
Acreedores comerciales	10.024	8.857	1.167
Provisiones para operaciones tráfico	378	378	0
Otros pasivos corrientes	71.376	8.898	62.478

Las variaciones más significativas que experimenta el balance en el primer semestre de 2013 corresponden fundamentalmente a:

- la baja por enajenación el pasado mes de abril del inmueble de oficinas del que Testa era propietario en Miami (Florida, Estados Unidos) y
- la reclasificación como mantenidos para la venta - a su valor razonable menos costes de transmisión – de los activos y pasivos de la sociedad Tesfrán, S.A., propietaria del edificio de oficinas “Tour Adriá”.

## II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	JUNIO		% Var 13/12
	2013	2012	
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>119.521</b>	125.581	-4,8%
Otros ingresos	<b>55.253</b>	23.287	137,3%
<b>Total Ingresos de explotación</b>	<b>174.774</b>	<b>148.868</b>	17,4%
Gastos Externos y de explotación	<b>-31.660</b>	-30.189	4,9%
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>143.114</b>	118.679	20,6%
Amortización Inmovilizado	<b>-22.958</b>	-21.928	4,7%
Variación de Provisiones	<b>-3.800</b>	-269	n.s
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>116.356</b>	<b>96.482</b>	20,6%
Resultados Financieros	<b>-10.716</b>	-19.764	-45,8%
Resultado Sociedades puesta en Participación	<b>22</b>	-12	n.s
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>105.662</b>	76.706	37,7%
Impuesto de Sociedades	<b>-35.989</b>	-21.277	69,1%
<b>RESULTADO CONSOLIDADO</b>	<b>69.674</b>	55.429	25,7%
Atribuible a Minoritarios	<b>0</b>	-1	-34,2%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>69.673</b>	55.429	25,7%

La cuenta de resultados de Testa a 30 de junio de 2013 sigue confirmando la estabilidad y fortaleza de la división de Patrimonio del grupo Sacyr.

### III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

La facturación de Testa asciende a 120 millones de euros. De la cifra de negocios total corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 117 millones de euros y el resto corresponde fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial por importe de 3 millones de euros.

La disminución de los ingresos respecto al primer semestre de 2012 se debe principalmente a la venta en el mes de abril de 2013 de un edificio de oficinas en Miami (Estados Unidos) con una superficie sobre rasante de 48.378m<sup>2</sup>. Testa vendió además en febrero de 2012 un edificio de oficinas en Barcelona, que no contribuye por tanto a la cifra de negocios en 2013. A igualdad de superficies, la variación de la cifra de negocios ha sido del -2%, motivada por la renegociación de las condiciones de un contrato de arrendamiento.

La evolución de la cifra de negocios va acompañada de un buen comportamiento del Ebitda, que alcanza 95 millones de euros sin incluir los 48 millones de euros de beneficios en ventas de activos obtenidos en el primer semestre. El margen Ebitda sobre cifra de negocios se mantiene estable en el 80%.

(Miles de Euros)	JUNIO		% Var
	2013	2012	13/12
<b>Cifra de Negocios</b>	<b>119.521</b>	125.581	-4,8%
<b>EBITDA</b>	<b>143.114</b>	118.679	20,6%
<b>EBITDA (*)</b>	<b>95.510</b>	<b>99.316</b>	-3,8%
<b>BENEFICIO NETO</b>	<b>69.673</b>	55.429	25,7%
<b>Margen Ebitda (*)</b>	<b>80%</b>	<b>79%</b>	0,8 pp
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m <sup>2</sup> )	<b>1.442</b>	1.523	-5,3%
GRADO OCUPACION (Rentas)	<b>97%</b>	96%	0,5%

(\*) Antes de resultados por venta de activos

El desglose de la evolución de la cifra de negocios por producto es el que se muestra a continuación.

Miles de Euros	Ingresos Brutos		
	30/6/2013	30/6/2012	%
<b>Construcciones para arrendamiento</b>	<b>116.803</b>	<b>123.153</b>	<b>-5,2%</b>
Oficinas	76.988	83.063	-7,3%
Hoteles	14.719	14.520	1,4%
Comercial	13.143	12.803	2,7%
Viviendas	5.760	6.588	-12,6%
Industrial	4.365	4.427	-1,4%
Residencias	946	925	2,3%
Aparcamiento	596	586	1,7%
Uso mixto	286	241	18,8%
<b>Ingresos por servicios</b>	<b>2.718</b>	<b>2.428</b>	<b>11,9%</b>
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>119.521</b>	<b>125.581</b>	<b>-4,8%</b>
<b>Activos vendidos en 2013</b>			
1111 Brickell Ave (Miami)	3.272	6.079	
<b>Activos vendidos 2012</b>			
Paseo de Gracia, 56 (Barcelona)	0	400	
<b>CIFRA DE NEGOCIOS LFL</b>	<b>116.249</b>	<b>119.102</b>	<b>-2,4%</b>

La superficie final asciende a 1.442 miles de m<sup>2</sup> y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación (97% a 30 de junio de 2013).

El valor de mercado de los activos de Testa según tasador independiente ascendía a 3.879 millones de euros a 31 de diciembre de 2012. Esta valoración supone unas plusvalías implícitas no contabilizadas de 1.092 millones de euros.