



Informe de Resultados  
Segundo 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

<b>TESTA</b> <b>(Millones de Euros)</b>	<b>Diciembre</b> <b>2009</b>	<b>Diciembre</b> <b>2008</b>	<b>% Var</b> <b>09/08</b>
<b>DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS</b>			
CIFRA DE NEGOCIOS	270,0	272,6	-1,0%
INGRESOS POR ALQUILERES	256,5	264,9	-3,2%
EBITDA	210,1	220,9	-4,6%
<b>DATOS OPERATIVOS</b>			
VALOR DE ACTIVOS (31 diciembre )	4.398	4.426	-0,6%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.508,5	1.583,7	-4,75%
GRADO OCUPACION	95,8%	97,2%	-1,6%

## II. BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS

<b>BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO</b> (Miles de Euros)	<b>DICIEMBRE</b> <b>2009</b>	<b>DICIEMBRE</b> <b>2008</b>	<b>Var</b> <b>09/08</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3.811.315</b>	<b>3.852.492</b>	<b>-41.177</b>
Activos intangibles	101.328	104.299	-2.971
Inversiones Inmobiliarias	3.035.654	2.724.044	311.610
Inmovilizado Material	27.575	153.025	-125.450
Activos financieros	646.758	870.719	-223.961
Otros Activos no corrientes	0	405	-405
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>247.558</b>	<b>114.313</b>	<b>133.245</b>
Existencias	0	16.157	-16.157
Deudores	100.827	36.503	64.324
Activos financieros	91	45.102	-45.011
Efectivo	146.640	16.551	130.089
<b>ACTIVO = PASIVO</b>	<b>4.058.873</b>	<b>3.966.805</b>	<b>92.068</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.215.967</b>	<b>1.111.680</b>	<b>104.287</b>
Recursos Propios	1.210.265	1.106.439	103.826
Intereses Minoritarios	5.702	5.241	461
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2.682.064</b>	<b>2.430.510</b>	<b>251.554</b>
Deuda Financiera	2.612.517	2.369.217	243.300
Instrumentos financieros a valor razonable	16.472	13.561	2.911
Provisiones	8.941	3.516	5.425
Otros Pasivos no corrientes	44.134	44.216	-82
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>160.842</b>	<b>424.615</b>	<b>-263.773</b>
Deuda Financiera	100.524	332.840	-232.316
Acreedores comerciales	43.416	46.947	-3.531
Provisiones para operaciones tráfico	803	6.413	-5.610
Otros pasivos corrientes	16.099	38.415	-22.316

<b>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA</b> (Miles de Euros)	<b>DICIEMBRE</b> <b>2009</b>	<b>DICIEMBRE</b> <b>2008</b>	<b>% Var</b> <b>09/08</b>
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>270.028</b>	<b>272.568</b>	<b>-0,9%</b>
Otros ingresos	1.466	2.757	-46,8%
Total Ingresos de explotación	271.494	275.325	-1,4%
Gastos Externos y de explotación	-61.443	-54.422	12,9%
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>210.051</b>	<b>220.903</b>	<b>-4,9%</b>
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-45.540	-44.242	2,9%
Variación Provisiones	-6.341	-264	2301,9%
<b>RESULTADO ORDINARIO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>158.170</b>	<b>176.397</b>	<b>-10,3%</b>
Variación provisiones inmovilizado	-31.014	-58.093	-46,6%
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>127.156</b>	<b>118.304</b>	<b>7,5%</b>
Resultados Financieros	-61.748	-91.558	-32,6%
Resultado Sociedades puesta en participación	-487	-1.352	ns
Provisiones de Inversiones Financieras	0	0	ns
Rdo. Variación Valor Instrumentos Financ.a Valor Razonable	0	-26	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	65.271	41.852	ns
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>130.192</b>	<b>67.220</b>	<b>93,7%</b>
Impuesto de Sociedades	-24.852	-20.042	24,0%
<b>Resultado Consolidado</b>	<b>105.340</b>	<b>47.178</b>	<b>123,3%</b>
Atribuible a Minoritarios	-129	303	-142,6%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>105.211</b>	<b>47.481</b>	<b>121,5%</b>

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe a 31 de diciembre de 2009 de 270,0 millones de euros, un 1,0% inferior a los 272,6 millones de euros del mismo periodo de 2008.
- De esta cifra corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 256,5 millones de euros, con una disminución del 3,2% respecto a de diciembre de 2008. A igualdad de superficies los ingresos por alquileres se habrían mantenido prácticamente estables (0,1%). El resto, 5,6 millones de euros, corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial y 7,9 millones a ventas de existencias.
- El Ebitda se situó en 210,1 millones de euros, un 4,6% menos que los 220,9 millones de euros de 2008, alcanzando el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 77,8%.
- El beneficio neto a 31 de diciembre de 2009 asciende a 105,2 millones de euros, con un crecimiento del 121,5% respecto a los 47,5 millones de euros alcanzados el año anterior.



