

# INFORME DE RESULTADOS 2012



**TERCER  
TRIMESTRE**



## 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>Septiembre</b> <b>2012</b>	<b>Diciembre</b> <b>2011</b>	<b>Var</b> <b>3T 12</b>
<b>Activos no corrientes</b>	<b>3.820.865</b>	3.781.465	39.400
Inversiones Inmobiliarias	<b>2.724.235</b>	2.782.420	-58.185
Proyectos concesionales	<b>122.444</b>	124.364	-1.920
Activos financieros	<b>974.187</b>	874.682	99.505
<b>Activos corrientes</b>	<b>108.382</b>	154.432	-46.050
Deudores	<b>40.615</b>	26.056	14.559
Activos financieros	<b>4.855</b>	1.546	3.309
Efectivo	<b>62.912</b>	126.830	-63.918
<b>TOTAL ACTIVO / PASIVO</b>	<b>3.929.247</b>	3.935.897	-6.650
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.364.827</b>	1.297.665	67.163
Recursos Propios	<b>1.364.773</b>	1.297.609	67.163
Intereses Minoritarios	<b>55</b>	56	-1
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>1.812.512</b>	2.477.497	-664.985
Deuda Financiera	<b>1.735.568</b>	2.401.681	-666.113
Instrumentos financieros a valor razonable	<b>13.180</b>	11.944	1.235
Provisiones	<b>8.875</b>	9.329	-454
Otros Pasivos no corrientes	<b>54.889</b>	54.543	346
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>751.908</b>	160.734	591.174
Deuda Financiera	<b>702.594</b>	138.903	563.691
Instrumentos financieros a valor razonable	<b>3.759</b>	1.878	1.881
Acreedores comerciales	<b>11.412</b>	8.944	2.468
Provisiones para operaciones tráfico	<b>381</b>	624	-244
Otros pasivos corrientes	<b>33.762</b>	10.385	23.378

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 renovararán a su vencimiento.

## II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	SEPTIEMBRE		% Var 12/11
	2012	2011	
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>188.304</b>	185.445	1,5%
Otros ingresos	<b>2.378</b>	3.700	-35,7%
Resultado por ventas de activos	<b>19.363</b>	0	n.s
<b>Total Ingresos de explotación</b>	<b>210.045</b>	189.145	11,0%
Gastos Externos y de explotación	<b>-42.451</b>	-40.986	3,6%
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>167.594</b>	148.158	13,1%
Amortización Inmovilizado	<b>-32.876</b>	-33.385	-1,5%
Variación de Provisiones	<b>-271</b>	-1.859	-85,4%
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>134.447</b>	112.914	19,1%
Resultados Financieros	<b>-26.366</b>	-35.980	-26,7%
Resultado Sociedades puesta en Participación	<b>-12</b>	0	n.s
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>108.069</b>	76.934	40,5%
Impuesto de Sociedades	<b>-30.656</b>	-23.726	29,2%
<b>RESULTADO CONSOLIDADO</b>	<b>77.414</b>	53.208	45,5%
Atribuible a Minoritarios	<b>-1</b>	-1	6,6%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>77.413</b>	53.207	45,5%

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

La cuenta de resultados de Testa a 30 de septiembre de 2012 muestra, como viene siendo habitual cada trimestre, la estabilidad y la fortaleza de la división de Patrimonio de Sacyr. La facturación de Testa asciende a 188 millones de euros, un crecimiento del 1,5% respecto a 30 de septiembre de 2011.

De la cifra de negocios total corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 185 millones de euros y el resto corresponde fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial por importe de 3 millones de euros.

(Miles de Euros)	SEPTIEMBRE		% Var 12/11
	2012	2011	
<b>Cifra de Negocios</b>	<b>188.304</b>	185.445	1,5%
<b>EBITDA</b>	<b>167.594</b>	148.158	13,1%
<b>EBIT</b>	<b>134.447</b>	112.914	19,1%
<b>BENEFICIO NETO</b>	<b>77.413</b>	53.207	45,5%
<b>Margen Ebitda (*)</b>	<b>78,7%</b>	79,9%	-1,2 pp
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	<b>1.523</b>	1.532	-0,6%
GRADO OCUPACION (Rentas)	<b>96,6%</b>	97,3%	-0,8%

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

La evolución de la cifra de negocios ha ido acompañada de un buen comportamiento del Ebitda, que alcanza los 168 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%.

La fortaleza del resultado operativo y el resultado procedente de la rotación de activos permite que el beneficio neto de Testa crezca un 45% respecto al año anterior.

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 2,6% (del 4,1% en oficinas)

Miles de Euros	Ingresos Brutos		
	30/9/2012	30/9/2012	%
<b>Construcciones para arrendamiento</b>	<b>184.739</b>	181.305	<b>1,9%</b>
Oficinas	124.762	121.654	2,6%
Hoteles	21.784	21.318	2,2%
Comercial	19.197	18.334	4,7%
Viviendas	9.808	10.206	-3,9%
Industrial	6.510	7.390	-11,9%
Residencias	1.394	1.379	1,1%
Aparcamiento	886	879	0,8%
Uso mixto	397	145	100,0%
<b>Ingresos por servicios</b>	<b>3.565</b>	4.140	<b>-13,9%</b>
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>188.304</b>	185.445	<b>1,5%</b>

La superficie final asciende a 1.523 miles de m2 y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación.