

Testa

INFORME DE
RESULTADOS
Primer
Semestre

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 ejercicio 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 cuatro 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 1.100 miles de euros sin impacto en el beneficio neto.

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

II. BALANCE DE SITUACIÓN

BALANCE DE SITUACIÓN (Miles de Euros)	Junio 2014	Diciembre 2013*	Var 1S 14
Activos no corrientes	3.071.659	3.088.687	-17.028
Activos intangibles	70	81	-11
Inversiones Inmobiliarias	2.015.860	2.029.257	-13.397
Proyectos concesionales	47.507	58.161	-10.654
Activos financieros y otros	1.008.222	1.001.188	7.034
Activos corrientes	123.975	182.826	-58.851
Activos no corrientes mantenidos para la venta	40.885	75.005	-34.120
Deudores	22.965	22.413	552
Activos financieros	14.150	10.713	3.437
Efectivo	45.975	74.695	-28.720
TOTAL ACTIVO / PASIVO	3.195.634	3.271.513	-75.879
Patrimonio Neto	1.362.035	1.356.476	5.559
Recursos Propios	1.362.035	1.356.476	5.559
Intereses Minoritarios	0	0	0
Pasivos no corrientes	1.605.580	1.610.153	-4.573
Deuda Financiera	1.554.312	1.557.350	-3.038
Instrumentos financieros a valor razonable	9.508	9.147	361
Provisiones	9.079	6.444	2.635
Otros Pasivos no corrientes	32.681	37.212	-4.531
Pasivos corrientes	228.019	304.884	-76.865
Deuda Financiera	194.706	288.521	-93.815
Instrumentos financieros a valor razonable	2.482	2.611	-129
Acreedores comerciales	8.310	9.486	-1.176
Provisiones para operaciones tráfico	277	277	0
Otros pasivos corrientes	22.244	3.988	18.256

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

III. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	JUNIO		% Var 14/13
	2014	2013*	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	93.448	117.810	-20,7%
Otros ingresos	1.004	2.189	-54,1%
Resultado por venta de inmuebles	4.489	47.604	n.s.
Total Ingresos de explotación	98.941	167.603	-41,0%
Gastos Externos y de explotación	-24.186	-26.013	-7,0%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	74.755	141.590	-47,2%
Amortización Inmovilizado	-15.086	-21.962	-31,3%
Variación de Provisiones	-531	-3.800	n.s.
Rdo. Enajenación de activos no corrientes	-3.767	0	n.s.
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	55.371	115.828	-52,2%
Resultados Financieros	-4.634	-10.394	-55,4%
Resultado Sociedades puesta en Participación	-571	-35	n.s.
Resultado antes de Impuestos	50.166	105.398	-52,4%
Impuesto de Sociedades	-15.242	-35.725	-57,3%
RESULTADO CONSOLIDADO	34.924	69.674	-49,9%
Atribuible a Minoritarios	0	-1	n.s.
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	34.924	69.673	-49,9%

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

El resultado por ventas de inmuebles incluye:

- El beneficio por importe de 2.283 miles de euros derivado de la enajenación en el mes de enero de un edificio de viviendas en la calle 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.
- El beneficio por importe de 2.206 miles de euros generado por la cesión del derecho de superficie de una residencia de la tercera edad en Madrid, con una superficie de 3.600 m2 sobre rasante.

Los resultados por enajenación de activos no corrientes, por importe de -3.767 millones de euros, corresponden a la venta de acciones de la sociedad "Preim Defense 2" equivalentes a una participación aproximadamente del 12%, tras la cual Testa conserva una participación aproximadamente del 20% en dicha sociedad, que tiene contabilizada como un activo no corriente mantenido para la venta.

IV. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

El importe neto de la cifra de negocios de Testa ha ascendido a 93 millones de euros en el primer semestre de 2014. De este importe, 92 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.

(Miles de euros)	JUNIO		% Chg 14/13
	2014	2013	
Cifra de Negocios	93.448	117.810	-20,7%
EBITDA	74.755	141.590	-47,2%
EBITDA (*)	70.266	93.986	-25,2%
BENEFICIO NETO	34.924	69.673	-49,9%
Márgen EBITDA (*)	75%	80%	-4,6 pp
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.367	1.442	-5,2%
RATIO DE OCUPACIÓN (Rentas)	98%	97%	0,7%

(*) Sin incluir resultado en venta de activos

Dentro de la 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 (Madrid). Por otra parte, en el mes de junio se llevó a cabo la cesión del derecho de superficie de una residencia de la tercera edad en Madrid. Ambas transacciones se realizaron por encima del valor de tasación asignado por el experto independiente y han arrojado un beneficio de 4,4 millones de euros.

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

Miles de Euros	Ingresos Brutos		
	30/06/2014	30/06/2013*	%
Construcciones para arrendamiento	91.794	95.643	-4,0%
Oficinas	55.255	57.778	-4,4%
Hoteles	12.538	13.294	-5,7%
Comercial	13.019	13.143	-0,9%
Viviendas	5.775	6.119	-5,6%
Industrial	4.233	4.365	-3,0%
Residencias	354	348	1,8%
Aparcamiento y otros	621	596	4,2%
Ingresos por servicios	2.904	2.242	29,5%
CIFRA DE NEGOCIOS LFL	94.698	97.885	-3,3%
Cancelación linealización Hotel	-1.856		
Activos vendidos en 2013			
1111 Brickell Ave (Miami)	0	3.272	
Tour Adriá (Paris)	0	15.938	
Activos vendidos en 2014			
Conde de Xiquena	21	117	
Residencia Madrid	586	598	
CIFRA DE NEGOCIOS	93.448	117.810	-20,7%

* Reexpresado NIIF 11

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 1.856 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 -3,3% 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 74,8 millones de euros. El margen EBITDA sobre cifra de negocios sin incluir resultado por venta de activos se sitúa en torno al 75%.

La superficie final asciende a 1.367 miles de m2 y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación.