



Testa

20
15

INFORME DE
RESULTADOS

Primer
Trimestre

ÍNDICE:

I.	BALANCE DE SITUACIÓN	2
II.	CUENTA DE RESULTADOS	3
III.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	4
IV.	VALORACIÓN ACTIVOS INMOBILIARIOS	5
VI.	DESGLOSE DE INGRESOS	6

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. BALANCE DE SITUACIÓN

BALANCE DE SITUACIÓN (Miles de Euros)	Marzo 2015	Diciembre 2014	Var 1T 2015
Activos no corrientes	3.095.492	3.118.892	-23.400
Inversiones Inmobiliarias	2.015.111	2.020.315	-5.204
Proyectos concesionales	46.642	46.930	-289
Activos financieros y otros	1.033.739	1.051.647	-17.909
Activos corrientes	42.051	48.170	-6.119
Deudores	9.798	12.163	-2.365
Activos financieros	6.862	14.075	-7.213
Efectivo	25.391	21.932	3.459
TOTAL ACTIVO / PASIVO	3.137.543	3.167.062	-29.519
Patrimonio Neto	1.407.713	1.383.118	24.595
Recursos Propios	1.407.713	1.383.118	24.595
Intereses Minoritarios	0	0	0
Pasivos no corrientes	1.544.561	1.604.654	-60.093
Deuda Financiera	1.491.866	1.550.253	-58.387
Instrumentos financieros a valor razonable	6.820	8.335	-1.515
Provisiones	15.408	15.560	-152
Otros Pasivos no corrientes	30.467	30.506	-39
Pasivos corrientes	185.269	179.290	5.979
Deuda Financiera	166.203	160.536	5.667
Instrumentos financieros a valor razonable	3.074	2.250	824
Acreedores comerciales	4.837	5.877	-1.040
Provisiones para operaciones tráfico	277	277	0
Otros pasivos corrientes	10.877	10.350	527

II. CUENTA DE RESULTADOS

(Miles de Euros)	Marzo		% Var 15/14
	2015	2014	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	46.354	46.096	0,6%
Otros ingresos	425	521	-18,4%
Resultado por venta de inmuebles	0	2.290	n.s.
Total Ingresos de explotación	46.779	48.907	-4,4%
Gastos Externos y de explotación	-11.819	-12.130	-2,6%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	34.960	36.778	-4,9%
Amortización Inmovilizado	-7.501	-7.514	-0,2%
Variación de Provisiones	-133	-398	n.s.
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	27.326	28.866	-5,3%
Resultados Financieros	-2.095	-3.301	-36,5%
Ingresos por dividendos	0	2.310	n.s.
Resultado Sociedades puesta en Participación	159	-314	n.s.
Resultado antes de Impuestos	25.390	27.561	-7,9%
Impuesto de Sociedades	-7.294	-8.682	-16,0%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	18.096	18.880	-4,2%

El resultado por ventas de inmuebles correspondiente a 31 de marzo de 2014, incluye el beneficio por importe de 2.290 miles de euros derivado de la enajenación en el mes de enero de dicho año 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. En el primer trimestre de 2015 no se han registrado resultados por este concepto.

III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

El importe neto de la cifra de negocios de Testa ha ascendido a 31 de marzo de 2015 a 46,4 millones de euros. Esto supone un incremento del 0,6% en el primer trimestre del ejercicio, que va acompañado de un crecimiento del 1,4% en el EBITDA hasta los 35 millones de euros. El margen EBITDA sobre cifra de negocios sin incluir resultados por venta de activos alcanza el 75%.

Del importe total de la cifra de negocios, 45,1 millones de euros corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación y 1,3 millones de euros corresponden fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial.

(Miles de euros)	MARZO		% Var
	2015	2014	15/14
Cifra de negocio	46.354	46.096	0,6%
EBITDA	34.960	36.778	-4,9%
EBITDA (*)	34.960	34.488	1,4%
Beneficio Neto	18.096	18.880	-4,2%
Margen EBITDA (*)	75%	75%	
Superficie alquilable (miles de m2)	1.346	1.370	-1,8%
Tasa de ocupación (rentas)	96%	97%	-1,0%

(*)Descontados los resultados por venta de inmuebles

La superficie final asciende a 1.346 miles de m2 y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación.

IV. VALORACION DE ACTIVOS

El valor de mercado de los activos de Testa según tasador independiente asciende a 3.180 millones de euros a 31 de diciembre de 2014. Esta valoración supone unas plusvalías implícitas no contabilizadas de 1.054 millones de euros y resulta superior en un 1,4% respecto a la de diciembre de 2013 (a igualdad de superficies).

GAV (Millones de euros)	
GAV 31/12/2013	3.287
Activos vendidos en 2014	-166
Incremento valor activos	59
GAV 31/12/2014	3.180

V. DESGLOSE DE INGRESOS

(Miles de euros)	Ingresos Brutos			
	31/03/2015	31/03/2014	Variación	%
Activos en explotación	45.085	44.667	419	0,9%
Oficinas	26.291	26.370	-78	-0,3%
Hoteles	6.420	6.263	158	2,5%
Comercial	6.726	6.597	130	2,0%
Viviendas	2.851	2.907	-56	-1,9%
Industrial	2.303	2.057	245	11,9%
Residencias	181	177	3	1,7%
Aparcamientos	313	296	18	6,0%
Ingresos por servicios	1.269	1.508	-239	-15,8%
CIFRA DE NEGOCIOS LFL	46.354	46.175	180	0,4%
Cancelacion linealización de Hotel		-1.856	1.856	
Superficie en rehabilitación	0	1.452	-1.452	
Activos vendidos en 2014				
Viviendas Conde de Xiquena	0	22	-22	
Residencia Concha Espina (Madrid)	0	304	-304	
CIFRA DE NEGOCIOS	46.354	46.096	258	0,6%

La cifra de negocios Like For Like se incrementa un 0,4% con respecto a 31 de marzo de 2014. Esta evolución es positiva teniendo en cuenta que desde julio de 2014 el IPC, principal índice al que están indexadas las renovaciones anuales de la mayoría de los contratos de arrendamiento del Grupo Testa, es negativo.

Dentro de las variaciones por sectores cabe destacar el incremento de la cifra de negocios de la cartera de industrial como consecuencia del arrendamiento suscrito para la nave de Pedrola en Zaragoza. Esta nave tiene una superficie de 21.579 metros cuadrados y permaneció vacía durante el primer trimestre del 2014.

Los ajustes más importantes a la cifra de negocios Like For Like del primer trimestre corresponden a:

- La cancelación de un contrato de arrendamiento de un hotel situado en Plaza de Castilla (Madrid), cuyos ingresos linealizados y pendientes de imputar a la cuenta de resultados, se cancelaron como consecuencia de la resolución del contrato de arrendamiento con el antiguo arrendatario del mismo. Esta cancelación supuso en el primer trimestre del año pasado un impacto negativo no recurrente en la cifra de negocios y EBITDA por importe de 1.856 miles de euros. Actualmente la compañía tiene nuevo arrendatario/operador para el hotel mencionado.
- Las obras de rehabilitación integral del edificio Partenón 12, (sito en Campo de las Naciones, Madrid) con una superficie alquilable de 18.343 metros cuadrados. Este activo estuvo arrendado durante el primer trimestre del ejercicio 2014 y actualmente está vacío. Se tiene previsto la finalización de las obras a finales del mes de septiembre del presente ejercicio y actualmente se están realizando las gestiones para la comercialización del mismo.