



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.