



Informe de  
Resultados  
Segundo Semestre

2011

**Testa**



## 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>Diciembre 2011</b>	<b>Diciembre 2010</b>	<b>% Var 11/10</b>
<b>DATOS ECONÓMICO FINANCIEROS</b>			
CIFRA DE NEGOCIOS	250,9	249,9	0,4%
INGRESOS POR ALQUILERES	245,3	244,4	0,4%
EBITDA	200,2	196,8	1,8%
<b>DATOS OPERATIVOS</b>			
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m <sup>2</sup> )	1.532	1.515	1,1%
GRADO OCUPACION (Rentas)	97,6%	98,4%	-0,9%
GRADO DE OCUPACIÓN (m <sup>2</sup> )	95,49%	98,01%	-2,8%

## II. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Miles de Euros)	DICIEMBRE		% Var 11/10
	2011	2010	
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>250.902</b>	<b>249.911</b>	<b>0,4%</b>
Otros ingresos	4.452	2.715	64,0%
<b>Total Ingresos de explotación</b>	<b>255.354</b>	<b>252.627</b>	<b>1,1%</b>
Gastos Externos y de explotación	-55.148	-55.869	-1,3%
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>200.206</b>	<b>196.758</b>	<b>1,8%</b>
Amortización Inmovilizado	-43.882	-44.618	-1,6%
Variación de Provisiones	-1.052	-663	58,7%
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>155.272</b>	<b>151.477</b>	<b>2,5%</b>
Resultados Financieros	-51.169	-59.394	-13,8%
Resultado Sociedades puesta en Equivalencia	1	-555	ns
Rdo. Enajenación de Activos no Corrientes	0	0	ns
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>104.104</b>	<b>91.528</b>	<b>13,7%</b>
Impuesto de Sociedades	-31.593	-30.234	4,5%
<b>RESULTADO CONSOLIDADO</b>	<b>72.512</b>	<b>61.294</b>	<b>18,3%</b>
Atribuible a Minoritarios	-2	-186	-99,0%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>72.510</b>	<b>61.108</b>	<b>18,7%</b>

- La cifra de negocios del grupo Testa alcanza un importe de 250,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2011, un 0,4% mas que en el mismo periodo de 2010
- De esta cifra corresponden 245,3 millones de euros a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación, con un incremento del 0,4% respecto a diciembre de 2010. El resto, 5,6 millones de euros, corresponde fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial.
- El Ebitda se situó en 200,2 millones de euros, un 1,8% mas que los 196,8 millones de euros de 2010, alcanzando el margen de Ebitda sobre cifra de negocios el 79,8 %.
- El beneficio neto a 31 de diciembre de 2011 asciende a 72,5 millones de euros.
- El grado de ocupación calculado en base a rentas se sitúa en el 97,6%.

### III. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

La cuenta de resultados del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2011 confirma la estabilidad de la división de Patrimonio del grupo Sacyr Vallehermoso y su fortaleza frente al deterioro general del mercado. A 31 de diciembre de 2011, la facturación de Testa asciende a 251 millones de euros. De la cifra de negocios total corresponden a ingresos por alquileres del patrimonio en explotación 245 millones de euros y el resto corresponde fundamentalmente a prestación de servicios de gestión patrimonial por importe de 6 millones de euros.

(Miles de Euros)	DICIEMBRE		% Var 11/10
	2011	2010	
Cifra de Negocios	<b>250.902</b>	249.911	0,4%
<b>EBITDA</b>	<b>200.206</b>	196.758	1,8%
<b>EBIT</b>	<b>155.272</b>	151.477	2,5%
<b>BENEFICIO NETO</b>	<b>72.510</b>	61.108	18,7%
<b>Margen Ebitda</b>	<b>79,8%</b>	78,7%	1,4%
SUPERFICIE ALQUILABLE (Miles de m2)	<b>1.532</b>	1.515	1,1%
GRADO OCUPACION	<b>95%</b>	98%	-2,8%
<b>Valor de activos (31 de diciembre)</b>	<b>4.073</b>	4.105	-0,8%

La cifra de negocios se mantiene en línea con la registrada en 2010, al recoger el efecto de la renovación este ejercicio de algunos contratos de arrendamiento con reducciones de renta a cambio de una ampliación de la duración de los mismos. La evolución de la cifra de negocios ha ido acompañada de un buen comportamiento del Ebitda, que crece en el entorno del 2% alcanzando los 200 millones de euros, con lo que el margen Ebitda se sitúa en el 80%. La fortaleza del resultado operativo, junto con la evolución favorable del resultado financiero, permiten que el resultado neto de Testa crezca un 19% respecto al año anterior.

El desglose de la evolución de la cifra de negocios por producto es el que se muestra a continuación. La superficie final a 31 de diciembre de 2011 asciende a 1.532 miles de m2. En 2011 se ha incorporado al patrimonio en explotación el Pazo de Congresos de Vigo, que comenzó a contribuir a la cifra de negocios en el segundo trimestre del ejercicio. El grado de ocupación se sitúa en niveles prácticamente de plena ocupación

al haberse firmado en diciembre del año pasado el contrato de arrendamiento de la superficie destinada a oficinas de la Torre SyV.

Miles de Euros	Ingresos Brutos		
	31/12/2011	31/12/2010	%
<b>Construcciones para arrendamiento</b>	<b>245.267</b>	<b>244.377</b>	<b>0,4%</b>
Oficinas	165.706	164.611	0,7%
Hoteles	28.557	27.952	2,2%
Comercial	24.664	24.842	-0,7%
Viviendas	13.258	12.995	2,0%
Industrial	9.868	11.018	-10,4%
Residencias	1.823	1.812	0,6%
Aparcamiento	1.171	1.147	2,1%
Uso mixto	220	0	100,0%
<b>Ingresos por servicios</b>	<b>5.634</b>	<b>5.534</b>	<b>1,8%</b>
<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>250.902</b>	<b>249.911</b>	<b>0,4%</b>

No se han producido ventas de activos patrimoniales durante el periodo.