

**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO TESTA)**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
INTERMEDIOS CONDENSADOS CORRESPONDIENTES AL  
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO  
EL 30 DE JUNIO DE 2013**

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO.....	3
CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO.....	5
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO .....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO.....	6
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA .....	7
2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES.....	7
3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	11
4.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS .....	12
5.- PROYECTOS CONCESIONALES.....	13
6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	13
7.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN .....	14
8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES .....	14
9.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO .....	15
10.- GANANCIAS POR ACCIÓN.....	15
11.- DIVIDENDOS PAGADOS.....	16
12.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO .....	17
13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS .....	18
14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS .....	18
15.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	20
16.- RESULTADO EN VENTAS DE ACTIVOS .....	21
17.- PLANTILLA MEDIA .....	21
18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS .....	22
19.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS.....	23
20.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE .....	25
21.- INFORME DEL AUDITOR .....	26
22.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE .....	26
23.- HECHOS POSTERIORES.....	26
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO .....	27
FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL ..	33

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	30-jun-13	31-dic-12
(No auditado)			
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>3.201.901</b>	<b>3.638.108</b>
I. Proyectos concesionales	5	110.238	117.981
II. Inversiones inmobiliarias	6	2.117.328	2.665.442
III. Activos intangibles		46	0
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	3.289	3.324
V. Activos financieros no corrientes	8	964.059	845.338
VI. Activos por impuestos diferidos		6.941	6.023
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>579.834</b>	<b>196.527</b>
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	4	454.815	0
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		43.499	44.849
- Clientes por ventas y prestación de servicios		13.806	13.833
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		29.425	20.911
- Personal		20	17
- Administraciones públicas deudoras		1.030	7.893
- Deudores varios		1.546	4.586
- Provisiones		(2.328)	(2.391)
III. Activos financieros corrientes		21.623	16.616
IV. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	59.897	135.062
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.781.735</b>	<b>3.834.635</b>

  

		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	30-jun-13	31-dic-12
(No auditado)			
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.362.381</b>	<b>1.320.437</b>
<b>PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>		<b>1.362.327</b>	<b>1.320.384</b>
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		557.171	552.823
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		69.673	60.562
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		0	(25.058)
V. Operaciones de cobertura		(9.531)	(12.060)
VI. Diferencias de conversión		(41.622)	(42.519)
<b>PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS</b>		<b>54</b>	<b>53</b>
<b>B) PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.707.222</b>	<b>1.794.521</b>
I. Ingresos diferidos		12.088	12.233
II. Provisiones para riesgos y gastos		8.884	8.887
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	12	1.635.857	1.715.922
IV. Acreedores no corrientes		27.313	31.386
V. Instrumentos financieros de pasivo		10.860	14.475
VI. Pasivos por impuestos diferidos		12.220	11.618
<b>C) PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>712.132</b>	<b>719.677</b>
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	4	2.806	0
II. Deudas con entidades de crédito corrientes	12	624.793	698.790
III. Acreedores corrientes		51.057	11.692
- Proveedores		10.024	8.857
- Personal		414	603
- Administraciones Públicas Acreedoras		39.738	1.490
- Otras cuentas a pagar		881	742
IV. Deudas corrientes con empresas asociadas		30.343	6.063
V. Instrumentos financieros derivados		2.755	2.754
VI. Provisiones para operaciones de tráfico		378	378
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3.781.735</b>	<b>3.834.635</b>

## CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA

(Periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio)

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	Miles de euros	
		30-jun-13 (No auditado)	30-jun-12 (No auditado)
Cifra de negocios	14	119.521	125.581
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		292	401
Otros ingresos de explotación		1.897	1.115
Imputación de subvenciones de capital		0	0
Beneficio por venta de inmuebles	16	53.064	21.771
Otras ganancias		0	0
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>174.774</b>	<b>148.868</b>
Gastos de personal		(2.662)	(2.742)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(22.958)	(21.928)
Variación de las provisiones de tráfico		(208)	(269)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		(3.592)	0
Otros gastos de explotación		(23.538)	(25.039)
Pérdida por venta de inmuebles	16	(5.460)	(2.408)
Otras pérdidas		0	0
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(58.418)</b>	<b>(52.386)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>116.356</b>	<b>96.482</b>
Otros intereses e ingresos asimilados		14.789	18.191
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>14.789</b>	<b>18.191</b>
Gastos financieros y gastos asimilados		(25.504)	(37.954)
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>(25.504)</b>	<b>(37.954)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	13	<b>(10.715)</b>	<b>(19.763)</b>
Resultado de asociadas	7	22	(12)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>105.663</b>	<b>76.707</b>
Impuesto sobre sociedades	15	(35.989)	(21.277)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>		<b>69.674</b>	<b>55.430</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>69.674</b>	<b>55.430</b>
<b>Atribuible a:</b>			
INTERESES MINORITARIOS		(1)	(1)
<b>SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>69.673</b>	<b>55.429</b>
Ganancias por acción básicas (euros)	10	0,60	0,48
Ganancias por acción diluidas (euros)	10	0,60	0,48

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO (Periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio)

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
<b>Saldo final a 31-dic-12</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>552.823</b>	<b>60.562</b>	<b>(25.058)</b>	<b>(54.579)</b>	<b>53</b>	<b>1.320.437</b>
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sdo inicial ajustado</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>552.823</b>	<b>60.562</b>	<b>(25.058)</b>	<b>(54.579)</b>	<b>53</b>	<b>1.320.437</b>
<b>Total ingresos/(gastos) reconocidos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69.673</b>	<b>0</b>	<b>3.426</b>	<b>1</b>	<b>73.100</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(25.058)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(25.058)</b>
Distribución de dividendos	0	0	(25.058)	0	0	0	0	(25.058)
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29.406</b>	<b>(60.562)</b>	<b>25.058</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6.098)</b>
Traspos entre partidas de patrimonio neto	0	0	35.504	(60.562)	25.058	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(6.098)	0	0	0	0	(6.098)
<b>Saldo final a 30-jun-13 (No auditado)</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>557.171</b>	<b>69.673</b>	<b>0</b>	<b>(51.153)</b>	<b>54</b>	<b>1.362.381</b>

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios					Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
<b>Saldo final a 31-dic-11</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>517.517</b>	<b>72.510</b>	<b>(28.499)</b>	<b>(50.554)</b>	<b>56</b>	<b>1.297.666</b>
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sdo inicial ajustado</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>517.517</b>	<b>72.510</b>	<b>(28.499)</b>	<b>(50.554)</b>	<b>56</b>	<b>1.297.666</b>
<b>Total ingresos/(gastos) reconocidos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55.429</b>	<b>0</b>	<b>864</b>	<b>1</b>	<b>56.294</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(8.661)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(8.661)</b>
Distribución de dividendos	0	0	(8.661)	0	0	0	0	(8.661)
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.967</b>	<b>(72.510)</b>	<b>28.499</b>	<b>0</b>	<b>(3)</b>	<b>(47)</b>
Traspos entre partidas de patrimonio neto	0	0	44.011	(72.510)	28.499	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(44)	0	0	0	(3)	(47)
<b>Saldo final a 30-jun-12 (No auditado)</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>552.823</b>	<b>55.429</b>	<b>0</b>	<b>(49.690)</b>	<b>54</b>	<b>1.345.252</b>

## ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO (Periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio)

	<b>30-jun-13</b> (No auditado)	<b>30-jun-12</b> (No auditado)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>69.674</b>	<b>55.430</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto a reclasificar en un futuro a la cuenta de resultados</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.000	(2.322)
Global y proporcional	1.429	(3.317)
Efecto impositivo	(429)	995
Diferencias de conversión	897	1.968
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.897</b>	<b>(354)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de resultados separada</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.529	1.218
Global y proporcional	2.184	1.740
Efecto impositivo	(655)	(522)
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA</b>	<b>1.529</b>	<b>1.218</b>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL</b>	<b>73.100</b>	<b>56.294</b>
Atribuidos a la entidad dominante	73.099	56.293
Atribuidos a intereses minoritarios	1	1

**GRUPO TESTA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO**  
**-Método indirecto-**  
**(Periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio)**

Miles de euros	30-jun-13 (No auditado)	30-jun-12 (No auditado)
<b>Resultado antes de impuestos de actividades continuadas</b>	<b>105.663</b>	<b>76.707</b>
Amortizaciones	22.958	21.928
Deterioros del fondo de comercio	0	0
Provisiones de explotación	3.800	269
Imputación de subvenciones	0	0
Resultado de sdades. contab. por participación	(22)	12
Resultado financiero	10.716	19.764
Resultado por venta de activos	(47.604)	(19.363)
<b>Fondos Generados por las Operaciones</b>	<b>95.511</b>	<b>99.317</b>
Deudores	0	0
Acreedores	(2.672)	(17.354)
<b>Variación del Capital Circulante Neto</b>	<b>(2.672)</b>	<b>(17.354)</b>
<b>Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas</b>	<b>92.839</b>	<b>81.963</b>
<b>Inversión neta en inmovilizado</b>	<b>22.697</b>	<b>(4.254)</b>
Inversiones en inmovilizado material e intangible	(46)	0
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(2.992)	(3.748)
Inversiones en proyectos concesionales	0	(553)
Inversiones en inmovilizado financiero	(293.743)	(269.075)
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	129.653	54.739
Desinversiones en inmovilizado financiero	175.036	196.192
Intereses cobrados	14.789	18.191
<b>Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión</b>	<b>22.697</b>	<b>(4.254)</b>
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	(153.747)	(89.995)
Intereses pagados	(25.820)	(40.551)
<b>Variación del Endeudamiento Financiero</b>	<b>(179.567)</b>	<b>(130.546)</b>
Dividendos pagados	0	(8.661)
<b>Variación de la Financiación Propia</b>	<b>0</b>	<b>(8.661)</b>
Otras Fuentes de Financiación	(11.134)	12.158
<b>Otras Fuentes de Financiación</b>	<b>(11.134)</b>	<b>12.158</b>
<b>Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación</b>	<b>(190.701)</b>	<b>(127.049)</b>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>(75.165)</b>	<b>(49.340)</b>
Saldo al inicio del periodo	135.062	126.830
Saldo al final del periodo	59.897	77.490

## **NOTAS EXPLICATIVAS**

**(Periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2012)**

### **1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA**

El Grupo Testa está constituido por la sociedad dominante Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sus sociedades dependientes y asociadas.

