

INFORME DE RESULTADOS 2012



**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

BALANCE DE SITUACIÓN (Miles de Euros)	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Var 12/11
Activos no corrientes	3.638.108	3.781.465	-143.357
Inversiones Inmobiliarias	2.665.442	2.782.420	-116.978
Proyectos concesionales	117.981	124.363	-6.382
Activos financieros y otros	854.685	874.682	-19.997
Activos corrientes	196.527	154.432	42.095
Deudores	44.849	26.056	18.793
Activos financieros	16.616	1.546	15.070
Efectivo	135.062	126.830	8.232
TOTAL ACTIVO / PASIVO	3.834.635	3.935.897	-101.262
Patrimonio Neto	1.320.437	1.297.666	22.771
Recursos Propios	1.320.384	1.297.610	22.774
Intereses Minoritarios	53	56	-3
Pasivos no corrientes	1.794.521	2.477.497	-682.976
Deuda Financiera	1.715.922	2.401.681	-685.759
Instrumentos financieros a valor razonable	14.475	11.944	2.531
Provisiones	8.887	9.329	-442
Otros Pasivos no corrientes	55.237	54.543	694
Pasivos corrientes	719.677	160.734	558.943
Deuda Financiera	698.790	138.903	559.887
Instrumentos financieros a valor razonable	2.754	1.878	876
Acreedores comerciales	8.857	8.944	-87
Provisiones para operaciones tráfico	378	624	-246
Otros pasivos corrientes	8.898	10.385	-1.487

En cuanto al Balance, el movimiento más destacado con respecto al cierre del ejercicio anterior ha sido la reclasificación a corto plazo de varios préstamos financieros que vencen a finales de marzo y principios de abril de 2013, entre los que destacan los de oficinas que Testa tiene en París (Francia) y en Miami (USA) por un importe conjunto de 548 millones de euros. Los administradores de la compañía estiman que se renovarán a su vencimiento.

II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	DICIEMBRE		% Var 12/11
	2012	2011	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	251.627	250.902	0,3%
Otros ingresos	4.858	4.453	9,1%
Resultado por ventas de activos	19.363	0	n.s
Total Ingresos de explotación	275.848	255.355	8,0%
Gastos Externos y de explotación	-58.071	-55.148	5,3%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	217.777	200.207	8,8%
Amortización Inmovilizado	-43.900	-43.882	0,0%
Variación de Provisiones	-54.825	-1.052	n.s
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	119.052	155.273	-23,3%
Resultados Financieros	-32.020	-51.169	-37,4%
Resultado Sociedades puesta en Participación	-590	1	n.s
Resultado antes de Impuestos	86.442	104.105	-17,0%
Impuesto de Sociedades	-25.881	-31.593	-18,1%
RESULTADO CONSOLIDADO	60.561	72.513	-16,5%
Atribuible a Minoritarios	1	-2	n.s
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	60.562	72.511	-16,5%

III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

Testa ha alcanzado una facturación de 252 millones de euros en el ejercicio 2012, en línea con la alcanzada en 2011. La positiva evolución de la cifra de negocios ha ido acompañada de un buen comportamiento del Ebitda, que alcanza los 218 millones de euros e incluye 19,4 millones de euros de resultados positivos obtenidos por la venta de activos patrimoniales. El margen Ebitda sobre cifra de negocios se mantiene en torno al 79%.

(Miles de Euros)	DICIEMBRE		% Var
	2012	2011	12/11
Cifra de Negocios	251.627	250.902	0,3%
EBITDA	217.777	200.207	8,8%
EBIT	119.052	155.273	-23,3%
BENEFICIO NETO	60.562	72.510	-16,5%
Margen Ebitda (*)	78,9%	79,8%	-0,9 pp
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.523	1.532	-0,6%
GRADO OCUPACION (Rentas)	97%	97%	-0,8%

(*) Sin incluir en 2012 los resultados positivos obtenidos por venta de activos

De la cifra de negocios total corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 247 millones de euros y el resto corresponde fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial y varios por importe de 6 millones de euros.

El desglose de la evolución de la cifra de negocios por producto es el que se muestra a continuación. A igualdad de superficies, el crecimiento hubiera sido del 1,3% (del 2,1% en oficinas).

Miles de Euros	Ingresos Brutos		
	31/12/2012	31/12/2011	%
Construcciones para arrendamiento	246.888	245.267	0,7%
Oficinas	166.537	165.706	0,5%
Hoteles	29.548	28.557	3,5%
Comercial	25.581	24.664	3,7%
Viviendas	13.017	13.258	-1,8%
Industrial	8.599	9.868	-12,9%
Residencias	1.882	1.823	3,2%
Aparcamiento	1.184	1.171	1,1%
Uso mixto	540	220	100,0%
Ingresos por servicios	4.739	5.634	-15,9%
CIFRA DE NEGOCIOS	251.627	250.902	0,3%
Activos vendidos 2012	400	3.004	
CIFRA DE NEGOCIOS LFL	251.227	247.897	1,3%
	166.137	162.702	2,1%

La superficie final asciende a 1.523 miles de m² y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación (97% a 31 de diciembre de 2012).

El valor de mercado de los activos de Testa según tasador independiente asciende a 3.879 millones de euros a 31 de diciembre de 2012. Esta valoración supone unas plusvalías implícitas no contabilizadas de 1.092 millones de euros.

Al cierre de 2012 Testa ha contabilizado una provisión por importe de 54 millones de euros para ajustar la valoración 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 los 61 millones de euros.