

A stylized world map composed of small, light-colored squares, centered in the upper half of the page against a light beige background.

Informe  
de Resultados

2010

Segundo semestre

A low-angle photograph of a modern building's facade, showing a grid of dark window panes and light-colored panels, set against a clear blue sky with some light clouds.

## ÍNDICE:

I.	DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS	2
II.	CUENTA DE RESULTADOS	3
III.	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.

## EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

### I. DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS

<b>TESTA (Millones de Euros)</b>	<b>Diciembre 2010</b>	<b>Diciembre 2009</b>	<b>% Var 10/09</b>
<b>DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS</b>			
CIFRA DE NEGOCIOS	249,9	270,0	-7,4%
INGRESOS POR ALQUILERES*	243,5	252,2	-3,4%
EBITDA	197	210	-6,3%
<b>DATOS OPERATIVOS</b>			
VALOR DE ACTIVOS (31 diciembre )	4.105	4.398	-6,7%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.515	1.508	0,4%
GRADO OCUPACION	98,0%	95,8%	2,2 p.p

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

## II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	DICIEMBRE		% Var 10/09
	2010	2009	
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>249.911</b>	<b>270.028</b>	<b>-7,4%</b>
Otros ingresos	2.715	1.466	85,2%
Total Ingresos de explotación	252.627	271.494	-6,9%
Gastos Externos y de explotación	-55.869	-61.444	-9,1%
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>196.758</b>	<b>210.051</b>	<b>-6,3%</b>
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-44.618	-45.540	-2,0%
Provisiones Circulante	-663	-37.355	-98,2%
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>151.477</b>	<b>127.156</b>	<b>19,1%</b>
Resultados Financieros	-59.394	-61.748	-3,8%
Resultados por Diferencias en Cambio	0	0	ns
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	-555	-487	ns
Provisiones de Inversiones Financieras	0	0	ns
Rdo. Variación Valor Instrumentos Financ.a Valor Razonable	0	0	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	0	65.270	-100,0%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>91.528</b>	<b>130.192</b>	<b>-29,7%</b>
Impuesto de Sociedades	-30.234	-24.852	21,7%
<b>RESULTADO ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>61.294</b>	<b>105.340</b>	<b>-41,8%</b>
<b>RESULTADO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultado Consolidado</b>	<b>61.294</b>	<b>105.340</b>	<b>-41,8%</b>
Atribuible a Minoritarios	-186	-129	44,3%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>61.108</b>	<b>105.212</b>	<b>-41,9%</b>

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe de 249,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2010, un 7,4% menos que en el mismo periodo de 2009
- De esta cifra corresponden 244,4 millones de euros a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación, con una disminución del 4,7% respecto a diciembre de 2009. A igualdad de superficies, los ingresos por alquileres

habrían disminuido un 3,4%. El resto, 5,5 millones de euros, corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial.

- El Ebitda se situó en 197 millones de euros, un 6,3% menos que los 210 millones de euros de 2009, alcanzando el margen de Ebitda sobre cifra de negocios el 78,7%.
- El beneficio neto a 31 de diciembre de 2010 asciende a 61,1 millones de euros. No se han producido resultados por ventas de activos durante el ejercicio 2010, mientras que en el mismo periodo de 2009 se contabilizaron 65,4 millones de euros por este concepto, lo que explica la disminución del beneficio neto.

### III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Testa alcanzó en 2010 unos ingresos de 250 millones de euros. De esta cifra corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 244 millones de euros. El resto de la cifra de negocios corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial por importe de 6 millones de euros.

La disminución de la cifra de negocios de un 7,4% con respecto a 2009 es debida fundamentalmente a que en el presente ejercicio no se han realizado ventas de existencias, mientras que en el ejercicio 2009 la cifra de negocios recogía ventas de existencias por importe de 7,9 millones de euros y a la transmisión de inmuebles realizada en los últimos días de marzo de 2009, concretamente un centro comercial, varias residencias de la tercera edad y otros activos de menor importancia, que contribuyeron a la cifra de negocios durante parte del año anterior.

Eliminando este efecto, los ingresos por alquileres han disminuido solo un 3,4%, debido principalmente a que las revisiones de renta de los contratos de alquiler realizadas desde junio a noviembre de 2009 ha sido negativa como consecuencia de los índices negativos interanuales de IPC que fueron de aplicación en las renovaciones de los contratos.

INGRESOS POR PRODUCTO LFL Miles de euros	Diciembre		% Var 10/09
	2010	2009	
Oficinas	164.611	172.865	-4,8%
Centros Comerciales	24.842	25.561	-2,8%
Hoteles	27.953	26.895	3,9%
Viviendas	12.134	12.464	-2,6%
Industrial	11.018	11.516	-4,3%
Residencias	1.812	1.781	1,8%
Aparcamientos	1.147	1.096	4,7%
<b>Ingresos alquiler a igualdad superficies</b>	<b>243.516</b>	<b>252.178</b>	<b>-3,4%</b>
Ventas activos	0	4.261	
Nuevas incorporaciones	861		
<b>Ingresos alquiler</b>	<b>244.378</b>	<b>256.439</b>	<b>-4,7%</b>
Ingresos servicios y otros	5.534	13.589	-59,3%
<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>249.911</b>	<b>270.028</b>	<b>-7,4%</b>

El Ebitda alcanzó 197 millones de euros, lo que sitúa el margen operativo en el 78,7%, superior al 77,8% registrado en 2009, lo que demuestra la fortaleza de la división patrimonial del grupo SyV frente al deterioro general del mercado.

Durante 2010 no se han producido ventas de activos significativas, mientras que la transmisión de inmuebles en 2009 generó unas plusvalías contables de 65,3 millones de euros.

La superficie alquilable a 31 de diciembre de 2010 ascendía a 1.515,2 miles de m<sup>2</sup>, un 0,4% superior a los 1.508,5 miles de m<sup>2</sup> que había a 31 de diciembre de 2009. El incremento es debido a la incorporación al patrimonio en explotación de una promoción de viviendas en régimen de alquiler para jóvenes con opción a compra en Móstoles, gestionada por la Comunidad de Madrid.

El grado de ocupación se sitúa en el 98,0% a 31 de diciembre de 2010, superior a los 95,8% de 2009, al haberse firmado el contrato de arrendamiento de la superficie destinada a oficinas de la Torre SyV, con lo que dicho edificio está ya arrendado en su totalidad.