Testa Inmuebles en Renta, S.A. está a su vez participada en un 99,5% por la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A..

El domicilio social de la Sociedad Dominante es Paseo de la Castellana, 83-85.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa española y en la bolsa de Madrid y Barcelona.

TESTA Inmuebles en Renta, S.A. desarrolla su actividad principal en el sector inmobiliario, fundamentalmente mediante la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento, así como, a través de la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos, la compra, venta, arrendamiento y explotación de todo tipo de fincas y la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias, directamente o a través de sociedades participadas.

### **2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES**

El Grupo Testa ha seguido las mismas políticas y métodos contables en los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados que en las cuentas anuales consolidadas más recientes, esto es, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012. Igualmente, no se han producido cambios significativos en las estimaciones relativas a las partidas de periodos contables intermedios anteriores que afecten al presente periodo contable intermedio. Así mismo no se han detectado errores en la información de ejercicios anteriores susceptibles de ser corregidos.

El Grupo ha elaborado la presente información financiera consolidada intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad número 34. Esta información no incluye toda la información y desgloses exigidos en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea. Por este motivo, la presente información financiera condensada consolidada debe ser leída junto con las cuentas anuales consolidadas, correspondientes al último ejercicio cerrado.

## Cambios en las políticas contables

### a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea que son aplicables en este periodo

Las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados correspondientes al periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2013 son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, excepto por las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones que son aplicables al 1 de enero de 2013:

- NIIF 13 "Medición del Valor Razonable": La NIIF 13 establece una única guía para todas las valoraciones a valor razonable de acuerdo con las NIIF. La NIIF 13 no cambia cuando se requiere utilizar el valor razonable, sino que ofrece una guía sobre cómo determinar el valor razonable de acuerdo con las NIIF cuando éste es requerido o permitido. Esta norma no ha tenido impacto en la situación financiera y en los resultados del Grupo.
- Enmienda a la NIC 1 "Presentación de partidas de otro resultado global": Las modificaciones a la NIC 1 cambian la agrupación de las partidas presentadas en otro resultado global. Las partidas que podrían reclasificarse (o "reciclarse") a la cuenta de resultados en algún momento futuro se presentan separadas de las partidas que no se reclasificarán nunca. Estos cambios han supuesto modificar la presentación del Estado de resultados globales.
- Enmienda a la NIIF 7 "Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros": Estas modificaciones requieren desglosar información sobre los derechos de compensación y los acuerdos similares (por ejemplo, acuerdos colaterales). Los desgloses proporcionarán información útil a los usuarios para evaluar el efecto de la presentación de estos acuerdos por importes netos en la posición financiera de la entidad. Los nuevos desgloses son obligatorios para todos aquellos instrumentos financieros que han sido compensados conforme a lo establecido en la NIC 32. Estas modificaciones no han tenido ningún impacto al no tener el Grupo este tipo de acuerdos.
- Enmienda a la NIC 12 "Impuestos diferidos – Recuperación de los activos subyacentes": La modificación aclara el cálculo de los impuestos diferidos de las inversiones inmobiliarias registradas al valor razonable e introduce la presunción de que los impuestos diferidos de las inversiones inmobiliarias valoradas utilizando el modelo de valor razonable descrito en la NIC 40 deberían determinarse en base a que su valor en libros se recuperará mediante su venta. Además, introduce el requisito de que los impuestos diferidos de los activos no amortizables que se valoran utilizando el método de revalorización descrito en la NIC 16 se calculen siempre en base a la venta de dichos activos. La modificación no ha tenido ningún impacto en la situación financiera, los resultados o los desgloses del Grupo.
- Mejoras de las NIIF ciclo 2009-2011: Este texto introduce una serie de mejoras a las NIIF vigentes, fundamentalmente para eliminar

inconsistencias y clarificar la redacción de algunas de estas normas. Estas mejoras no han tenido impacto en los resultados ni en la posición financiera del Grupo.

#### **b) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero no aplicables en este periodo**

A la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados, las siguientes normas, modificaciones e interpretación habían sido publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero no eran de aplicación obligatoria:

- NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”: La NIIF 10 establece un único modelo de control que se aplica a todas las entidades, incluidas las entidades con cometido especial. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requerirán que la Dirección realice importantes juicios para determinar qué sociedades están controladas y, por lo tanto, deben ser consolidadas por la Sociedad dominante, en comparación con los requisitos que se describían en la NIC 27. En base al análisis preliminar realizado, no se espera que la NIIF 10 tenga ningún impacto sobre las inversiones que actualmente posee el Grupo. La NIIF 10 es aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”: La NIIF 11 elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional. En su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, deben contabilizarse utilizando el método de puesta en equivalencia. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2014, y no se estima que tenga impacto significativo en la situación financiera, los resultados o los desgloses del Grupo.
- NIIF 12 “Información a Revelar sobre Intereses en Otras Entidades”: La NIIF 12 incluye todos los desgloses que anteriormente aparecían en la NIC 27 relativos a los estados financieros consolidados, así como todos los desgloses incluidos anteriormente en la NIC 31 y en la NIC 28. Estos desgloses se refieren a las participaciones en sociedades dependientes, acuerdos conjuntos, entidades asociadas y entidades estructuradas. También exige nuevos desgloses adicionales, pero no tendrá ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2014.
- NIC 28 revisada “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Ahora esta norma también describe la aplicación del método de puesta en equivalencia a las inversiones en negocios conjuntos, además de a las entidades asociadas. La modificación entrará en vigor para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2014.
- Enmienda a la NIC 32 “Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Estas modificaciones aclaran el significado de “cuando se

posee un derecho legal aplicable para compensar". Estas modificaciones también aclaran la aplicación del criterio de compensación de los sistemas de cancelación (tales como los sistemas de caja centralizada) los cuales aplican mecanismos de compensación por importes brutos para partidas que no surgen de forma simultánea. Estas modificaciones no se espera que tengan ningún impacto en la situación financiera o en los resultados del Grupo y serán efectivas para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2014.

- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 "Guía de transición": Esta enmienda limita los requerimientos de desglose en relación con la información comparativa. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.

El Grupo tiene la intención de adoptar estas normas, modificaciones e interpretación, si le son aplicables, cuando entren en vigor. El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados.

### **c) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB y todavía no aprobadas por la Unión Europea**

A la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados, la siguiente norma, modificaciones e interpretación habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y no habían sido aprobadas por la Unión Europea:

- NIIF 9 "Instrumentos financieros": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7 "Fecha de aplicación obligatoria y desgloses en la transición": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 "Entidades de inversión": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 para el IASB.
- Enmienda a la NIC 36 "Desgloses del importe recuperable de activos no financieros": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 para el IASB.
- Enmienda a la NIC 39 "Novación de derivados y continuación de la cobertura contable": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 para el IASB.
- CINIIF 21 "Gravámenes": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 para el IASB.

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de estas normas y modificaciones. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que la aplicación de estas normas y modificaciones en el periodo de aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Testa que corresponden al ejercicio 2012 se aprobaron en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante el 24 de junio de 2012.

Las cifras contenidas en los documentos que componen los estados financieros consolidados intermedios condensados están expresadas en miles de euros redondeados al millar más próximo, salvo que se indique lo contrario.

A efectos comparativos, los estados financieros consolidados intermedios condensados incluyen las cifras al cierre del ejercicio anual anterior en el estado de situación financiera consolidado intermedio, mientras que en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio, el estado del resultado global consolidado intermedio y el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio se incluyen las cifras del mismo periodo intermedio del ejercicio anual anterior. Las notas relativas a partidas de la cuenta de resultados separada consolidada intermedia incluyen información comparativa del mismo periodo intermedio del ejercicio anual anterior y las notas relativas a partidas del estado de situación financiera consolidado intermedio incluyen información comparativa del cierre del ejercicio anual anterior.

### **3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

#### **3.1.- Combinaciones de negocios u otras adquisiciones o aumentos de participación en entidades dependientes, negocios conjuntos y/o inversiones en asociadas**

No se han producido cambios en la composición del Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2013 ni durante el primer semestre del ejercicio 2012.

#### **3.2.- Disminución de participaciones en entidades dependientes, negocios conjuntos y/o inversiones en asociadas u otras operaciones de naturaleza similar**

No se han producido cambios en la composición del Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2013 ni durante el primer semestre del ejercicio 2012.

#### 4.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS

El Grupo Testa, basando su estrategia de centrarse en activos que tengan asociada una estructura de financiación a largo plazo y en base a la situación de los mercados financieros decidió cambiar su estrategia respecto al inmueble Tour Adria de París pasando de una negociación para refinanciar su deuda a una basada en la búsqueda de un comprador para el mismo.

Como consecuencia de las negociaciones de venta, a fecha de 30 de junio de 2013, la sociedad dominante tenía suscrito un acuerdo de venta sujeto a condiciones. Este acuerdo se materializó con fecha 8 de julio de 2013 de manera que, la sociedad matriz, Testa Inmuebles en Renta, S.A., ha vendido la totalidad de sus acciones en su filial Tesfran, S.A., esto es, 33.347.328 acciones, representativas del 99,99% de capital social de la compañía, cuyo único activo inmobiliario es el edificio de oficinas Tour Adria, situado en La Defense de París, de 54.000 metros cuadrados. La venta se ha realizado basada en una valoración del inmueble, la "Tour Adria", de 450 millones de euros.

Conforme a la NIIF 5, los activos que el Grupo ostenta a través de Tesfran, S.A. a 30 de junio de 2013, se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta, ya que se estima que el valor de dichos activos se recuperará a través de una operación de venta y no a través de un uso continuado de los mismos, dejándose de amortizar desde ese momento los activos. La normativa internacional considera cumplida esta condición cuando la venta es altamente probable y los activos están disponibles para la venta inmediata en su estado actual. La operación se considera una operación no discontinuada ya que el Grupo Testa sigue realizando la actividad de explotación de oficinas.

Conforme a la NIC 39, los activos que el Grupo ostenta a través de Tesfran, S.A. se contabilizan a valor razonable, descontando los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación.

