



Informe de Resultados
Primer trimestre

2009

ÍNDICE:

I.	DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS	2
II.	BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS	3
III.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	6

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

TESTA (Millones de Euros)	Marzo 2009	Marzo 2008	% Var 09/08
DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS			
CIFRA DE NEGOCIOS	70,4	68,0	3,6%
INGRESOS POR ALQUILERES	68,8	66,2	4,0%
EBITDA	57,4	56,0	2,6%
DATOS OPERATIVOS			
VALOR DE ACTIVOS (31 diciembre)	4.426	4.725	- 6,3%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.494	1.555	- 3,9%
GRADO OCUPACION *	98,9%	99,0%	- 0,1%

* Excluido el efecto de la incorporación a la superficie alquilable de la Torre SyV en diciembre de 2008.

II. BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (Miles de Euros)	MARZO 2009	DICIEMBRE 2008	Var 1 Trim.
ACTIVOS NO CORRIENTES	3.686.378	3.867.491	-181.113
Activos intangibles	103.485	104.299	-814
Inversiones Inmobiliarias	2.540.926	2.724.044	-183.119
Inmovilizado Material	110.807	153.025	-42.217
Activos financieros	931.161	885.718	45.442
Otros Activos no corrientes	0	405	-405
ACTIVOS CORRIENTES	145.548	99.312	46.236
Existencias	16.157	16.157	0
Deudores	36.878	36.504	374
Activos financieros	15.063	30.102	-15.038
Efectivo	77.450	16.551	60.900
ACTIVO = PASIVO	3.831.926	3.966.804	-134.878
PATRIMONIO NETO	1.172.887	1.111.681	61.206
Recursos Propios	1.167.590	1.106.440	61.150
Intereses Minoritarios	5.297	5.241	56
PASIVOS NO CORRIENTES	2.153.013	2.430.510	-277.496
Deuda Financiera	2.077.729	2.369.217	-291.488
Instrumentos financieros a valor razonable	26.198	13.561	12.637
Provisiones	3.501	3.516	-15
Otros Pasivos no corrientes	45.586	44.216	1.369
PASIVOS CORRIENTES	506.026	424.614	81.412
Deuda Financiera	334.395	332.840	1.556
Acreedores comerciales	55.243	46.947	8.297
Provisiones para operaciones tráfico	657	6.413	-5.756
Otros pasivos corrientes	115.730	38.414	77.316

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	MARZO 2009	MARZO 2008	% Var 09/08
Importe Neto de la Cifra de Negocios	70.399	67.974	3,6%
Otros ingresos	243	381	-36,1%
Total Ingresos de explotación	70.642	68.355	3,3%
Gastos Externos y de explotación	-13.236	-12.390	6,8%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	57.406	55.965	2,6%
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-11.979	-11.112	7,8%
Provisiones Circulante	-126	-66	90,9%
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	45.301	44.787	1,1%
Resultados Financieros	-19.470	-21.834	-10,8%
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	-7	-10	27,2%
Rdo. Variación Valor Instrumentos Financ.a Valor Razonable	0	-26	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	63.784	0	ns
Resultado antes de Impuestos	89.609	22.918	291,0%
Impuesto de Sociedades	-24.482	-3.718	558,5%
Resultado Consolidado	65.126	19.200	239,2%
Atribuible a Minoritarios	-56	-51	9,2%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	65.070	19.149	239,8%

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe a 31 de marzo de 2009 de 70,4 millones de euros, un 3,6% más que los 68,0 millones de euros del primer trimestre de 2008.
- De este importe, corresponden a ingresos por arrendamientos 68,8 millones de euros, con un crecimiento del 4,0% frente a los 66,2 millones de euros de 2008.
- El EBITDA ha sido de 57,4 millones de euros, un 2,6% superior al de marzo de 2008, lo que sitúa el margen sobre ventas en el 81,5%,
- El beneficio neto a 31 de marzo de 2009 asciende a 65,1 millones de euros, con un crecimiento del 240% respecto a los 19,1 millones de euros alcanzados el año anterior.

III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Testa alcanzó unos ingresos a 31 de marzo de 2009 de 70,4 millones de euros, un 3,6% más que los 68,0 millones de euros del ejercicio anterior. El Ebitda creció un 2,6% hasta los 57,4 millones de euros, situándose el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 81,5%.

La superficie alquilable a final del periodo asciende a 1.494,4 miles de m², inferior en un 3,9% a los 1.554,9 miles de m² que había a marzo de 2008, debido a la transmisión en marzo de 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 63,8 millones de euros. La caja generada por la operación se ha destinado en su totalidad a la reducción de deuda de la compañía.

El grado de ocupación se sitúa en el 97,0% a 31 de marzo de 2009 debido a la reciente incorporación al patrimonio en alquiler de la Torre SyV cuya superficie destinada a oficinas estaba aun disponible. Corregido este efecto, el grado de ocupación alcanzaría el 98,9%, manteniéndose por tanto los altos niveles del ejercicio anterior (99,0% a 31 de marzo de 2008).

A continuación se muestran los factores explicativos de la variación de los ingresos por alquileres:

EVOLUCIÓN RENTAS	Marzo 2009	Marzo 2008	% Var 09/08
Ingresos de alquileres (Miles de Euros)	68.839	66.183	4,0%
Superficie ocupada media (M2)	1.516.016	1.525.238	(0,6%)
Ingreso unitario medio (€/M2/mes)	3,8	3,6	4,6%
Superficie alquilable media (M2)	1.542.744	1.544.310	(0,1%)
Grado de ocupación medio (%)	98,3%	98,8%	(0,5%)

A 31 de marzo de 2009 existen obras en curso de diversas promociones de viviendas adjudicadas en la Comunidad de Madrid destinadas a arrendamiento con opción a compra para jóvenes, que se encuentran en distintos grados de desarrollo por un importe de 16,0 millones de euros, una residencia de la tercera edad por un importe de 12,4 millones de euros y otros proyectos.