

Informe
de Resultados



2013

Tercer
Trimestre



ÍNDICE:

I.	BALANCE DE SITUACIÓN	3
II.	CUENTA DE RESULTADOS	4
III.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	5

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)	Septiembre 2013	Diciembre 2012	Var 9m 13
Activos no corrientes	3.189.384	3.638.108	-448.723
Activos intangibles	63	0	63
Inversiones Inmobiliarias	2.111.407	2.665.442	-554.035
Proyectos concesionales	109.411	117.981	-8.570
Activos financieros y otros	968.503	854.685	113.818
Activos corrientes	178.292	196.527	-18.234
Activos no corrientes mantenidos para la venta	75.005	0	75.005
Deudores	50.948	44.849	6.099
Activos financieros	24.196	16.616	7.580
Efectivo	28.143	135.062	-106.919
TOTAL ACTIVO / PASIVO	3.367.676	3.834.635	-466.957
Patrimonio Neto	1.372.446	1.320.437	52.009
Recursos Propios	1.372.446	1.320.384	52.062
Intereses Minoritarios	0	53	-53
Pasivos no corrientes	1.676.700	1.794.521	-117.820
Deuda Financiera	1.606.164	1.715.922	-109.758
Instrumentos financieros a valor razonable	9.403	14.475	-5.072
Provisiones	9.228	8.887	341
Otros Pasivos no corrientes	51.905	55.237	-3.332
Pasivos corrientes	318.530	719.677	-401.146
Deuda Financiera	250.131	698.790	-448.659
Instrumentos financieros a valor razonable	3.668	2.754	914
Acreedores comerciales	10.294	8.857	1.437
Provisiones para operaciones tráfico	378	378	0
Otros pasivos corrientes	54.059	8.898	45.161

Las variaciones más significativas que experimenta el balance son la disminución en los epígrafes de Inversiones inmobiliarias y Deuda financiera dentro de los nueve primeros meses de 2013 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)	SEPTIEMBRE		% Var 13/12
	2013	2012	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	169.019	188.304	-10,2%
Otros ingresos	3.774	2.378	58,7%
Resultado por venta de inmuebles	46.046	19.363	137,8%
Total Ingresos de explotación	218.839	210.045	4,2%
Gastos Externos y de explotación	-38.604	-42.451	-9,1%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	180.235	167.594	7,5%
Amortización Inmovilizado	-31.256	-32.876	-4,9%
Variación de Provisiones	-3.642	-271	n.s
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	145.337	134.447	8,1%
Resultados Financieros	-14.596	-26.366	-44,6%
Resultado Sociedades puesta en Participación	4	-12	n.s
Resultado antes de Impuestos	130.745	108.069	21,0%
Impuesto de Sociedades	-50.987	-30.656	66,3%
RESULTADO CONSOLIDADO	79.758	77.414	3,0%
Atribuible a Minoritarios	0	-1	-100,0%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	79.758	77.413	3,0%

Los resultados de Testa a 30 de septiembre de 2013 confirman la estabilidad y fortaleza de la división de Patrimonio del grupo Sacyr.

El resultado por ventas de inmuebles incluye el beneficio por importe de 53.009 miles de euros derivado de la venta del edificio de oficinas sito en Miami (Estados Unidos) y la pérdida por importe de 6.963 miles de euros derivado de la venta de la sociedad Tesfran, S.A. , propietaria del edificio de oficinas "Tour Adriá" en París (Francia).

III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

La facturación de Testa asciende a 169 millones de euros. De la cifra de negocios total corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 166 millones de euros y el resto corresponde fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial por importe de 3 millones de euros.

La venta de dos edificios en 2013 explica principalmente la reducción de los ingresos respecto al mismo periodo del año anterior: en el mes de abril se vendió un edificio de oficinas en Miami (Estados Unidos) con una superficie sobre rasante de 48.378m² 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 53.841m². Testa vendió además en febrero de 2012 un edificio de oficinas en Barcelona, que no contribuye por tanto a la cifra de negocios en 2013. 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.

La evolución de la cifra de negocios va acompañada de un buen comportamiento del Ebitda, que alcanza 134 millones de euros sin incluir los 46 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 79,4%.

(Miles de Euros)	SEPTIEMBRE		% Var
	2013	2012	13/12
Cifra de Negocios	169.019	188.304	-10,2%
EBITDA	180.235	167.594	7,5%
EBITDA (*)	134.189	148.231	-9,5%
BENEFICIO NETO	79.758	77.413	3,0%
Margen Ebitda (*)	79%	79%	0,7 pp
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.373	1.523	-9,9%
GRADO OCUPACION (Rentas)	96,4%	96,6%	-0,1%

(*) 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		
	30/9/2013	30/9/2012	%
Construcciones para arrendamiento	165.642	184.739	-10,3%
Oficinas	105.777	124.762	-15,2%
Hoteles	21.868	21.784	0,4%
Comercial	19.555	19.197	1,9%
Viviendas	9.283	9.808	-5,3%
Industrial	6.455	6.510	-0,9%
Residencias	1.424	1.394	2,1%
Aparcamiento	914	886	3,2%
Uso mixto y otros	365	397	-8,1%
Ingresos por servicios	3.377	3.565	-5,3%
CIFRA DE NEGOCIOS	169.019	188.304	-10,2%
Activos vendidos en 2013			
1111 Brickell Ave (Miami)	3.262	9.368	
Tour Adriá (Paris)	16.629	23.182	
Activos vendidos 2012			
Paseo de Gracia, 56 (Barcelona)	0	400	
CIFRA DE NEGOCIOS LFL	149.128	155.354	-4,0%

La superficie final asciende a 1.373 miles de m2 y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación (96% a 30 de septiembre de 2013).