

A stylized world map graphic is centered in the background. It is composed of a grid of small squares, with the landmasses filled in a light yellow color against a light blue background. The map is partially obscured by the central text box.

Informe
de Resultados

2010

Tercer trimestre



ÍNDICE:

I.	DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS	2
II.	CUENTA DE RESULTADOS	3
III.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	5

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.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

I. DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS

TESTA (Millones de Euros)	Septiembre 2010	Septiembre 2009	% Var 10/09
DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS			
CIFRA DE NEGOCIOS	187,9	195,9	-4,1%
INGRESOS POR ALQUILERES*	183,8	187,3	-1,9%
EBITDA	149,5	160,0	-6,6%
DATOS OPERATIVOS			
VALOR DE ACTIVOS (31 diciembre)	4.398	4.426	-0,6%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.515	1.500	1,0%
GRADO OCUPACION	95,3%	96,4%	-1,1%

* Superficies homogéneas, teniendo en cuenta incorporaciones y enajenaciones del periodo.

II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS (Miles de Euros)	SEPTIEMBRE		% Var 10/09
	2010	2009	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	187.899	195.884	-4,1%
Otros ingresos	1.697	776	118,8%
Total Ingresos de explotación	189.596	196.660	-3,6%
Gastos Externos y de explotación	-40.121	-36.636	9,5%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	149.475	160.024	-6,6%
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-33.507	-34.310	-2,3%
Provisiones Circulante	-326	-10.378	-96,9%
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	115.642	115.337	0,3%
Resultados Financieros	-47.412	-50.761	-6,6%
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	16	0	
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	0	65.406	-100,0%
Resultado antes de Impuestos	68.246	129.982	-47,5%
Impuesto de Sociedades	-22.755	-25.392	-10,4%
RESULTADO ACTIVIDADES CONTINUADAS	45.491	104.590	-56,5%
RESULTADO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	0	0	
Resultado Consolidado	45.491	104.590	-56,5%
Atribuible a Minoritarios	-92	-134	-31,5%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	45.399	104.456	-56,5%

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe de 187,9 millones de euros a 30 de septiembre de 2010, un 4,1% menos que en el mismo periodo de 2009
- De esta cifra corresponden 183,8 millones de euros a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación, con una disminución del 4,0% respecto a septiembre de 2009. A igualdad de superficies, los ingresos por alquileres habrían disminuido un 1,9%. El resto, 4,1 millones de euros, corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial.

- El Ebitda se situó en 149,5 millones de euros, un 6,6% menos que los 160,0 millones de euros de 2009, alcanzando el margen de Ebitda sobre cifra de negocios el 79,6%.
- El beneficio neto a 30 de septiembre de 2010 asciende a 45,4 millones de euros. No se han producido resultados por ventas de activos durante los nueve primeros meses de 2010, mientras que en el mismo periodo de 2009 se contabilizaron 65,4 millones de euros por este concepto, lo que explica la disminución del beneficio neto.

III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Testa alcanzó unos ingresos a 30 de septiembre de 2010 de 187,9 millones de euros. De esta cifra corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 183,8 millones de euros. El resto de la cifra de negocios corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial por importe de 4,1 millones de euros.

La disminución de la cifra de negocios de un 4,1% con respecto a la misma fecha del ejercicio pasado es debida fundamentalmente a la transmisión de inmuebles realizada en los últimos días de marzo de 2009, concretamente un centro comercial, varias residencias de la tercera edad y otros activos de menor importancia, que contribuyeron a la cifra de negocios durante el primer trimestre de 2009.

Eliminando este efecto, los ingresos por alquileres han disminuido solo un 1,9%, debido principalmente a que las revisiones de renta de los contratos de alquiler realizadas desde junio de 2009 ha sido negativa como consecuencia de los índices negativos interanuales de IPC que fueron de aplicación en las renovaciones de los contratos.

INGRESOS POR PRODUCTO LFL Miles de euros	Septiembre		% Var 10/09
	2010	2009	
Oficinas	124.054	129.820	-4,4%
Centros Comerciales	18.718	19.299	-3,0%
Hoteles	20.859	18.063	15,5%
Viviendas	9.572	9.297	3,0%
Industrial	8.399	8.696	-3,4%
Residencias	1.349	1.281	5,3%
Aparcamientos	843	806	4,5%
Ingresos alquiler a igualdad superficies	183.794	187.262	-1,9%

El Ebitda alcanzó 149,5 millones de euros, lo que sitúa el margen operativo en el 79,6%, solo ligeramente inferior al de los nueve primeros meses de 2009 (que fue del 81,7%) lo que demuestra la fortaleza de la división patrimonial del grupo SyV frente al deterioro general del mercado.

Durante 2010 no se han producido ventas de activos significativas, mientras que la transmisión de inmuebles en 2009 generó unas plusvalías contables de 65,4 millones de euros.

La superficie alquilable a 30 de septiembre de 2010 asciende a 1.515,2 miles de m², un 1,0% superior a los 1.500,2 miles de m² existentes a 30 de septiembre de 2009. El incremento es debido a la incorporación al patrimonio en explotación de dos promociones de viviendas en régimen de alquiler para jóvenes con opción a compra en Móstoles, gestionadas por la Comunidad de Madrid.

El grado de ocupación se sitúa en el 95,3% a 30 de septiembre de 2010, el mismo nivel que en el trimestre anterior.

A 30 de septiembre de 2010 existen obras en curso de una residencia de la tercera edad y otros proyectos.