El detalle de los activos no corrientes mantenidos para la venta y de los pasivos vinculados con los activos no corrientes mantenidos para la venta a 30 de junio de 2013 es el siguiente:

<b>A C T I V O</b>		Miles de euros
		<b>30-jun-13</b>
		(No auditado)
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>451.215</b>
I.	Inversiones inmobiliarias	450.000
II.	Activos financieros no corrientes	1.215
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>3.600</b>
I.	Otros activos corrientes	1.348
II.	Efectivo y equivalentes al efectivo	2.252
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>		<b>454.815</b>
<b>P A S I V O</b>		Miles de euros
		<b>30-jun-13</b>
		(No auditado)
<b>C) PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>2.806</b>
I.	Acreeedores corrientes	2.171
	- Proveedores	152
	- Administraciones Públicas Acreeedoras	2.019
II.	Otros pasivos corrientes	635
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>		<b>2.806</b>

## 5.- PROYECTOS CONCESIONALES

El detalle de los proyectos concesionales a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 30-jun-13	Saldo 31-dic-12
	(No Auditado)	
Proyectos concesionales en explotación	148.054	148.054
<b>Coste</b>	<b>148.054</b>	<b>148.054</b>
Correcciones valorativas por deterioro	(11.560)	(5.471)
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>	<b>(11.560)</b>	<b>(5.471)</b>
Amortizaciones	(26.256)	(24.602)
<b>Amortiz. Acumulada</b>	<b>(26.256)</b>	<b>(24.602)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>110.238</b>	<b>117.981</b>

No cabe destacar movimientos significativos en el epígrafe salvo las correcciones valorativas acometidas en el proyecto en explotación del Palacio de Congresos de Vigo y las amortizaciones recurrentes de los mismos.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

## 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 30-jun-13	Saldo 31-dic-12
	(No Auditado)	
Terrenos	320.968	320.579
Obras en curso	12.610	12.610
Construcciones para arrendamiento	2.162.923	2.864.649
<b>Coste</b>	<b>2.496.501</b>	<b>3.197.838</b>
Correcciones valorativas por deterioro	(70.518)	(143.766)
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>	<b>(70.518)</b>	<b>(143.766)</b>
Construcciones para arrendamiento	(308.655)	(388.630)
<b>Amortiz. Acumulada</b>	<b>(308.655)</b>	<b>(388.630)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.117.328</b>	<b>2.665.442</b>

La disminución habida en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento", "Correcciones valorativas por deterioro" y "Amortización Acumulada de Construcciones para arrendamiento" durante el primer semestre del ejercicio 2013 están motivadas fundamentalmente por:

- la venta de un edificio de oficinas sito en Miami (EE. UU.). El precio de venta del activo ascendió a 140,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 53,1 millones de euros antes de impuestos.

- Traspaso del edificio de oficinas sito en La Defense de Paris (Francia) al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Todos los contratos de arrendamiento en el Grupo Testa, con excepción de los realizados en otros países, están realizados de acuerdo con la Ley 29/1.994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

## 7.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle de las inversiones contabilizadas por el método de la participación a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-12	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 30-jun-13
					(No Auditado)
Parking Palau, S.A	842	18	(50)	(7)	803
Pk Hoteles 22, S.L.	2.482	4	0	0	2.486
<b>TOTAL</b>	<b>3.324</b>	<b>22</b>	<b>(50)</b>	<b>(7)</b>	<b>3.289</b>

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-11	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 30-jun-12
					(No Auditado)
Parking Palau, S.A	810	14	0	0	824
Pk Hoteles 22, S.L.	3.104	(26)	0	0	3.078
<b>TOTAL</b>	<b>3.914</b>	<b>(12)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.902</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas.

## 8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 30-jun-13	Saldo 31-dic-12
	(No Auditado)	
Créditos a empresas del grupo	908.450	776.259
Otros créditos	31.806	44.703
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.803	24.376
<b>ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>964.059</b>	<b>845.338</b>

Como movimiento más significativo acaecido durante el primer semestre del ejercicio 2013 cabe destacar el incremento de los créditos concedidos a empresas del Grupo y en particular a la sociedad dominante del Grupo, Sacyr Vallehermoso, S.A. Estos créditos devengan un tipo de interés de mercado.

## 9.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado intermedio comprende el efectivo en caja y bancos, así como los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento original de tres meses o inferior.

La tasa de rentabilidad obtenida durante el primer semestre de 2013, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, se sitúa entre el 0,11% y el 4,5 %.

La tasa de rentabilidad obtenida durante el primer semestre de 2012, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, se situaba entre el 0,39% y el 3,75 %.

## 10.- GANANCIAS POR ACCIÓN

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del año atribuible a los accionistas ordinarios de la sociedad dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número medio de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas en acciones ordinarias.

<u>Ganancias por Acción (expresado en euros)</u>	<b>Saldo</b> 30-jun-13	<b>Saldo</b> 30-jun-12
	(No Auditado)	(No Auditado)
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,60	0,48
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,60	0,48

Al 30 de junio de 2013 y 2012, la sociedad dominante no tiene acciones ordinarias potenciales dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

## 11.- DIVIDENDOS PAGADOS

Durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., ha acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

<i>Miles de euros</i>	jun-13			jun-12		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos acordados por Junta de Accionistas	3,62%	0,2170	25.058	1,25%	0,0750	8.661

El 24 de junio de 2013 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2012, de 0,2170 euros/acción (25.058 miles de euros) que ha sido abonado el 4 de julio de 2013.

El 26 de junio de 2012 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2011, de 0,075 euros/acción (8.661 miles de euros) que fué abonado el 2 de julio de 2012.

## 12.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El desglose de las deudas con entidades de crédito del Grupo Testa por naturaleza y categoría a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-13		31-dic-12	
	Corto Plazo (No Auditado)	Largo Plazo (No Auditado)	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	145.899	1.578.172	131.474	1.505.346
Leasing, créditos y préstamos	478.894	57.685	567.316	210.576
<b>TOTAL DEUDA FINANCIERA</b>	<b>624.793</b>	<b>1.635.857</b>	<b>698.790</b>	<b>1.715.922</b>

Dentro de las deudas con entidades de crédito por leasing, créditos y préstamos cabe destacar, por su importancia, el préstamo mercantil relacionado con la inversión que Testa posee en Francia por importe de 437.500 miles de euros y que ha sido cancelado con ocasión de la venta de la misma el 8 de julio de 2013.

El Grupo no tiene endeudamiento a 30 de junio de 2013 ni a 31 de diciembre de 2012 consignado en moneda distinta al euro.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito para los ejercicios posteriores a 2013, al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-13	31-dic-12
	(No Auditado)	
Año 2014	436.322	520.255
Año 2015	72.585	72.536
Año 2016	118.051	118.032
Año 2017	68.544	68.555
Año 2018	849.698	849.740
Posteriores	90.657	86.804
<b>Total</b>	<b>1.635.857</b>	<b>1.715.922</b>

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 con distintas entidades financieras por un importe de 2.306 y 13.589 miles de euros, respectivamente.

### 13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros a 30 de junio de 2013 y 2012 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	<b>jun-13</b>	<b>jun-12</b>
	(No Auditado)	(No Auditado)
Gastos financieros hipotecas	(15.081)	(24.833)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(4.549)	(3.956)
Gastos financieros leasing	(1.189)	(2.119)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(4.685)	(7.046)
<b>Gastos financieros y gastos asimilados</b>	<b>(25.504)</b>	<b>(37.954)</b>
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0
<b>GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS</b>	<b>(25.504)</b>	<b>(37.954)</b>
Otros intereses e ingresos	14.789	18.191
Diferencias positivas de cambio	0	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>14.789</b>	<b>18.191</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(10.715)</b>	<b>(19.763)</b>

### 14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Grupo Testa concentra la actividad patrimonial-arrendaticia del Grupo Sacyr Vallehermoso, esto es, se dedica a la explotación de los inmuebles que posee el Grupo en régimen de alquiler.

Dentro de esta actividad genérica se pueden identificar segmentos distintos en función del origen de las rentas obtenidas por el tipo de inmueble, éste es el criterio de segmentación adoptado para la nueva información a incluir de acuerdo a la normativa NIIF-UE.

Durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, el desglose de la cifra de negocios por área geográfica del Grupo Testa es el siguiente:

<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>		
<i>Miles de Euros</i>	<b>jun-13</b>	<b>jun-12</b>
	(No Auditado)	(No Auditado)
<b>Mercado Interior</b>	<b>100.311</b>	<b>104.079</b>
<b>Exportación</b>	<b>19.210</b>	<b>21.502</b>
a) Unión Europea	15.938	15.423
b) Países OCDE	3.272	6.079
c) Resto de países	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>119.521</b>	<b>125.581</b>

El desglose de la cifra de negocios por segmentos al 30 de junio de 2013 y 2012 es como sigue:

<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>		
<i>Miles de Euros</i>	<b>jun-13</b>	<b>jun-12</b>
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	73.053	79.385
Comercial e Industrial	18.087	17.856
Varios	28.381	28.340
<b>AGREGADO</b>	<b>119.521</b>	<b>125.581</b>
Ajustes y eliminaciones	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>119.521</b>	<b>125.581</b>

El desglose del resultado por segmentos al 30 de junio de 2013 y 2012 es como sigue:

<b>RESULTADO</b>		
<i>Miles de Euros</i>	<b>jun-13</b>	<b>jun-12</b>
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	81.729	60.641
Comercial e Industrial	11.297	9.965
Varios	12.615	6.113
<b>AGREGADO</b>	<b>105.641</b>	<b>76.719</b>
Resultados no asignados	22	(12)
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones in	(35.989)	(21.277)
<b>TOTAL</b>	<b>69.674</b>	<b>55.430</b>

## 15.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El gasto por impuesto sobre sociedades registrado por el Grupo Testa a 30 de junio de 2013 y 2012 asciende a 35.989 y 21.277 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 34,1% y del 27,7% para dichos ejercicios. El incremento en la tasa impositiva efectiva está motivada principalmente por la tributación al tipo impositivo general americano del 38,58% por el resultado de la venta del edificio sito en Miami (EE.UU.).

La conciliación entre el gasto por impuesto resultante de multiplicar el beneficio contable por el tipo impositivo aplicable en España y el impuesto sobre las ganancias real, es la siguiente:

<i>Miles de euros</i>	<b>30-jun-13</b>	<b>30-jun-12</b>
	(No auditado)	(No auditado)
<b>Resultado consolidado antes de Impuestos</b>	<b>105.663</b>	<b>76.707</b>
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	31.699	23.012
Diferencias permanentes (1)	(2.199)	(8.891)
Ajustes de consolidación (2)	2.152	7.326
Deducciones y bonificaciones (3)	0	(783)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	4.323	613
Otros ajustes	14	0
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>35.989</b>	<b>21.277</b>
<b>Tipo efectivo</b>	<b>34,1%</b>	<b>27,7%</b>

(1) Las diferencias permanentes están ocasionadas por aquellos acontecimientos que dan lugar a divergencias entre las normas contables y fiscales en la calificación de ingresos y gastos de plusvalías y minusvalías.

(2) Los ajustes de consolidación recogen las diferencias entre el resultado antes de impuestos consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación. Dichas diferencias corresponden principalmente a la eliminación de dividendos y provisiones de cartera intragrupo, así como a los resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación.

(3) Las deducciones y bonificaciones corresponden principalmente a deducciones por reinversión de beneficios procedentes de enajenaciones de inmovilizado realizadas durante el periodo y por las bonificaciones derivadas de la explotación en régimen de alquiler de viviendas a personas físicas. El Grupo tiene el compromiso de mantener durante cinco ejercicios los activos fijos afectos a la deducción por reinversión y mantener durante siete ejercicios la explotación de las viviendas mencionadas anteriormente.

## 16.- RESULTADOS EN VENTAS DE ACTIVOS

El detalle de la composición de los resultados en ventas a 30 de junio de 2013 y 2012 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	jun-13	jun-12
	(No Auditado)	(No Auditado)
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	47.604	19.363
Ventas procedentes de otros activos intangibles	0	0
<b>Resultado por venta de activos</b>	<b>47.604</b>	<b>19.363</b>

Las ventas realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2013 se corresponden con:

- la venta de un edificio de oficinas sito en Miami (EE. UU.). El precio de venta del activo ascendió a 140,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 53.064 miles de euros.
- Como consecuencia de la aplicación de la NIIF 5, dentro de los resultados por ventas de Activos, se recoge el resultado estimado de la venta a valor razonable menos los costes estimados de venta del edificio de oficinas sito en La Defense de Paris (Francia). Con posterioridad al cierre el periodo y como se indica en la nota de hechos posteriores, la Sociedad ha realizado con fecha de 8 de julio de 2013 la venta del de este edificio, basada en una valoración del inmueble denominado "Tour Adria", de 450 millones de euros siendo el resultado negativo estimado de venta de 5.460 miles de euros

Las ventas realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2012 se corresponden con:

- Venta de una parcela de edificabilidad para residencial en Valdebebas (Madrid). El precio de venta del activo ascendió a 2,8 millones de euros y ha generado una pérdida de 2.408 miles de euros antes de impuestos.
- Venta de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de Barcelona. El precio de venta del activo ascendió a 53,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 21.771 miles de euros antes de impuestos.

## 17.- PLANTILLA MEDIA

Durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, el desglose de la plantilla media por sexo del Grupo Testa es el siguiente:

	jun-13	jun-12
	(No Auditado)	(No Auditado)
Hombres	39	40
Mujeres	40	41
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>81</b>

## 18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores y directivos del Grupo Testa al 30 de junio de 2013 y 2012 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	jun-13	jun-12
	(No Auditado)	(No Auditado)
<b>ADMINISTRADORES:</b>		
<b>Concepto retributivo:</b>		
Retribución Fija	228	223
Retribución Variable	128	117
Atenciones Estatutarias a Consejeros	68	75
Otros	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>424</b>	<b>415</b>
<b>Otros beneficios:</b>		
Primas de seguros de vida	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DIRECTIVOS:</b>		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	203	203
<b>TOTAL</b>	<b>203</b>	<b>203</b>

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la sociedad dominante que supongan indemnizaciones en supuestos de despidos improcedentes, así como en caso de extinción del contrato por desistimiento de la empresa e incluso por voluntad del directivo en determinadas circunstancias predeterminadas.

El Grupo no tiene concedidos préstamos a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

El personal clave identificado del Grupo es coincidente con los miembros del Consejo de Administración y el personal directivo.

## 19.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El Grupo Testa realiza transacciones con partes vinculadas dentro de las condiciones generales del mercado, siendo las realizadas durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, las que se detallan a continuación:

