



INFORME DE RESULTADOS 2008



Tercer trimestre



ÍNDICE:

I.	DATOS MÁS SIGNIFICATIVOS	2
II.	BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS	3
III.	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS	6
IV.	ACUERDOS DEL CONSEJO	8
V.	OTROS HECHOS SIGNIFICATIVOS	9

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)	Septiembre 2008	Septiembre 2007	% Var 08/07
DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS			
CIFRA DE NEGOCIOS	203,2	197,9	2,7%
INGRESOS POR ALQUILERES*	197,2	191,2	3,1%
EBITDA	166,1	160,4	3,6%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	79,2	52,8	49,9%
DATOS OPERATIVOS			
VALOR DE ACTIVOS (31 diciembre 2007)	4.725	4.592	2,9%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	1.499	1.543	- 2,9%
GRADO OCUPACION	98,8%	98,3%	0,5%

* Superficies homogéneas, teniendo en cuenta incorporaciones y enajenaciones del periodo

II. BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO (Miles de Euros)	SEPTIEMBRE 2008	DICIEMBRE 2007	Var 9M
ACTIVOS NO CORRIENTES	3.823.132	3.294.459	528.673
Activos intangibles	103.368	106.607	-3.239
Inversiones Inmobiliarias	2.399.763	2.416.337	-16.573
Proyectos concesionales	0	0	0
Inmovilizado Material	508.224	402.247	105.977
Activos financieros	810.167	367.658	442.509
Otros Activos no corrientes	0	0	0
Fondo de comercio	1.611	1.611	0
ACTIVOS CORRIENTES	249.583	571.461	-321.877
Existencias	16.157	16.157	0
Deudores	41.486	23.171	18.315
Activos financieros	1.095	14	1.081
Efectivo	190.846	532.119	-341.273
ACTIVO = PASIVO	4.072.716	3.865.919	206.796
PATRIMONIO NETO	1.180.424	1.119.454	60.969
Recursos Propios	1.174.735	1.113.469	61.266
Intereses Minoritarios	5.688	5.986	-297
PASIVOS NO CORRIENTES	2.434.103	2.315.865	118.238
Deuda Financiera	2.384.200	2.266.980	117.220
Instrumentos financieros a valor razonable	0	0	0
Provisiones	3.449	3.440	9
Otros Pasivos no corrientes	46.454	45.445	1.009
PASIVOS CORRIENTES	458.189	430.600	27.589
Deuda Financiera	347.715	358.460	-10.745
Acreedores comerciales	47.937	61.188	-13.251
Provisiones para operaciones tráfico	991	1.753	-762
Otros pasivos corrientes	61.545	9.199	52.346

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	SEPTIEMBRE 2008	SEPTIEMBRE 2007	% Var 08/07
Importe Neto de la Cifra de Negocios	203.214	197.894	2,7%
Otros ingresos	2.221	2.319	-4,2%
Total Ingresos de explotación	205.435	200.213	2,6%
Gastos Externos y de explotación	-39.302	-39.806	-1,3%
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	166.133	160.407	3,6%
Amortización Inmovilizado y Deterioro Fondo Comercio	-33.116	-33.543	-1,3%
Provisiones Circulante	-198	-133	48,6%
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	132.819	126.731	4,8%
Resultados Financieros	-66.527	-59.359	12,1%
Resultados por Diferencias en Cambio	0	0	ns
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	-101	-55	83,8%
Rdo.Variación Valor Instrumentos Financ.a Valor Razonable	-26	277	ns
Rdo.Variación Valor Activos a Valor Razonable	0	0	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	41.953	-22	ns
Resultado antes de Impuestos	108.118	67.571	60,0%
Impuesto de Sociedades	-28.810	-14.283	101,7%
Resultado Consolidado	79.309	53.288	48,8%
Atribuible a Minoritarios	-144	-467	-69,1%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	79.164	52.821	49,9%

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe a 30 de septiembre de 2008 de 203,2 millones de euros, un 2,7% más que los 197,9 millones de euros de 2007.
- El crecimiento comparable de los ingresos (a igualdad de superficies y teniendo en cuenta que en 2007 se incluye el cobro de 1,9 millones de euros recibidos de un cliente en concepto de compensación por la rescisión anticipada de su contrato de alquiler), ha sido del 3,7%. De este incremento, un 3,1% se produce en los ingresos por arrendamientos, que ascienden a 30 de septiembre de 2008 a 197,2 millones de euros.
- El EBITDA ha sido de 166,1 millones de euros, un 3,6% superior al de 2007, lo que sitúa el margen sobre ventas en el 81,8%,
- El resultado neto de explotación alcanza los 132,8 millones de euros, un 4,8% más que en 2007.
- El beneficio neto atribuible alcanza los 79,2 millones de euros y crece un 49,9%.

