



Informe de Resultados
Primer semestre

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

TESTA (Millones de Euros)	Junio 2009	Junio 2008	% Var 09/08
DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS			
CIFRA DE NEGOCIOS	131,8	135,5	-2,7%
INGRESOS POR ALQUILERES	128,8	132,0	-2,4%
EBITDA	107,06	109,7	-2,4%
DATOS OPERATIVOS			
VALOR DE ACTIVOS (31 diciembre)	4.426	4.725	- 6,3%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.494,4	1.505,5	- 0,7%
GRADO OCUPACION	96,9%	98,9%	- 2,0%

II. BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (Miles de Euros)	JUNIO 2009	DICIEMBRE 2008	Var 1S 09
ACTIVOS NO CORRIENTES	3.696.559	3.852.491	-155.932
Activos intangibles	102.735	104.299	-1.564
Inversiones Inmobiliarias	2.532.223	2.724.044	-191.821
Inmovilizado Material	119.224	153.025	-33.801
Activos financieros	942.377	870.718	71.659
Otros Activos no corrientes	0	405	-405
Fondo de comercio	0	0	0
ACTIVOS CORRIENTES	130.541	114.313	16.228
Existencias	16.151	16.157	-6
Deudores	54.839	36.504	18.336
Activos financieros	75	45.102	-45.027
Efectivo	59.476	16.551	42.925
ACTIVO = PASIVO	3.827.099	3.966.804	-139.704
PATRIMONIO NETO	1.188.238	1.111.681	76.557
Recursos Propios	1.182.537	1.106.440	76.097
Intereses Minoritarios	5.701	5.241	460
PASIVOS NO CORRIENTES	2.154.772	2.430.510	-275.738
Deuda Financiera	2.083.331	2.369.217	-285.886
Instrumentos financieros a valor razonable	21.486	13.561	7.925
Provisiones	3.501	3.516	-15
Otros Pasivos no corrientes	46.454	44.216	2.237
PASIVOS CORRIENTES	484.090	424.614	59.476
Deuda Financiera	319.265	332.840	-13.575
Acreedores comerciales	39.879	46.947	-7.068
Provisiones para operaciones tráfico	509	6.413	-5.904
Otros pasivos corrientes	124.437	38.414	86.023

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	JUNIO 2009	JUNIO 2008	% Var 09/08
Importe Neto de la Cifra de Negocios	131.790	135.483	-2,7%
Otros ingresos	488	1.678	-70,9%
Total Ingresos de explotación	132.278	137.161	-3,6%
Gastos Externos y de explotación	-25.213	-27.489	-8,3%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	107.065	109.672	-2,4%
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-23.083	-22.138	4,3%
Provisiones Circulante	-252	-132	90,9%
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	88.435	87.401	1,2%
Resultados Financieros	-35.845	-43.672	-17,9%
Resultados por Diferencias en Cambio	0	0	ns
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	-32	-61	ns
Rdo. Variación Valor Instrumentos Financ.a Valor Razonable	0	-26	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	62.859	37.030	ns
Resultado antes de Impuestos	115.417	80.673	43,1%
Impuesto de Sociedades	-33.221	-22.719	46,2%
Resultado Consolidado	82.196	57.953	41,8%
Atribuible a Minoritarios	-127	-87	47,0%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	82.068	57.867	41,8%

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe a 30 de junio de 2009 de 131,8 millones de euros, un 2,7% inferior a los 132,5 millones de euros del primer semestre de 2008.
- De este importe, corresponden a ingresos por arrendamientos 128,8 millones de euros, con un descenso del 2,4% frente a los 132,0 millones de euros de 2008 debido a la disminución de la superficie en explotación durante el periodo ya que a igualdad de superficies los ingresos hubieran crecido un 0,7%. La evolución de los ingresos por alquileres es fruto de la combinación de la disminución de la superficie alquilable media en un 1,1%, la disminución del grado de ocupación medio en un 0,4% y del ingreso unitario medio de la cartera en renta de un 1,0%.
- El EBITDA ha sido de 107,1 millones de euros, un 2,4% menos que en junio de 2008, lo que sitúa el margen sobre ventas en el 81,2% frente al 80,9% del primer semestre del año anterior.
- El beneficio neto a 31 de junio de 2009 asciende a 82,1 millones de euros, con un crecimiento del 41,8% respecto a los 57,9 millones de euros alcanzados el año anterior.

III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Testa alcanzó una cifra de negocios a 30 de junio de 2009 de 131,8 millones de euros, ligeramente inferior a la de 2008 debido a la disminución de la superficie en explotación durante el periodo ya que a igualdad de superficies los ingresos de alquiler hubieran crecido un 0,7%. El Ebitda se situó en 107,1 millones de euros, un 2,4% menos que los 109,7 millones de euros de 2008, alcanzando el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 81,2%, frente al 80,9 % del primer semestre del año anterior (+0,3 p.p.)

La superficie alquilable a final del periodo asciende a 1.494,4 miles de m², inferior en un 0,7% a los 1.505,5 miles de m² que había a junio de 2008, debido a la transmisión durante el primer semestre de 2009 de un centro comercial en Madrid junto con otros activos de menor importancia que ha sido compensada en parte por la entrada en explotación de la torre SyV. La transmisión mencionada se ha realizado al valor de tasación de C.B. Richard Ellis para dichos inmuebles y ha generado unas plusvalías contables de 62,9 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 96,9% a 30 de junio de 2009 debido a la reciente incorporación al patrimonio en alquiler de la Torre SyV cuya superficie destinada a oficinas estaba aun disponible.

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

EVOLUCIÓN RENTAS	Junio 2009	Junio 2008	% Var 09/08
Ingresos de alquileres (Miles de Euros)	128.788	132.036	(2,5%)
Superficie ocupada media (M2)	1.493.510	1.515.816	(1,5%)
Ingreso unitario medio (€/M2/mes)	14,4	14,5	(1,0%)
Superficie alquilable media (M2)	1.515.147	1.532.108	(1,1%)
Grado de ocupación medio (%)	98,6%	98,9%	(0,4%)

A 30 de junio 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 18,5 millones de euros, una residencia de la tercera edad por un importe de 12,4 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.