

Informe  
de Resultados



**2013**

**Segundo  
Semestre**



## ÍNDICE:

I.	BALANCE DE SITUACIÓN	2
II.	CUENTA DE RESULTADOS	3
III.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	4

**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

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b> (Miles de Euros)	<b>Diciembre</b> <b>2013</b>	<b>Diciembre</b> <b>2012</b>	<b>Var</b> <b>13/12</b>
<b>Activos no corrientes</b>	<b>3.122.889</b>	<b>3.638.108</b>	<b>-515.218</b>
Activos intangibles	81	0	81
Inversiones Inmobiliarias	2.037.536	2.665.442	-627.906
Proyectos concesionales	109.731	117.981	-8.250
Activos financieros y otros	975.543	854.685	120.858
<b>Activos corrientes</b>	<b>184.886</b>	<b>196.527</b>	<b>-11.640</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	75.005	0	75.005
Deudores	22.715	44.849	-22.134
Activos financieros	10.268	16.616	-6.348
Efectivo	76.899	135.062	-58.163
<b>TOTAL ACTIVO / PASIVO</b>	<b>3.307.776</b>	<b>3.834.635</b>	<b>-526.857</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.356.476</b>	<b>1.320.437</b>	<b>36.039</b>
Recursos Propios	1.356.476	1.320.384	36.092
Intereses Minoritarios	0	53	-53
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>1.641.905</b>	<b>1.794.521</b>	<b>-152.615</b>
Deuda Financiera	1.579.672	1.715.922	-136.250
Instrumentos financieros a valor razonable	9.146	14.475	-5.329
Provisiones	3.925	8.887	-4.962
Otros Pasivos no corrientes	49.163	55.237	-6.074
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>309.394</b>	<b>719.677</b>	<b>-410.282</b>
Deuda Financiera	291.323	698.790	-407.467
Instrumentos financieros a valor razonable	2.611	2.754	-143
Acreedores comerciales	9.374	8.857	517
Provisiones para operaciones tráfico	277	378	-101
Otros pasivos corrientes	5.810	8.898	-3.088

Las variaciones más significativas que experimenta el balance en 2013 son la disminución en los epígrafes de Inversiones inmobiliarias y Deuda financiera que corresponden fundamentalmente a:

- la baja por enajenación el pasado mes de abril del inmueble de oficinas del que Testa era propietario en Miami (Florida, Estados Unidos).
- la baja por enajenación en el mes de julio de la sociedad Tesfran, S.A., propietaria del edificio de oficinas "Tour Adriá" en París (Francia).
- la contabilización como activos mantenidos para la venta de la participación del 32% que Testa mantiene en la sociedad Tesfran, S.A. a través de la sociedad Preim Defense 2.

## II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	DICIEMBRE		% Var
	2013	2012	13/12
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>219.685</b>	251.627	-12,7%
Otros ingresos	<b>4.670</b>	4.858	-3,9%
Resultado por venta de inmuebles	<b>45.109</b>	19.363	133,0%
<b>Total Ingresos de explotación</b>	<b>269.464</b>	275.848	-2,3%
Gastos Externos y de explotación	<b>-52.365</b>	-58.071	-9,8%
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>217.099</b>	217.777	-0,3%
Amortización Inmovilizado	<b>-39.357</b>	-43.900	-10,3%
Variación de Provisiones	<b>-23.092</b>	-54.825	n.s
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>154.650</b>	119.052	29,9%
Resultados Financieros	<b>-18.414</b>	-32.020	-42,5%
Resultado Sociedades puesta en Participación	<b>-791</b>	-590	n.s
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>135.445</b>	86.442	56,7%
Impuesto de Sociedades	<b>-57.763</b>	-25.881	123,2%
<b>RESULTADO CONSOLIDADO</b>	<b>77.683</b>	60.560	28,3%
Atribuible a Minoritarios	<b>0</b>	<b>1</b>	-100,0%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>77.683</b>	60.562	28,3%

Los resultados de Testa a 31 de diciembre de 2013 confirman su estabilidad y fortaleza.

El resultado por ventas de inmuebles incluye el beneficio por importe de 53.000 miles de euros derivado de la venta del edificio de oficinas sito en Miami (Estados Unidos), y las pérdidas por importe de 6.889 miles de euros derivadas de la venta de la sociedad Tesfran, S.A. , propietaria del edificio de oficinas "Tour Adriá" en París (Francia), y por la enajenación de unos terrenos en Alorcón (Madrid) y Águilas (Murcia) por importe de 1.002 miles de euros.

### **III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA**

La evolución de Testa en 2013 confirma la estabilidad y fortaleza de la división de Patrimonio del grupo Sacyr.

Testa ha facturado aproximadamente 220 millones de euros en 2013. De este importe, 215 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.

En el ejercicio 2013 Testa, dentro de su política de rotación selectiva de activos maduros, ha llevado a cabo la venta de dos edificios de oficinas: en el mes de abril se vendió un edificio en Miami (Estados Unidos) con una superficie sobre rasante de 48.378m<sup>2</sup> y en el mes de julio se produjo la venta de la sociedad Tesfran, propietaria del edificio Tour Adriá en Paris, con una superficie sobre rasante de 53.841m<sup>2</sup>.

La disminución de la superficie en alquiler producida por estas desinversiones explica principalmente la reducción de los ingresos respecto al ejercicio anterior. Testa vendió además en febrero de 2012 un edificio de oficinas en Barcelona, que contribuyó por tanto dos meses a la cifra de negocios en dicho ejercicio. A igualdad de superficies, la variación de la cifra de negocios ha sido del -4%, motivada principalmente por la renovación a mercado de un contrato de arrendamiento de oficinas significativo dentro del portfolio de oficinas de Testa, como ya se explicó en anteriores trimestres.

La evolución de la cifra de negocios va acompañada de un buen comportamiento del Ebitda, que alcanza 172 millones de euros sin incluir los 45 millones de euros de beneficios en ventas de activos obtenidos en el periodo. El margen Ebitda sobre cifra de negocios se mantiene estable en el 78%.

(Miles de Euros)	DICIEMBRE		% Var 13/12
	2013	2012	
<b>Cifra de Negocios</b>	<b>219.685</b>	251.627	-12,7%
<b>EBITDA</b>	<b>217.099</b>	217.777	-0,3%
<b>EBITDA (*)</b>	<b>171.990</b>	<b>198.414</b>	-13,3%
<b>BENEFICIO NETO</b>	<b>77.683</b>	60.561	28,3%
<b>Margen Ebitda (*)</b>	<b>78%</b>	<b>79%</b>	-0,6 pp
<b>SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)</b>	<b>1.373</b>	<b>1.523</b>	-9,9%
<b>GRADO OCUPACION (Rentas)</b>	<b>97%</b>	97%	0,2%

(\*) Antes de resultados por venta de activos

El desglose de la evolución de la cifra de negocios por producto es el que se muestra a continuación:

Miles de Euros	Ingresos Brutos		
	31/12/2013	31/12/2012	%
<b>Construcciones para arrendamiento</b>	<b>195.109</b>	<b>203.650</b>	<b>-4,2%</b>
Oficinas	115.025	123.299	-6,7%
Hoteles	29.486	29.548	-0,2%
Comercial	26.096	25.581	2,0%
Viviendas	12.254	13.017	-5,9%
Industrial	8.552	8.599	-0,6%
Residencias	1.919	1.882	2,0%
Aparcamiento	1.215	1.184	2,6%
Uso mixto y otros	562	540	4,1%
<b>Ingresos por servicios</b>	<b>4.669</b>	<b>4.739</b>	<b>-1,5%</b>
<b>CIFRA DE NEGOCIOS LFL</b>	<b>199.778</b>	<b>208.389</b>	<b>-4,1%</b>
<b>Activos vendidos en 2013</b>			
1111 Brickell Ave (Miami)	3.278	11.925	
Tour Adriá (Paris)	16.629	30.913	
<b>Activos vendidos 2012</b>			
Paseo de Gracia, 56 (Barcelona)	0	400	
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>219.684</b>	<b>251.627</b>	<b>-12,7%</b>

La superficie final asciende a 1.373 miles de m2 y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación.

El valor de mercado de los activos de Testa según tasador independiente asciende a 3.287 millones de euros a 31 de diciembre de 2013. Esta valoración supone unas plusvalías implícitas no contabilizadas de 996 millones de euros.

Al cierre de 2013 Testa ha contabilizado un deterioro de valor por importe de 23 millones de euros para ajustar el valor de coste de algunos activos al valor de tasación. No obstante, la fortaleza del resultado operativo y el resultado procedente de la rotación de activos permite que el beneficio neto del Grupo Testa alcance aproximadamente los 78 millones de euros un 28% más respecto a los 61 millones alcanzados el año anterior.