III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Testa alcanzó unos ingresos a 30 de septiembre de 2008 de 203,2 millones de euros, un 2,7% más que los 197,9 millones de euros del ejercicio anterior. El Ebitda creció un 3,6% hasta los 166,1 millones de euros, situándose el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 81,8%.

Puesto que en 2007 se incluye en la cifra de negocios el cobro de 1,9 millones de euros recibidos de un cliente en concepto de indemnización por la rescisión anticipada de su contrato de alquiler y teniendo en cuenta superficies homogéneas, el crecimiento comparable de los ingresos ha sido del 3,7%.

La superficie alquilable a final del periodo asciende a 1.499,2 miles de m², inferior en un 2,9% a los 1.543,2 miles de m² que había a final de septiembre de 2007, debido a la venta de determinados activos inmobiliarios enmarcada en la habitual política de rotación de activos maduros (dos centros comerciales, Los Fresnos y Lakua, en el último trimestre de 2007 y una residencia y dos edificios de oficinas en 2008). El grado de ocupación se sitúa en el 98,8% a 30 de septiembre de 2008, lo que representa un incremento del 0,5% respecto al 98,3% de 2007, que se ha producido especialmente en oficinas, en las que se alcanza un ratio de ocupación del 99,3%.

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

EVOLUCIÓN RENTAS	Septiembre 2008	Septiembre 2007	% Var 08/07
Ingresos de alquileres homogéneos (Miles de Euros)	197.211	191.196	3,1%
Superficie ocupada media (M2)	1.528.509	1.513.583	1,0%
Ingreso unitario medio (€/M2/mes)	14,3	14,0	2,1%
Superficie alquilable media (M2)	1.545.432	1.542.977	0,2%
Grado de ocupación medio (%)	98,9	98,1	0,8%

Durante los nueve primeros meses de 2008 se ha llevado a cabo la venta de dos edificios de oficinas, uno de ellos ubicado en el 1401 de Brickell Avenue en Miami (Estados Unidos) y otro en la ciudad de Zaragoza y de una residencia de la tercera edad en Getafe (Madrid), que han aportado una plusvalía de 41,9 millones de euros. El precio de venta ha sido superior en un 43,3% a la última valoración del experto independiente realizada a diciembre de 2007. No se llevaron a cabo ventas de activos significativas en el mismo periodo del año anterior.

A 30 de septiembre de 2008 existen obras en curso por un total de 444,6 millones de euros. De este importe corresponden a la inversión en oficinas 383,5 millones de euros, siendo la más significativa la Torre SyV, edificio singular destinado a oficinas y uso hotelero, ubicado en el distrito de negocios de Madrid. Además, se mantienen otras inversiones en edificios varios, de los cuales 43,4 millones de euros corresponden a 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, 12,4 millones de euros a un terreno para una residencia de la tercera edad, y el resto a otros proyectos.

IV. ACUERDOS DEL CONSEJO

CAMBIOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

- El Consejo de Administración en su reunión celebrada el día 29 de enero de 2008, adoptó los siguientes acuerdos:
 1. Nombrar Presidente Ejecutivo a D. Fernando Rodríguez Avial-Llardent.
 2. Nombrar miembro del Consejo de Administración y Consejero Delegado, a D. Daniel Loureda López.

DIVIDENDOS

- En su reunión del 24 de junio el Consejo de administración acordó el pago del dividendo complementario del ejercicio 2007 por un importe bruto de 0,143 euros por acción. El pago se hizo efectivo el día 1 de julio de 2008.

V. OTROS HECHOS SIGNIFICATIVOS

- Con fecha 27 de febrero de 2008, Testa ha obtenido la valoración realizada por el experto independiente C.B. Richard Ellis sobre sus activos inmobiliarios según la cual a 31 de diciembre de 2007, asciende a 4.725 millones de euros lo que representa un aumento del 2,9% respecto a la valoración realizada a la misma fecha de 2006. De acuerdo con esta valoración las plusvalías latentes de los activos de Testa Inmuebles en Renta, S.A. son de 1.778 millones de euros, lo que representa un incremento del 16,1% con respecto a la misma fecha del año anterior.
- Cambios en perímetro de consolidación: durante el tercer trimestre del ejercicio ha causado baja por liquidación la participación que la sociedad matriz del grupo Testa tenía en la sociedad Centre D'Oci Les Gavarres, S.L