

Testa

INFORME DE
RESULTADOS
Tercer
Trimestre

20

14



ÍNDICE:

I.	ASPECTOS CONTABLES	2
II.	BALANCE DE SITUACIÓN	3
III.	CUENTA DE RESULTADOS	4
IV.	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. ASPECTOS CONTABLES

APLICACIÓN NIIF 11

La aplicación de la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” a partir del ejercicio 2014, supone algunos cambios en los estados financieros de Testa, ya que a las participaciones en entidades de control conjunto, se les deja de aplicar para su consolidación el método de integración proporcional. La NIIF 11 requiere que el partícipe en un negocio conjunto reconozca una inversión que contabilizará utilizando el método de la participación de acuerdo con la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

En la práctica esto ha supuesto que cuatro sociedades que se consolidaban en los estados financieros de Testa por el método proporcional pasen a consolidarse por el método de participación, contribuyendo con su resultado neto a la Cuenta de Resultados. Implica por tanto una contracción de la Cifra de Negocios por importe de 2.020 miles de euros sin impacto en el beneficio neto.

Para facilitar su comparativa se ha reformulado aplicando estos criterios la cuenta de resultados y el balance correspondientes a 2013.

II. BALANCE DE SITUACIÓN

BALANCE DE SITUACIÓN (Miles de Euros)	Septiembre 2014	Diciembre 2013*	Var 9M 14
Activos no corrientes	3.085.864	3.088.688	-2.824
Activos intangibles	36	81	-44
Inversiones Inmobiliarias	2.010.838	2.029.258	-18.419
Proyectos concesionales	47.219	58.163	-10.944
Activos financieros y otros	1.027.771	1.001.187	26.584
Activos corrientes	67.003	182.826	-115.823
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	75.005	-75.005
Deudores	27.473	22.412	5.062
Activos financieros	11.438	10.713	725
Efectivo	28.091	74.696	-46.605
TOTAL ACTIVO / PASIVO	3.152.867	3.271.515	-118.646
Patrimonio Neto	1.382.604	1.356.476	26.128
Recursos Propios	1.382.604	1.356.476	26.128
Intereses Minoritarios	0	0	0
Pasivos no corrientes	1.586.196	1.610.154	-23.958
Deuda Financiera	1.537.129	1.557.350	-20.221
Instrumentos financieros a valor razonable	8.216	9.146	-930
Provisiones	9.327	6.445	2.882
Otros Pasivos no corrientes	31.525	37.213	-5.689
Pasivos corrientes	184.067	304.884	-120.818
Deuda Financiera	147.060	288.521	-141.461
Instrumentos financieros a valor razonable	3.450	2.611	839
Acreedores comerciales	8.172	9.487	-1.316
Provisiones para operaciones tráfico	277	277	0
Otros pasivos corrientes	25.108	3.988	21.120

*Reexpresado por aplicación de la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"

III. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	SEPTIEMBRE		% Var
	2014	2013*	14/13
Importe Neto de la Cifra de Negocios	140.737	166.761	-15,6%
Otros ingresos	1.483	3.774	-60,7%
Resultado por venta de inmuebles	4.493	46.046	-90,2%
Total Ingresos de explotación	146.713	216.581	-32,3%
Gastos Externos y de explotación	-35.826	-37.975	-5,7%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	110.888	178.606	-37,9%
Amortización Inmovilizado	-22.674	-29.762	-23,8%
Variación de Provisiones	-656	-3.641	-82,0%
Rdo. Enajenación de activos no corrientes	-11.814	0	n.s.
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	75.744	145.203	-47,8%
Resultados Financieros	-10.372	-14.123	-26,6%
Ingresos por dividendos	3.684	0	n.s.
Resultado Sociedades puesta en Participación	215	-696	n.s.
Resultado antes de Impuestos	69.271	130.383	-46,9%
Impuesto de Sociedades	-17.367	-50.625	-65,7%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	51.904	79.758	-34,9%

El resultado por ventas de inmuebles incluye:

- El beneficio por importe de 2.286 miles de euros derivado de la enajenación en el mes de enero de un edificio de viviendas en la calle Conde de Xiquena, 17 (Madrid), con una superficie de 1.664 m2 sobre rasante. La transacción se realizó por encima de la última tasación recibida del experto independiente antes de la fecha de transmisión del activo.
- El beneficio por importe de 2.207 miles de euros generado por la cesión del derecho de superficie de una residencia de la tercera edad en Madrid, con una superficie de 3.600 m2 sobre rasante.

Los resultados por enajenación de activos no corrientes, por importe de -11.814 millones de euros, corresponden a la venta de la totalidad de las acciones de la sociedad "Preim Defense 2" equivalentes a una participación del 32%, que estaba contabilizada como un activo no corriente mantenido para la venta. Durante el ejercicio, antes de producirse esta venta, Testa ha recibido dividendos por parte de dicha sociedad por importe de 3.684 miles de euros y ha cancelado

anticipadamente, por importe de 51,5 millones de euros, la deuda financiera asociada a dicha participación.

IV. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL GRUPO TESTA

El importe neto de la cifra de negocios de Testa ha ascendido a 141 millones de euros en los nueve primeros meses de 2014. De este importe, 137 millones de euros corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación y 4 millones de euros corresponden fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial.

(Miles de euros)	SEPTIEMBRE		% Var 14/13
	2014	2013	
Cifra de Negocios	140.737	166.761	-15,6%
EBITDA	110.888	178.606	-37,9%
EBITDA (*)	106.395	132.560	-19,7%
BENEFICIO NETO	51.904	79.758	-34,9%
Márgen EBITDA (*)	76%	79%	-3,9 pp
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.367	1.373	-0,4%
RATIO DE OCUPACIÓN (Rentas)	96%	96%	-0,9%

(*) Sin incluir resultado en venta de activos

Dentro de la política de rotación selectiva de activos maduros, en el mes de enero se llevó a cabo la venta de un edificio de viviendas en alquiler en la calle Conde de Xiquena (Madrid) y en el mes de junio se llevó a cabo la cesión del derecho de superficie de una residencia de la tercera edad en Madrid. Ambas transacciones se realizaron por encima del valor de tasación asignado por el experto independiente y han arrojado un beneficio de 4,5 millones de euros.

La disminución de superficie en alquiler como consecuencia de estas operaciones, junto con la venta del edificio de oficinas en Miami (Estados Unidos) y la venta del edificio de oficinas en Paris (Francia) en abril y julio del ejercicio 2013 respectivamente, explica principalmente la reducción de los ingresos y del EBITDA respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

(Miles de euros)	Ingresos Brutos		
	30/09/2014	30/09/2013*	%
Construcciones para arrendamiento	137.748	142.404	-3,3%
Oficinas	82.699	85.885	-3,7%
Hoteles	18.965	19.975	-5,1%
Comercial	19.515	19.555	-0,2%
Viviendas	8.658	9.098	-4,8%
Industrial	6.450	6.455	-0,1%
Residencias	531	522	1,9%
Aparcamientos	930	914	1,7%
Ingresos por servicios	4.202	3.378	24,4%
CIFRA DE NEGOCIOS LFL	141.950	145.782	-2,6%
Cancelación linealización Hotel	-1.856	0	
Activos vendidos en 2013			
1111 Brickell Ave (Miami)	0	3.262	
Tour Adriá (Paris)	0	16.629	
Activos vendidos en 2014			
Conde de Xiquena	21	186	
Residencia Madrid	622	902	
CIFRA DE NEGOCIOS	140.737	166.761	-15,6%

* Reexpresado NIIF 11

Como consecuencia de la resolución durante el primer trimestre de 2014 del contrato de arrendamiento del hotel situado en la Plaza de Castilla de Madrid, la compañía ha tenido que registrar un impacto negativo, no recurrente, en la cifra de negocios y el EBITDA de aproximadamente 1.856 miles de euros, como consecuencia de la cancelación de la linealización de rentas derivadas del contrato de alquiler. Actualmente la compañía tiene nuevo arrendatario/operador para el hotel mencionado.

Sin estos impactos, la variación de la cifra de negocios ha sido del -2,3% y se debe fundamentalmente a 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 111 millones de euros. El margen EBITDA sobre cifra de negocios sin incluir resultados por venta de activos se sitúa en torno al 76%.

La superficie final asciende a 1.367 miles de m² y el grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación.