

Testa

INFORME DE
RESULTADOS
Segundo
Semestre

20

14



ÍNDICE:

I.	ASPECTOS CONTABLES	2
II.	BALANCE DE SITUACIÓN	3
III.	CUENTA DE RESULTADOS	4
IV.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	5
V.	VALORACIÓN ACTIVOS INMOBILIARIOS	7

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. ASPECTOS CONTABLES

APLICACIÓN NIIF 11

La aplicación de la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” a partir del ejercicio 2014, supone algunos cambios en los estados financieros de Testa, ya que a las participaciones en entidades de control conjunto, se les deja de aplicar para su consolidación el método de integración proporcional. La NIIF 11 requiere que el partícipe en un negocio conjunto reconozca una inversión que contabilizará utilizando el método de la participación de acuerdo con la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

En la práctica esto ha supuesto que cuatro sociedades que se consolidaban en los estados financieros de Testa por el método proporcional pasen a consolidarse por el método de participación, contribuyendo con su resultado neto a la Cuenta de Resultados. Implica por tanto una contracción de la Cifra de Negocios por importe de 3.999 miles de euros sin impacto en el beneficio neto.

Para facilitar su comparativa se ha reformulado aplicando estos criterios la cuenta de resultados y el balance correspondientes a 2013.

II. BALANCE DE SITUACIÓN

BALANCE DE SITUACIÓN (Miles de Euros)	Diciembre 2014	Diciembre 2013*	Var 13/ 14
Activos no corrientes	3.118.892	3.088.688	30.204
Activos intangibles	0	81	-81
Inversiones Inmobiliarias	2.020.315	2.029.258	-8.943
Proyectos concesionales	46.930	58.163	-11.233
Activos financieros y otros	1.051.647	1.001.187	50.460
Activos corrientes	48.170	182.826	-134.655
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	75.005	-75.005
Deudores	12.164	22.412	-10.248
Activos financieros	14.075	10.713	3.362
Efectivo	21.932	74.696	-52.764
TOTAL ACTIVO / PASIVO	3.167.062	3.271.515	-104.451
Patrimonio Neto	1.383.118	1.356.476	26.642
Recursos Propios	1.383.118	1.356.476	26.642
Intereses Minoritarios	0	0	0
Pasivos no corrientes	1.604.655	1.610.154	-5.499
Deuda Financiera	1.550.253	1.557.350	-7.096
Instrumentos financieros a valor razonable	8.335	9.146	-811
Provisiones	15.560	6.445	9.115
Otros Pasivos no corrientes	30.506	37.213	-6.707
Pasivos corrientes	179.289	304.884	-125.594
Deuda Financiera	160.536	288.521	-127.985
Instrumentos financieros a valor razonable	2.250	2.611	-362
Acreedores comerciales	5.877	9.486	-3.609
Provisiones para operaciones tráfico	277	277	0
Otros pasivos corrientes	10.350	3.988	6.362

*Reexpresado por aplicación de la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"

III. CUENTA DE RESULTADOS

(Miles de Euros)	DICIEMBRE		% Var 14/13
	2014	2013*	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	187.977	216.609	-13,2%
Otros ingresos	2.066	4.670	-55,8%
Resultado por venta de inmuebles	4.493	45.109	-90,0%
Total Ingresos de explotación	194.535	266.389	-27,0%
Gastos Externos y de explotación	-48.643	-51.500	-5,5%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	145.893	214.889	-32,1%
Amortización Inmovilizado	-30.352	-37.365	-18,8%
Variación de Provisiones	5.823	-17.908	n.s.
Rdo. Enajenación de activos no corrientes	-11.816	0	n.s.
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	109.548	159.616	-31,4%
Resultados Financieros	-12.726	-20.728	-38,6%
Ingresos por dividendos	3.684	0	n.s.
Resultado Sociedades puesta en Participación	799	-3.980	n.s.
Resultado antes de Impuestos	101.305	134.907	-24,9%
Impuesto de Sociedades	-28.713	-57.225	-49,8%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	72.593	77.683	-6,6%

*Reexpresado por aplicación de la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"

El resultado por ventas de inmuebles incluye:

- El beneficio por importe de 2.286 miles de euros derivado de la enajenación en el mes de enero de un edificio de viviendas en la calle Conde de Xiquena, 17 (Madrid), con una superficie de 1.664 m2 sobre rasante.
- El beneficio por importe de 2.207 miles de euros generado por la cesión del derecho de superficie de una residencia de la tercera edad en Madrid, con una superficie de 3.600 m2 sobre rasante.

Los resultados por enajenación de activos no corrientes, por importe de -11.814 millones de euros, corresponden a la venta de la totalidad de las acciones de la sociedad "Preim Defense 2" equivalentes a una participación del 32%, que estaba contabilizada como un activo no corriente mantenido para la venta. Durante el ejercicio, antes de producirse esta venta, Testa ha recibido dividendos por parte de dicha sociedad por importe de 3.684 miles de euros y ha cancelado anticipadamente, por importe de 51,5 millones de euros, la deuda financiera asociada a dicha participación.

IV. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

El importe neto de la cifra de negocios de Testa ha ascendido a 188 millones de euros en 2014. De este importe, 183 millones de euros corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación y 5 millones de euros corresponden fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial.

(Miles de euros)	DICIEMBRE		% Var
	2014	2013	14/13
Cifra de negocio	187.977	216.609	-13,2%
EBITDA	145.893	214.889	-32,1%
EBITDA (*)	141.400	169.779	-16,7%
Beneficio Neto	72.593	77.683	-6,6%
Margen EBITDA (*)	75%	78%	
Superficie alquilable (miles de m2)	1.334	1.373	-2,8%
Tasa de ocupación (rentas)	96%	97%	-1,0%

(*)Eliminadas desinversiones

Dentro de la política de rotación selectiva de activos maduros, en el mes de enero se llevó a cabo la venta de un edificio de viviendas en alquiler en la calle Conde de Xiquena (Madrid) y en el mes de junio se llevó a cabo la cesión del derecho de

superficie de una residencia de la tercera edad en Madrid. Ambas transacciones se realizaron por encima del valor de tasación asignado por el experto independiente y han arrojado un beneficio de 4,5 millones de euros.

La disminución de superficie en explotación como consecuencia de estas operaciones, de la venta de los edificios de oficinas en Miami (Estados Unidos) y Paris (Francia) en abril y julio del ejercicio 2013 respectivamente y de las obras de mejora que se están realizando en uno de nuestros edificios de oficinas en Madrid, explica principalmente la reducción de los ingresos y del EBITDA respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

(Miles de euros)	Ingresos Brutos			
	31/12/2014	31/12/2013*	Variación	%
Construcciones para arrendamiento	179.883	184.793	-4.910	-2,7%
Oficinas	105.825	109.260	-3.435	-3,1%
Hoteles	25.498	26.973	-1.475	-5,5%
Comercial	27.277	27.217	60	0,2%
Viviendas	10.450	10.877	-427	-3,9%
Industrial	8.875	8.552	323	3,8%
Residencias	707	698	9	1,3%
Aparcamientos	1.251	1.215	36	3,0%
Ingresos por servicios	5.368	4.669	699	15,0%
CIFRA DE NEGOCIOS LFL	185.251	189.462	-4.211	-2,2%
Cancelación linealización Hotel			-1.856	
Superficie en rehabilitación			-1.791	
Activos vendidos en 2013				
1111 Brickell Ave (Miami)			-3.278	
Tour Adriá (Paris)			-16.629	
Activos vendidos en 2014				
Conde de Xiquena			-234	
Residencia Madrid			-635	
CIFRA DE NEGOCIOS	187.976	216.609	-28.633	-13,2%

* Reexpresado NIIF 11

Con motivo de la resolución durante el primer trimestre de 2014 del contrato de arrendamiento del hotel situado en la Plaza de Castilla de Madrid, la compañía ha tenido que registrar un impacto negativo, no recurrente, en la cifra de negocios y el EBITDA de aproximadamente 1.856 miles de euros, como consecuencia de la

cancelación de la linealización de rentas derivadas del contrato de alquiler. Actualmente la compañía tiene nuevo arrendatario/operador para el hotel mencionado.

Sin estos impactos, la variación de la cifra de negocios ha sido del -2,2% y se debe fundamentalmente a la renovación a mercado de un contrato de arrendamiento de oficinas significativo dentro del portfolio de oficinas de Testa.

La evolución de la cifra de negocios va acompañada de un buen comportamiento del EBITDA, que alcanza 146 millones de euros. El margen EBITDA sobre cifra de negocios sin incluir resultados por venta de activos alcanza el 75%.

La superficie final asciende a 1.334 miles de m² y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación.

V. 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