

Informe
de Resultados



2013

Primer
Trimestre



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

BALANCE DE SITUACIÓN (Miles de Euros)	Marzo 2013	Diciembre 2012	Var 1T 13
Activos no corrientes	3.674.890	3.638.108	36.782
Activos intangibles	17	0	17
Inversiones Inmobiliarias	2.659.112	2.665.442	-6.330
Proyectos concesionales	111.065	117.981	-6.916
Activos financieros y otros	904.696	854.685	50.011
Activos corrientes	145.613	196.527	-50.914
Deudores	43.247	44.849	-1.602
Activos financieros	19.368	16.616	2.752
Efectivo	82.998	135.062	-52.064
TOTAL ACTIVO / PASIVO	3.820.503	3.834.635	-14.132
Patrimonio Neto	1.341.830	1.320.437	21.393
Recursos Propios	1.341.776	1.320.384	21.392
Intereses Minoritarios	54	53	1
Pasivos no corrientes	1.747.846	1.794.521	-46.675
Deuda Financiera	1.671.396	1.715.922	-44.526
Instrumentos financieros a valor razonable	11.871	14.475	-2.604
Provisiones	8.884	8.887	-3
Otros Pasivos no corrientes	55.695	55.237	458
Pasivos corrientes	730.825	719.677	11.148
Deuda Financiera	700.195	698.790	1.405
Instrumentos financieros a valor razonable	3.826	2.754	1.072
Acreedores comerciales	8.944	8.857	87
Provisiones para operaciones tráfico	378	378	0
Otros pasivos corrientes	17.482	8.898	8.584

En cuanto al Balance, no experimenta variaciones significativas en el primer trimestre. La deuda financiera a corto plazo incluye los préstamos financieros de las oficinas que Testa tiene en París (Francia) y en Miami (USA) por un importe conjunto de 548 millones de euros. En relación al edificio de Miami, se ha cerrado la venta con posterioridad a 31 de marzo de 2013 y en cuanto al edificio de París, la sociedad continúa el proceso de refinanciación con las entidades financieras que inició con anterioridad al vencimiento del crédito y en ese contexto, se están buscando alternativas tales como la venta del activo inmobiliario o una reestructuración de la propiedad de las acciones de Tesfrán, S.A.

II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	MARZO		% Var 13/12
	2013	2012	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	61.631	62.512	-1,4%
Otros ingresos	758	809	-6,3%
Total Ingresos de explotación	62.389	63.321	-1,5%
Gastos Externos y de explotación	-13.643	-13.885	-1,7%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	48.746	49.436	-1,4%
Amortización Inmovilizado	-11.351	-10.953	3,6%
Variación de Provisiones	-136	-134	n.s
RESULTADO ORDINARIO DE EXPLOTACIÓN	37.259	38.349	-2,8%
Deterioro y enajenación de inmovilizado	0	19.378	n.s
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	37.259	57.727	-35,5%
Resultados Financieros	-4.424	-11.774	-62,4%
Resultado Sociedades puesta en Participación	25	4	n.s
Resultado antes de Impuestos	32.860	45.957	-28,5%
Impuesto de Sociedades	-8.908	-12.139	-26,6%
RESULTADO CONSOLIDADO	23.952	33.818	-29,2%
Atribuible a Minoritarios	0	0	n.s
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	23.952	33.818	-29,2%

La cuenta de resultados de Testa a 31 de marzo 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 62 millones de euros. De la cifra de negocios total corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 61 millones de euros y el resto corresponde fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial por importe de 1 millón de euros. La ligera disminución de los ingresos respecto al primer trimestre de 2012 se debe a la venta el pasado ejercicio de un edificio de oficinas en Barcelona, que no contribuye por tanto a la cifra de negocios en 2013. A igualdad de superficies los ingresos permanecen estables.

La positiva evolución de la cifra de negocios va acompañada de un buen comportamiento del Ebitda, que alcanza los 49 millones de euros. El margen Ebitda sobre cifra de negocios se mantiene en el 79%.

(Miles de Euros)	MARZO		% Var 13/12
	2013	2012	
Cifra de Negocios	61.631	62.512	-1,4%
EBITDA	48.746	49.436	-1,4%
EBIT (*)	37.259	38.349	-2,8%
BENEFICIO NETO	23.952	33.818	-29,2%
Margen Ebitda	79,1%	79,1%	0,0 pp
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.523	1.523	0,0%
GRADO OCUPACION (Rentas)	97%	97%	-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		
	31/3/2013	31/3/2012	%
Construcciones para arrendamiento	60.519	61.368	-1,4%
Oficinas	40.327	41.125	-1,9%
Hoteles	7.298	7.214	1,2%
Comercial	6.623	6.533	1,4%
Viviendas	3.145	3.325	-5,4%
Industrial	2.209	2.305	-4,2%
Residencias	473	463	2,1%
Aparcamiento	298	293	1,8%
Uso mixto	145	110	32,0%
Ingresos por servicios	1.112	1.144	-2,8%
CIFRA DE NEGOCIOS	61.631	62.512	-1,4%

La superficie final asciende a 1.523 miles de m2 y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación (96,5% a 31 de marzo de 2013).

El valor de mercado de los activos de Testa según tasador independiente asciende 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.