

Testa

INFORME DE
RESULTADOS
Primer
Trimestre

20

14



ÍNDICE:

I.	ASPECTOS CONTABLES	2
II.	BALANCE DE SITUACIÓN	3
III.	CUENTA DE RESULTADOS	4
IV.	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.

I. ASPECTOS CONTABLES

APLICACIÓN NIIF 11

La aplicación de la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” a partir del primer trimestre de 2014, supone algunos cambios en los estados financieros de Testa, ya que a las participaciones en entidades de control conjunto, se les deja de aplicar para su consolidación el método de integración proporcional. La NIIF 11 requiere que el partícipe en un negocio conjunto reconozca una inversión que contabilizará utilizando el método de la participación de acuerdo con la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

En la práctica esto ha supuesto que tres sociedades que se consolidaban en los estados financieros de Testa por el método proporcional pasen a consolidarse por el método de participación, contribuyendo con su resultado neto a la Cuenta de Resultados. Implica por tanto una contracción de la Cifra de Negocios por importe de 532 miles de euros sin impacto en el beneficio neto.

Para facilitar su comparativa se ha reexpresado aplicando estos criterios la cuenta de resultados y el balance correspondientes a 2013.

II. BALANCE DE SITUACIÓN

BALANCE DE SITUACIÓN (Miles de Euros)	Marzo 2014	Diciembre 2013*	Var 1T 14
Activos no corrientes	3.108.686	3.088.688	19.998
Activos intangibles	107	81	27
Inversiones Inmobiliarias	2.021.094	2.029.258	-8.164
Proyectos concesionales	57.836	58.163	-327
Inmovilizado material	0	0	0
Activos financieros y otros	1.029.650	1.001.187	28.463
Activos corrientes	122.384	182.826	-60.442
Activos no corrientes mantenidos para la venta	75.005	75.005	0
Deudores	13.906	22.412	-8.506
Activos financieros	11.516	10.713	803
Efectivo	21.957	74.696	-52.739
TOTAL ACTIVO / PASIVO	3.231.070	3.271.514	-40.444
Patrimonio Neto	1.370.854	1.356.476	14.378
Recursos Propios	1.370.854	1.356.476	14.378
Intereses Minoritarios	0	0	0
Pasivos no corrientes	1.564.653	1.610.154	-45.501
Deuda Financiera	1.513.985	1.557.350	-43.364
Instrumentos financieros a valor razonable	8.478	9.146	-669
Provisiones	8.758	6.445	2.313
Otros Pasivos no corrientes	33.432	37.213	-3.781
Pasivos corrientes	295.563	304.884	-9.321
Deuda Financiera	270.055	288.521	-18.466
Instrumentos financieros a valor razonable	3.398	2.611	787
Acreedores comerciales	6.579	9.486	-2.908
Provisiones para operaciones tráfico	277	277	0
Otros pasivos corrientes	15.254	3.988	11.266

*Reexpresado por aplicación de la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"

III. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	MARZO		% Var 14/13
	2014	2013*	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	46.096	60.773	-24,1%
Otros ingresos	521	759	-31,4%
Resultado por venta de inmuebles	2.290	0	n.s.
Total Ingresos de explotación	48.907	61.532	-20,5%
Gastos Externos y de explotación	-12.130	-13.576	-10,7%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	36.778	47.956	-23,3%
Amortización Inmovilizado	-7.514	-10.853	-30,8%
Variación de Provisiones	-398	-137	n.s.
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	28.866	36.966	-21,9%
Resultados Financieros	-991	-4.252	-76,7%
Resultado Sociedades puesta en Participación	-314	24	n.s.
Resultado antes de Impuestos	27.561	32.738	-15,8%
Impuesto de Sociedades	-8.682	-8.787	-1,2%
RESULTADO CONSOLIDADO	18.880	23.952	-21,2%
Atribuible a Minoritarios	0	0	
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	18.880	23.952	-21,2%

*Reexpresado por aplicación de la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"

El resultado por ventas de inmuebles incluye el beneficio por importe de 2.290 miles de euros derivado de la enajenación en el mes de enero de un edificio de viviendas sito en Conde de Xiquena, 17 (Madrid), con una superficie de 1.664 m2 sobre rasante. La transacción se realizó por encima de la última tasación recibida del experto independiente antes de la fecha de transmisión del activo.

IV. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

El importe neto de la cifra de negocios de Testa ha ascendido a 46 millones de euros en el primer trimestre de 2014. De este importe, 45 millones de euros corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación y 1 millón de euros corresponde fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial.

Continuando con su política de rotación selectiva de activos maduros, en el mes de enero se llevó a cabo la venta de un edificio de viviendas en alquiler en la calle Conde de Xiquena de Madrid.

La disminución de superficie en alquiler como consecuencia de esta operación, junto con la venta del edificio de oficinas sito en Miami (Estados Unidos) y la venta del edificio de oficinas sito en Paris (Francia) en abril y julio del ejercicio 2013 respectivamente, explica principalmente la reducción de los ingresos respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior.

La cancelación en el primer trimestre de 2014 de un contrato de arrendamiento de un hotel situado en la Plaza de Castilla de Madrid, cuyos ingresos linealizados y pendientes de imputar en la cuenta de resultados, han tenido que ser cancelados, ha supuesto un impacto negativo no recurrente en la cifra de negocios y el Ebitda por importe aproximado de 1.860 miles de euros. Actualmente la compañía tiene nuevo arrendatario/operador para el hotel mencionado.

Sin estos impactos, la variación de la cifra de negocios ha sido del -4,0% y se debe fundamentalmente a la renovación a mercado de un contrato de arrendamiento de oficinas significativo dentro del portfolio de oficinas de Testa.

La evolución de la cifra de negocios va acompañada de un buen comportamiento del Ebitda, que alcanza 36,8 millones de euros. El margen Ebitda sobre cifra de negocios se sitúa en torno al 79%.

(Miles de Euros)	MARZO		% Var 14/13
	2014	2013*	
Cifra de Negocios	46.096	60.773	-24,1%
EBITDA	36.778	47.956	-23,3%
EBITDA (*)	34.487	47.956	-28,1%
BENEFICIO NETO	18.880	23.952	-21,2%
Margen Ebitda (*)	75%	79%	-4,1 pp
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.373	1.523	-9,8%
GRADO OCUPACION (Rentas)	97%	96%	0,9%

(*) Corregido con resultados en 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		
	31/03/2014	31/03/2013*	%
Construcciones para arrendamiento	46.444	48.816	-4,9%
Oficinas	27.821	29.482	-5,6%
Hoteles	6.263	6.586	-4,9%
Comercial	6.597	6.623	-0,4%
Viviendas	2.929	3.145	-6,9%
Industrial	2.057	2.209	-6,9%
Residencias	481	473	1,8%
Aparcamiento	296	298	-0,9%
Ingresos por servicios	1.508	1.111	35,7%
CIFRA DE NEGOCIOS LFL	47.952	49.927	-4,0%
Cancelación linealización Hotel	-1.856		
Activos vendidos en 2013			
1111 Brickell Ave (Miami)	0	2.874	
Tour Adriá (Paris)	0	7.971	
CIFRA DE NEGOCIOS	46.096	60.773	-24,2%

* Reexpresado NIIF 11

La superficie final asciende a 1.370 miles de m2 y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación.