



INFORME DE RESULTADOS 2008



Segundo semestre



## ÍNDICE:

I.	DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS	2
II.	BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS	3
III.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	6
IV.	ACUERDOS DEL CONSEJO	8
V.	OTROS HECHOS SIGNIFICATIVOS	9

**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>Diciembre 2008</b>	<b>Diciembre 2007</b>	<b>% Var 08/07</b>
<b>DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS</b>			
CIFRA DE NEGOCIOS	272,6	263,8	3,3%
INGRESOS POR ALQUILERES*	254,9	243,7	4,6%
EBITDA	220,9	210,5	4,9%
<b>DATOS OPERATIVOS</b>			
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.583,7	1.535,9	3,1%
GRADO OCUPACION	97,2%	99,0%	- 1,8%
GRADO OCUPACION **	99,0%	99,0%	0,0%

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

\*\* Excluido el efecto de la incorporación a la superficie alquilable de la Torre SyV en diciembre de 2008.

## II. BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS

<b>BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO</b> (Miles de Euros)	<b>DICIEMBRE</b> <b>2008</b>	<b>DICIEMBRE</b> <b>2007</b>	<b>Var</b> <b>08/07</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3.867.491</b>	<b>3.294.459</b>	<b>573.032</b>
Activos intangibles	104.299	106.607	-2.308
Inversiones Inmobiliarias	2.724.044	2.416.337	307.708
Proyectos concesionales	0	0	0
Inmovilizado Material	153.025	402.247	-249.222
Activos financieros	885.718	367.658	518.060
Otros Activos no corrientes	405	0	405
Fondo de comercio	0	1.611	-1.611
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>99.312</b>	<b>571.461</b>	<b>-472.148</b>
Existencias	16.157	16.157	0
Deudores	36.504	23.171	13.333
Activos financieros	30.102	14	30.088
Efectivo	16.551	532.119	-515.568
<b>ACTIVO = PASIVO</b>	<b>3.966.804</b>	<b>3.865.919</b>	<b>100.884</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.111.681</b>	<b>1.119.454</b>	<b>-7.774</b>
Recursos Propios	1.106.440	1.113.469	-7.029
Intereses Minoritarios	5.241	5.986	-745
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2.430.510</b>	<b>2.315.865</b>	<b>114.645</b>
Deuda Financiera	2.369.217	2.266.980	102.237
Instrumentos financieros a valor razonable	13.561	0	13.561
Provisiones	3.516	3.440	76
Otros Pasivos no corrientes	44.216	45.445	-1.229
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>424.614</b>	<b>430.600</b>	<b>-5.987</b>
Deuda Financiera	332.840	358.460	-25.620
Acreedores comerciales	46.947	61.188	-14.241
Provisiones para operaciones tráfico	6.413	1.753	4.660
Otros pasivos corrientes	38.414	9.199	29.215

<b>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA</b> (Miles de Euros)	<b>DICIEMBRE</b> <b>2008</b>	<b>DICIEMBRE</b> <b>2007</b>	<b>% Var</b> <b>08/07</b>
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>272.568</b>	<b>263.821</b>	<b>3,3%</b>
Otros ingresos	2.757	2.777	-0,7%
Total Ingresos de explotación	275.325	266.597	3,3%
Gastos Externos y de explotación	-54.422	-56.075	-2,9%
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>220.903</b>	<b>210.522</b>	<b>4,9%</b>
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-44.242	-44.618	-0,8%
Provisiones Circulante	-264	-502	-47,4%
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>176.396</b>	<b>165.402</b>	<b>6,6%</b>
Resultados Financieros	-91.558	-79.690	14,9%
Resultados por Diferencias en Cambio	0	16	ns
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	-1.352	-20	ns
Provisiones de Inversiones Financieras	-58.093	0	ns
Rdo. Variación Valor Instrumentos Financ.a Valor Razonable	-26	143	ns
Rdo. Variación Valor Activos a Valor Razonable	0	-2.256	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	41.852	5.581	ns
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>67.221</b>	<b>89.176</b>	<b>-24,6%</b>
Impuesto de Sociedades	-20.042	-16.890	18,7%
<b>Resultado Consolidado</b>	<b>47.179</b>	<b>72.286</b>	<b>-34,7%</b>
Atribuible a Minoritarios	303	-516	-158,7%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>47.482</b>	<b>71.770</b>	<b>-33,8%</b>

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe a 31 de diciembre de 2008 de 272,6 millones de euros, un 3,3% más que los 263,8 millones de euros de 2007.
- El crecimiento comparable de los ingresos (a igualdad de superficies y teniendo en cuenta que en 2007 se incluye el cobro de 1,9 millones de euros recibidos de un cliente en concepto de compensación por la rescisión anticipada de su contrato de alquiler), ha sido del 4,8%. De este incremento, un 4,6% se produce en los ingresos por arrendamientos, que ascienden a 31 de diciembre de 2008 a 254,9 millones de euros.
- El EBITDA ha sido de 220,9 millones de euros, un 4,9% superior al de 2007, lo que sitúa el margen sobre ventas en el 81,0%,
- El resultado neto de explotación alcanza los 176,4 millones de euros, un 6,6% más que en 2007.

### III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Testa alcanzó unos ingresos a 31 de diciembre de 2008 de 272,6 millones de euros, un 3,3% más que los 263,8 millones de euros del ejercicio anterior. El Ebitda creció un 4,9% hasta los 220,9 millones de euros, situándose el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 81,0%.

Puesto que en 2007 se incluye en la cifra de negocios el cobro de 1,9 millones de euros recibidos de un cliente en concepto de indemnización por la rescisión anticipada de su contrato de alquiler y teniendo en cuenta superficies homogéneas, el crecimiento comparable de los ingresos ha sido del 4,6%.

La superficie alquilable a final del periodo asciende a 1.583,7 miles de m<sup>2</sup>, superior en un 3,1% a los 1.535,9 miles de m<sup>2</sup> que había al cierre de 2007, debido principalmente a la incorporación al patrimonio en alquiler de la Torre SyV en diciembre de 2008, con 53.190 m<sup>2</sup> de superficie alquilable, destinados a oficinas (21.390 m<sup>2</sup>) y a uso hotelero (31.800 m<sup>2</sup>). Dicha incorporación explica que el grado de ocupación se sitúe en el 97,2% a 31 de diciembre de 2008 frente al 99,0% de 2007, ya que al haberse producido durante los últimos días del ejercicio, la superficie destinada a oficinas estaba aun disponible. Corregido este efecto, el grado de ocupación alcanzaría el 99,0%, manteniéndose por tanto los altos niveles del ejercicio anterior.

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

<b>EVOLUCIÓN RENTAS</b>	<b>Diciembre 2008</b>	<b>Diciembre 2007</b>	<b>% Var 08/07</b>
Ingresos de alquileres homogéneos (Miles de Euros)	254.856	243.689	4,6%
Superficie ocupada media (M2)	1.519.319	1.507.173	0,8%
Ingreso unitario medio (€/M2/mes)	14,0	13,5	3,8%
Superficie alquilable media (M2)	1.535.845	1.529.565	0,4%
Grado de ocupación medio (%)	98,9	98,5	0,4%

Durante 2008 se ha llevado a cabo la venta de dos edificios de oficinas, uno de ellos ubicado en el 1401 de Brickell Avenue en Miami (Estados Unidos) y otro en la ciudad de Zaragoza y de una residencia de la tercera edad en Getafe (Madrid), que han aportado una plusvalía de 41,9 millones de euros. El precio de venta ha sido superior en un 43,3% a la valoración asignada a los mismos por el experto independiente. Los resultados por ventas de activos ascendieron a 5,6 millones de euros en el mismo periodo del año anterior por la venta de dos centros comerciales.

A 31 de diciembre de 2008 existen obras en curso por un total de 87,4 millones de euros. De este importe 57,5 millones de euros corresponden a 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, 12,4 millones de euros a un terreno para una residencia de la tercera edad, y el resto a otros proyectos.



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

##### **CAMBIOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACION**

- El Consejo de Administración en su reunión celebrada el día 29 de enero de 2008, adoptó los siguientes acuerdos:
  1. Nombrar Presidente Ejecutivo a D. Fernando Rodríguez Avial-Llardent.
  2. Nombrar miembro del Consejo de Administración y Consejero Delegado, a D. Daniel Loureda López.

##### **DIVIDENDOS**

- En su reunión del 24 de junio el Consejo de administración acordó el pago del dividendo complementario del ejercicio 2007 por un importe bruto de 0,143 euros por acción. El pago se hizo efectivo el día 1 de julio de 2008.
- En su reunión del 28 de octubre el Consejo de administración acordó el pago a cuenta del ejercicio 2008 por un importe bruto de 0,147 euros por acción. El pago se hizo efectivo el día 5 de noviembre de 2008

## V. OTROS HECHOS SIGNIFICATIVOS

- Cambios en perímetro de consolidación: durante el tercer trimestre del ejercicio ha causado baja por liquidación la participación que la sociedad matriz del grupo Testa tenía en la sociedad Centre D'Oci Les Gavarres, S.L