### **III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS**

Testa alcanzó unos ingresos a 31 de diciembre de 2009 de 270,0 millones de euros, ligeramente inferiores a los 272,6 millones de euros obtenidos en 2008. De esta cifra corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 256,5 millones de euros, con una disminución del 3,2% respecto a diciembre de 2008. El resto de la cifra de negocios corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial por importe de 5,7 millones de euros y a la venta a una empresa del grupo de un terreno destinado a la edificación de viviendas por importe de 7,9 millones de euros. La disminución de los ingresos de alquiler durante el ejercicio se debe principalmente a la reducción de la superficie alquilable, ya que a igualdad de superficies los ingresos por alquileres se hubieran mantenido prácticamente estables (0,1%) y a la revisión del contrato de alquiler de un edificio de oficinas en París, para el que se han reducido las rentas e incrementado los plazos del contrato, puesto que se encontraba muy por encima de las actuales condiciones de mercado.

El Ebitda se situó en 210,0 millones de euros, un 4,9% menos que los 220,9 millones de euros de 2008, alcanzando el margen de Ebitda sobre cifra de negocios el 77,8%.

La superficie alquilable a 31 de diciembre de 2009 asciende a 1.508,5 miles de m<sup>2</sup>, un 4,8% inferior a los 1.583,7 miles de m<sup>2</sup> que había a 31 de diciembre de 2008. La disminución de superficie está ocasionada por la transmisión en 2009 de un centro comercial en Madrid junto con otros activos de menor importancia. La transmisión se ha realizado al valor de tasación de C.B. Richard Ellis para dichos inmuebles y ha generado unas plusvalías contables de 65,2 millones de euros. La caja generada por la operación se ha destinado en su totalidad a la reducción de deuda de la compañía. En 2008 se llevó a cabo la venta de dos edificios de oficinas y una residencia de la tercera edad que aportaron una plusvalía de 41,9 millones de euros.

El grado de ocupación se sitúa en el 95,8% a 31 de diciembre de 2009, debido fundamentalmente a la incorporación al patrimonio en alquiler de una promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción a compra para jóvenes

(VPPAOCJ) situada en el PAU 4 de Móstoles en los últimos días de diciembre que se empezará a comercializar en 2010 y para la que se espera un nivel de ocupación muy alto dadas las ventajosas condiciones de este producto.

A 31 de diciembre de 2009 existen obras en curso de una residencia de la tercera edad, una promoción de viviendas adjudicadas en la Comunidad de Madrid destinadas a arrendamiento con opción a compra para jóvenes y otros proyectos.

El valor de los activos de Testa a 31 de diciembre de 2009 según el experto independiente asciende a 4.398 millones de euros, con unas plusvalías latentes de 1.231 millones de euros.

Millones de euros VALORACION DE ACTIVOS	Diciembre		Variac. 09/08	
	2.009	2.008	Absoluta	%
Oficinas	2.573	2.597	-24	-0,9%
Centros comerciales	303	451	-148	-32,8%
Viviendas alquiler	281	256	25	9,8%
Hoteles	460	220	240	109,1%
Industrial	137	147	-10	-6,8%
Residencias	20	95	-75	-78,9%
Otros	48	36	12	33,3%
Obra en curso, solares y otros	576	624	-48	-7,7%
<b>TOTAL</b>	<b>4.398</b>	<b>4.426</b>	<b>-28</b>	<b>-0,6%</b>
<b>PLUSVALIAS LATENTES</b>	<b>1.231</b>	<b>1.446</b>	<b>-215</b>	<b>-14,9%</b>



#### **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.

En el Consejo de Administración en la reunión celebrada el 24 de noviembre adoptó los siguientes acuerdos:

- Aceptar la dimisión presentada por Doña Marta Silva de Lapuerta como Secretario no consejero del Consejo de Administración y de sus Comisiones.

- Aceptar la dimisión presentada por Don Gerardo Manso Martínez de Bedoya, como Vicesecretario no consejero del Consejo de Administración.
  
- Nombrar a Don Gerardo Manso Martínez de Bedoya, como Secretario no consejero del Consejo de Administración y como Secretario de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
  
- Nombrar a Don José Porres Cubero, cómo Vicesecretario no consejero del Consejo de Administración.