



Informe de Resultados  
Tercer trimestre

2009

## ÍNDICE:

I.	DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS	2
II.	BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS	3
III.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	6
IV.	ACUERDOS DEL CONSEJO	8

**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

<b>TESTA (Millones de Euros)</b>	<b>Septiembre 2009</b>	<b>Septiembre 2008</b>	<b>% Var 09/08</b>
<b>DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS</b>			
CIFRA DE NEGOCIOS	195,9	203,2	-3,6%
INGRESOS POR ALQUILERES	191,5	197,2	-2,9%
EBITDA	160,0	166,1	-3,7%
<b>DATOS OPERATIVOS</b>			
VALOR DE ACTIVOS (31 diciembre )	4.426	4.725	- 6,3%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.500,2	1.499,1	0,1%
GRADO OCUPACION	96,4%	98,8%	- 2,4%

## II. BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS

<b>BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO</b> (Miles de Euros)	<b>SEPTIEMBRE</b> <b>2009</b>	<b>DICIEMBRE</b> <b>2008</b>	<b>Var</b> <b>9M 09</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3.676.502</b>	<b>3.867.491</b>	<b>-190.989</b>
Activos intangibles	101.968	104.299	-2.331
Inversiones Inmobiliarias	2.511.888	2.724.044	-212.156
Inmovilizado Material	96.096	153.025	-56.928
Activos financieros	966.550	885.718	80.832
Otros Activos no corrientes	0	405	-405
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>113.814</b>	<b>99.312</b>	<b>14.502</b>
Existencias	16.151	16.157	-6
Deudores	50.247	36.504	13.743
Activos financieros	103	30.102	-29.999
Efectivo	47.314	16.551	30.763
<b>ACTIVO = PASIVO</b>	<b>3.790.317</b>	<b>3.966.804</b>	<b>-176.487</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.206.981</b>	<b>1.111.681</b>	<b>95.300</b>
Recursos Propios	1.201.273	1.106.440	94.833
Intereses Minoritarios	5.708	5.241	467
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2.136.132</b>	<b>2.430.510</b>	<b>-294.378</b>
Deuda Financiera	2.066.682	2.369.217	-302.535
Instrumentos financieros a valor razonable	22.241	13.561	8.680
Provisiones	3.102	3.516	-414
Otros Pasivos no corrientes	44.107	44.216	-110
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>447.204</b>	<b>424.614</b>	<b>22.590</b>
Deuda Financiera	315.069	332.840	-17.770
Acreedores comerciales	40.821	46.947	-6.125
Provisiones para operaciones tráfico	696	6.413	-5.717
Otros pasivos corrientes	90.618	38.414	52.203

<b>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA</b> (Miles de Euros)	<b>SEPTIEMBRE</b> <b>2009</b>	<b>SEPTIEMBRE</b> <b>2008</b>	<b>% Var</b> <b>09/08</b>
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>195.884</b>	<b>203.214</b>	<b>-3,6%</b>
Otros ingresos	776	2.221	-65,1%
Total Ingresos de explotación	196.660	205.435	-4,3%
Gastos Externos y de explotación	-36.636	-39.302	-6,8%
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>160.024</b>	<b>166.133</b>	<b>-3,7%</b>
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-34.310	-33.116	3,6%
Variación Provisiones	-10.378	-198	5141,4%
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>115.337</b>	<b>132.819</b>	<b>-13,2%</b>
Resultados Financieros	-50.761	-66.527	-23,7%
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	0	-101	ns
Rdo.Variación Valor Instrumentos Financ.a Valor Razonable	0	-26	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	65.406	41.953	ns
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>129.982</b>	<b>108.118</b>	<b>20,2%</b>
Impuesto de Sociedades	-25.392	-28.810	-11,9%
<b>Resultado Consolidado</b>	<b>104.590</b>	<b>79.309</b>	<b>31,9%</b>
Atribuible a Minoritarios	-134	-144	-7,0%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>104.456</b>	<b>79.164</b>	<b>31,9%</b>

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe a 30 de septiembre de 2009 de 195,9 millones de euros, un 3,6% inferior a los 203,2 millones de euros del mismo periodo de 2008.
- De esta cifra corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 191,5 millones de euros, con una disminución del 2,9% respecto a septiembre de 2008. A igualdad de superficies los ingresos por alquileres habrían crecido un 1,1%. El resto, 4,4 millones de euros, corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial.
- El Ebitda se situó en 160,0 millones de euros, un 3,7% menos que los 166,1 millones de euros de 2008, manteniéndose el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 81,8%.
- El beneficio neto a 30 de septiembre de 2009 asciende a 104,5 millones de euros, con un crecimiento del 31,9% respecto a los 79,2 millones de euros alcanzados el año anterior.

