

A stylized world map composed of small, light-colored squares, centered in the upper half of the page against a light beige background.

Informe  
de Resultados

2010

Primer trimestre



## ÍNDICE:

I.	DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS	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.

## EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

### I. DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS

<b>TESTA (Millones de Euros)</b>	<b>Marzo 2010</b>	<b>Marzo 2009</b>	<b>% Var 10/09</b>
<b>DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS</b>			
CIFRA DE NEGOCIOS	62,5	70,4	-11,2%
INGRESOS POR ALQUILERES*	61,1	62,6	-2,4%
EBITDA	50,7	57,4	-11,8%
<b>DATOS OPERATIVOS</b>			
VALOR DE ACTIVOS (31 diciembre )	4.398	4.426	-0,6%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.508	1.494	0,9%
GRADO OCUPACION	95,7%	97,0%	-1,3%

\* Superficies homogéneas, teniendo en cuenta incorporaciones y enajenaciones del periodo y corregido efecto revisión rentas Tour Adria

## II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	MARZO		% Var 10/09
	2010	2009	
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>62.490</b>	<b>70.399</b>	<b>-11,2%</b>
Otros ingresos	210	243	-13,5%
Total Ingresos de explotación	62.701	70.642	-11,2%
Gastos Externos y de explotación	-12.040	-13.236	-9,0%
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>50.660</b>	<b>57.406</b>	<b>-11,8%</b>
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-11.084	-11.979	-7,5%
Provisiones Circulante	-129	-126	2,5%
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>39.447</b>	<b>45.301</b>	<b>-12,9%</b>
Resultados Financieros	-17.970	-19.470	-7,7%
Resultados por Diferencias en Cambio	0	0	ns
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	-6	-7	ns
Provisiones de Inversiones Financieras	0	0	ns
Rdo. Variación Valor Instrumentos Financ.a Valor Razonable	0	0	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	0	63.784	-100,0%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>21.471</b>	<b>89.609</b>	<b>-76,0%</b>
Impuesto de Sociedades	-5.419	-24.482	-77,9%
Atribuible a Minoritarios	-31	-56	-44,2%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>16.021</b>	<b>65.070</b>	<b>-75,4%</b>

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe de 62,5 millones de euros a 31 de marzo de 2010, un 11,2% menos que la del primer trimestre de 2009
- De esta cifra corresponden 61,1 millones de euros a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación, con una disminución del 11,3% respecto a marzo de 2009. A igualdad de superficies y corregido el efecto de la revisión de la renta de un edificio en Francia, los ingresos por alquileres habrían caído un - 2,4%. El resto, 1,4 millones de euros, corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial.

- El Ebitda se situó en 50,7 millones de euros, un 11,8% menos que los 220,9 millones de euros de 2008, alcanzando el margen de Ebitda sobre cifra de negocios el 81,1%.
- El beneficio neto a 31 de marzo de 2010 asciende a 16,0 millones de euros. No se han producido resultados por ventas de activos durante el primer trimestre de 2010, mientras que en el mismo periodo de 2009 se contabilizaron 63,8 millones de euros por este concepto, lo que explica la disminución del beneficio neto.

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

Testa alcanzó unos ingresos a 31 de marzo de 2010 de 62,5 millones de euros. De esta cifra corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 61,1 millones de euros. El resto de la cifra de negocios corresponde a prestación de servicios de gestión patrimonial por importe de 1,4 millones de euros.

El Ebitda alcanzó 50,7 millones de euros, lo que sitúa el margen operativo en el 81,1%, similar al del primer trimestre del 2009 (que fue del 81,5%) lo que demuestra la fortaleza de la división patrimonial del grupo SyV frente al deterioro general del mercado.

La disminución de la cifra de negocios de un 11,2% de este primer trimestre con respecto a la misma fecha del ejercicio pasado es debida fundamentalmente a la transmisión de inmuebles realizada en los últimos días de marzo de 2009, concretamente un centro comercial, varias residencias de la tercera edad y otros activos de menor importancia. También ha influido la revisión, en junio del 2009, del contrato de arrendamiento de un edificio de oficinas en París. Dicha revisión se realizó en el mes de junio de 2009 pero tuvo efecto retroactivo desde principios del ejercicio 2009 con lo que el descenso de rentas se compensará en el segundo trimestre del ejercicio 2010.

Eliminando los efectos mencionados y a igualdad de superficies los ingresos por alquileres han descendido un 2,4% debido principalmente a la reducción de la superficie alquilable y a que las revisiones de renta de los contratos de alquiler realizadas desde marzo de 2009 ha sido negativa como consecuencia de los índices negativos interanuales de IPC que fueron de aplicación en las renovaciones de los contratos.

INGRESOS POR PRODUCTO Miles de euros	Marzo		% Var 10/09
	2010	2009	
Oficinas	41.213	43.065	-4,3%
Centros Comerciales	6.642	6.786	-2,1%
Hoteles	6.560	5.993	9,5%
Viviendas	3.143	3.103	1,3%
Industrial	2.833	2.930	-3,3%
Residencias	424	426	-0,6%
Aparcamientos	270	259	4,1%
<b>Ingresos alquiler a igualdad superficies</b>	<b>61.085</b>	<b>62.562</b>	<b>-2,4%</b>
Ventas activos	0	4.852	-100,0%
Efecto rentas Francia	0	1.424	-100,0%
<b>Ingresos alquiler</b>	<b>61.085</b>	<b>68.839</b>	<b>-11,3%</b>
Ingresos servicios	1.405	1.560	-9,9%
<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>62.490</b>	<b>70.399</b>	<b>-11,2%</b>

Durante el primer trimestre de 2010 no se han producido ventas de activos significativas. La superficie alquilable a 31 de marzo de 2010 asciende a 1.508,5 miles de m<sup>2</sup>, un 0,9% superior a los 1.494,5 miles de m<sup>2</sup> que había a 31 de marzo de 2009. En 2009 la transmisión de los activos anteriormente citados generó unas plusvalías contables de 65,2 millones de euros.

El grado de ocupación se sitúa en el 95,7% a 31 de marzo de 2009, el mismo nivel que al cierre del ejercicio 2009.

A 31 de marzo de 2010 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.