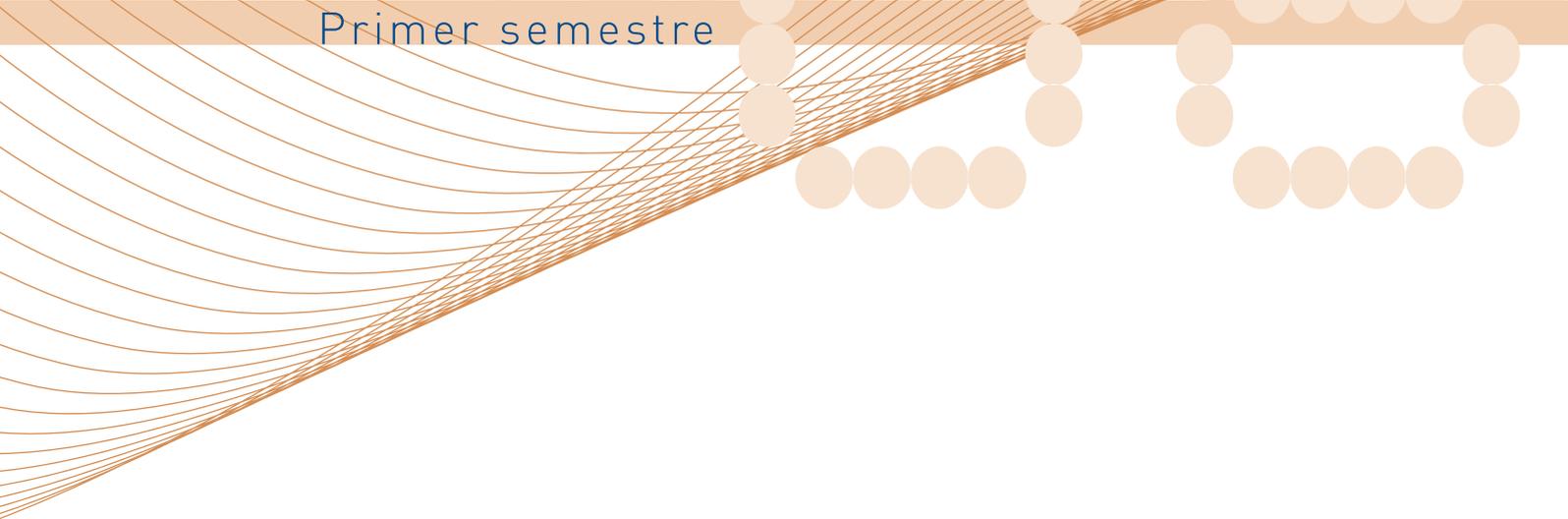




INFORME DE RESULTADOS 2008



Primer semestre





ÍNDICE:

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



EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

I. DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS

TESTA (Millones de Euros)	Junio 2008	Junio 2007	% Var 08/07
DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS			
CIFRA DE NEGOCIOS	135,5	135,0	0,4%
INGRESOS POR ALQUILERES*	132,0	127,4	3,7%
EBITDA	109,7	109,4	0,2%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	57,9	36,9	56,8%
DATOS OPERATIVOS			
VALOR DE ACTIVOS (31 diciembre 2007)	4.725	4.592	2,9%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.505	1.543	- 2,4%
GRADO OCUPACION	98,9%	98,8%	0,1%

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



II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	JUNIO 2008	JUNIO 2007	% Var 08/07
Importe Neto de la Cifra de Negocios	135.483	134.962	0,4%
Otros ingresos	1.677	1.724	-2,7%
Total Ingresos de explotación	137.160	136.686	0,3%
Gastos Externos y de explotación	-27.489	-27.241	0,9%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	109.672	109.445	0,2%
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-22.138	-22.327	-0,8%
Provisiones Circulante	-132	-70	88,2%
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	87.402	87.048	0,4%
Resultados Financieros	-43.673	-38.397	13,7%
Resultados por Diferencias en Cambio	0	0	ns
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	-61	-24	ns
Rdo.Variación Valor Instrumentos Financ.a Valor Razonable	-26	204	ns
Rdo.Variación Valor Activos a Valor Razonable	0	0	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	37.030	-22	ns
Resultado antes de Impuestos	80.673	48.808	65,3%
Impuesto de Sociedades	-22.719	-11.488	97,8%
Resultado Consolidado	57.953	37.320	55,3%
Atribuible a Minoritarios	-87	-419	-79,3%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	57.867	36.901	56,8%



- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe a 30 de junio de 2008 de 135,5 millones de euros .
- El crecimiento comparable de los ingresos por alquileres (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 3,7%
- El EBITDA ha sido de 109,7 millones de euros, lo que sitúa el margen sobre ventas en el 80,9%,
- El resultado neto de explotación alcanza los 87,4 millones de euros.
- El beneficio neto atribuible alcanza los 57,9 millones de euros y crece un 56,8%.



III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

A 30 de junio de 2008, los ingresos alcanzados por el grupo Testa fueron de 135,5 millones de euros. La superficie alquilable a final del periodo se sitúa en 1.505,5 miles de m², inferior en un 2,4% a los 1.543,2 miles de m² que había a final de junio de 2007, debido a la venta de determinados activos inmobiliarios enmarcada en la habitual política de rotación de activos maduros (dos centros comerciales, Los Fresnos y Lakua, en el segundo semestre de 2007 y una residencia y un edificio de oficinas en el primer semestre de 2008). El grado de ocupación se sitúa en el 98,9% a 30 de junio de 2008, frente al 98,8% de 2007.

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 por alquileres ha sido del 3,7%. Esta evolución es fruto de la combinación del crecimiento en el grado de ocupación medio en un 0,5%, la subida de un 3,9% en el ingreso unitario medio de la cartera en renta y un 0,7% de disminución en la superficie alquilable media del periodo.

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

EVOLUCIÓN RENTAS	Junio 2008	Junio 2007	% Var 08/07
Ingresos de alquileres homogéneos (Miles de Euros)	132.036	127.373	3,7%
Superficie ocupada media (M2)	1.515.816	1.519.410	(0,2%)
Ingreso unitario medio (€/M2/mes)	14,5	14,0	3,9%
Superficie alquilable media (M2)	1.532.108	1.543.070	(0,7%)
Grado de ocupación medio (%)	98,9	98,5	0,5%



Durante el primer semestre de 2008 se ha llevado a cabo la venta de un edificio de oficinas ubicado en el 1401 de Brickell Avenue en Miami (Estados Unidos) y de una residencia de la tercera edad en Getafe (Madrid), que han aportado una plusvalía de 37,0 millones de euros. El precio de venta ha sido superior en un 54,6% a la última valoración del experto independiente realizada a diciembre de 2007. No se llevaron a cabo ventas de activos significativas en el mismo periodo del año anterior.

A 30 de junio de 2008 existían obras en curso por un total de 427,8 millones de euros, siendo la más significativa la Torre SyV, edificio singular destinado a oficinas y uso hotelero, ubicado en el distrito de negocios de Madrid, y con 340,6 millones de euros invertidos. Además, se mantienen otras inversiones en edificios varios, de los cuales 35,9 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 una residencia de la tercera edad prealquilada, 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 Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent.
 2. Nombrar miembro del Consejo de Administración y Consejero Delegado, a Don Daniel Loureda López.

V. OTROS HECHOS SIGNIFICATIVOS

Con fecha 27 de febrero de 2008, Testa ha obtenido la valoración realizada por el experto independiente C.B. Richard Ellis sobre sus activos inmobiliarios según la cual a 31 de diciembre de 2007, asciende a 4.725 millones de euros lo que representa un aumento del 2,9% respecto a la valoración realizada a la misma fecha de 2006. De acuerdo con esta valoración las plusvalías latentes de los activos de Testa Inmuebles en Renta, S.A. son de 1.778 millones de euros, lo que representa un incremento del 16,1% con respecto a la misma fecha del año anterior. El nivel de ocupación de inmuebles era del 99,0% a 31 de diciembre de 2007.