### III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Testa alcanzó unos ingresos a 30 de septiembre de 2009 de 195,9 millones de euros. De esta cifra corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 191,5 millones de euros, con una disminución del 2,9% respecto a septiembre de 2008. A igualdad de superficies los ingresos por alquileres hubieran crecido un 1,1%. El resto, 4,4 millones de euros, corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial. El Ebitda se situó en 160,0 millones de euros, un 3,7% menos que los 166,1 millones de euros de 2008 manteniéndose el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 81,8%, prácticamente el mismo que en septiembre de 2008.

La superficie alquilable a final del periodo asciende a 1.500,2 miles de m<sup>2</sup>, ligeramente superior (en un 0,1%) a los 1.499,1 miles de m<sup>2</sup> que había a septiembre de 2008, ya que la incorporación de la superficie de la Torre SyV compensa la disminución de superficie ocasionada por la transmisión en 2009 de un centro comercial en Madrid junto con otros activos de menor importancia. La transmisión se ha realizado al valor de tasación de C.B. Richard Ellis para dichos inmuebles y ha generado unas plusvalías contables de 65,4 millones de euros. La caja generada por la operación se ha destinado en su totalidad a la reducción de deuda de la compañía.

El grado de ocupación se sitúa en el 96,4% a 30 de septiembre de 2009 debido a la incorporación al patrimonio en alquiler de la Torre SyV cuya superficie destinada a oficinas estaba aun disponible al cierre del tercer trimestre.

A continuación se muestran los factores explicativos de la variación de los ingresos por alquileres:

<b>EVOLUCIÓN RENTAS</b>	<b>Septiembre 2009</b>	<b>Septiembre 2008</b>	<b>% Var 09/08</b>
Ingresos de alquileres (Miles de Euros)	191.524	197.211	(2,9%)
Superficie ocupada media (M2)	1.488.932	1.528.509	(2,6%)
Ingreso unitario medio (€/M2/mes)	14,3	14,3	(0,3%)
Superficie alquilable media (M2)	1.536.803	1.523.869	0,8%
Grado de ocupación medio (%)	96,9%	98,9%	(2,0%)

A 30 de septiembre de 2009 existen obras en curso de diversas promociones de viviendas adjudicadas en la Comunidad de Madrid destinadas a arrendamiento con opción a compra para jóvenes, que se encuentran en distintos grados de desarrollo por un importe de 11,3 millones de euros, una residencia de la tercera edad por un importe de 12,5 millones de euros y otros proyectos.

#### **IV. ACUERDOS DEL CONSEJO**

El Consejo de Administración en su reunión celebrada el 28 de abril de 2009, aceptó la renuncia al cargo de consejero presentada por Don Francisco Javier Pérez Gracia.

El Consejo de Administración se reunió a continuación de la Junta General Ordinaria con el fin de completar y ejecutar las decisiones de la misma:

Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca y Don Miguel Corsini Freese, han aceptado el cargo de consejeros por el plazo de 5 años, para el que han sido reelegidos por la Junta General.

Se han aprobado las siguientes reelecciones:

- Don Miguel Corsini Freese, Don Pedro del Corro García-Lomas y Don Estanislao Rodríguez Ponga, como vocales de la Comisión de Auditoria, por el plazo de 3 años, es decir hasta el 30 de Junio de 2.012.

- Don Estanislao Rodríguez Ponga y Salamanca, como Presidente de la Comisión de Auditoria, hasta el día 24 de Abril de 2.011.

- Don Miguel Corsini Freese, Don Pedro del Corro García-Lomas y Don Estanislao Rodríguez Ponga, como vocales de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por el plazo de 3 años, es decir hasta el 30 de Junio de 2.012.

- Reelegir a Don Miguel Corsini Freese, como Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, durante el plazo de vigencia de su cargo de vocal de la misma.