### 30 de junio de 2013 (No auditado)

Junio 2013 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
<b>1) Gastos financieros</b>	0	0	0	2	213	215
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	0	213	213
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	0	2	0	2
<b>2) Contratos de gestión o colaboración</b>	1.229	0	0	0	0	1.229
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.229	0	0	0	0	1.229
<b>3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias</b>	0	0	0	0	0	0
<b>4) Arrendamientos</b>	21	0	3	0	0	24
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	21	0	0	0	0	21
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.	0	0	3	0	0	3
<b>5) Recepción de servicios</b>	5	0	4.448	0	0	4.453
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	5	0	0	0	0	5
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	4.448	0	0	4.448
<b>6) Compra de bienes (terminados o en curso)</b>	0	0	0	82	0	82
SOLRED, S.A.	0	0	0	1	0	1
GAS NATURAL SERVICIOS SDG, S.A.	0	0	0	81	0	81
<b>7) Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro</b>	0	0	0	0	0	0
<b>8) Pérdidas por baja o enajenación de activos</b>	0	0	0	0	0	0
<b>9) Otros gastos</b>	455	0	15	0	0	470
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	455	0	0	0	0	455
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	15	0	0	15
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.710</b>	<b>0</b>	<b>4.468</b>	<b>295</b>	<b>6.473</b>	
<b>10) Ingresos financieros</b>	14.542	0	0	0	0	14.542
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	14.542	0	0	0	0	14.542
<b>11) Contratos de gestión o colaboración</b>	0	0	0	0	0	0
<b>12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias</b>	0	0	0	0	0	0
<b>13) Dividendos recibidos</b>	0	0	0	0	0	0
<b>14) Arrendamientos</b>	928	0	1.750	291	0	2.969
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	928	0	0	0	0	928
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U.	0	0	578	0	0	578
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	232	0	0	232
VALORIZA GESTION, S.A.U.	0	0	191	0	0	191
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	187	0	0	187
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	125	0	0	125
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	215	0	0	215
SAU DEPURACION Y TRATAMIENTO (SADYT)	0	0	113	0	0	113
SACYR INDUSTRIAL, S.L.L.	0	0	109	0	0	109
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	31	0	31
JOCA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	184	0	184
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	76	0	76
<b>15) Prestación de servicios</b>	0	0	0	0	0	0
<b>16) Venta de bienes (terminados o en curso)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>17) Beneficios por baja o enajenación de activos</b>	0	0	0	0	0	0
<b>18) Otros ingresos</b>	1.096	0	0	0	0	1.096
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.096	0	0	0	0	1.096
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>16.566</b>	<b>0</b>	<b>1.750</b>	<b>291</b>	<b>18.607</b>	

Junio 2013 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
<b>Compra de activos materiales, intangibles u otros activos</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital (prestamista)</b>	136.378	0	0	0	0	136.378
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	136.378	0	0	0	0	136.378
<b>Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Venta de activos materiales, intangibles u otros activos</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)</b>	0	0	0	191	0	191
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	191	0	191
<b>Garantías y avales prestados</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Garantías y avales recibidos</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Compromisos adquiridos</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Compromisos /Garantías cancelados</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Dividendos y otros beneficios distribuidos</b>	24.932	0	0	0	0	24.932
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	24.932	0	0	0	0	24.932
<b>Otras operaciones</b>	(9)	0	(29)	(11)	0	(49)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(9)	0	0	0	0	(9)
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCIÓN, S.A.	0	0	(31)	0	0	(31)
SACYR INDUSTRIAL, S.L.	0	0	1	0	0	1
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	1	0	0	1
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	(11)	0	(11)

Junio 2013  
Miles de euros

OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital (prestamista)	928.804	0	0	0	928.804
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	928.804	0	0	0	928.804
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	0	0	0	18.258	18.258
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	18.258	18.258
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	289.566	0	25.245	0	314.811
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	289.566	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.	0	0	25.245	0	25.245
Garantías y avales recibidos	0	0	0	2.489	2.489
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	2.489	2.489
Otras operaciones	260	0	482	66	808
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	260	0	0	0	260
SACYR CONSTRUCCION, S.A.U.	0	0	154	0	154
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.	0	0	57	0	57
VALORIZA GESTION, S.A.U.	0	0	71	0	71
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	48	0	48
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	34	0	34
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	57	0	57
SAU DEPURACION Y TRATAMIENTO (SADYT)	0	0	31	0	31
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U.	0	0	30	0	30
JOCA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	47	47
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	19	19

### 30 de junio de 2012 (No auditado)

Junio 2012  
Miles de euros

GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos financieros	0	0	0	440	440
NCG BANCO	0	0	0	355	355
U.I.E. AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	85	85
Contratos de gestión o cotaboración	1.286	0	0	0	1.286
SACYR VALLEHERMOSO	1.286	0	0	0	1.286
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
Arrendamientos	23	0	3	0	26
SACYR VALLEHERMOSO	23	0	0	0	23
SACYR CONSTRUCCION	0	0	3	0	3
Recepción de servicios	3	0	4.187	0	4.190
SACYR VALLEHERMOSO	3	0	0	0	3
VALORIZA FACILITIES	0	0	4.187	0	4.187
Compra de bienes	0	0	0	80	80
GAS NATURAL SERVICIOS SDG	0	0	0	80	80
Correc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0
Pérdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
Otros gastos	552	0	19	0	571
SACYR VALLEHERMOSO	552	0	0	0	552
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	19	0	19
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.864</b>	<b>0</b>	<b>4.209</b>	<b>520</b>	<b>6.593</b>
Ingresos financieros	18.507	0	0	0	18.507
SACYR VALLEHERMOSO	18.507	0	0	0	18.507
Contratos de gestión o cotaboración	0	0	0	0	0
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
Dividendos recibidos	0	0	0	0	0
Arrendamientos	851	0	1.805	329	2.985
SACYR VALLEHERMOSO	851	0	0	0	851
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	293	0	293
VALORIZA GESTION	0	0	249	0	249
SAU DEPURAC. Y TRATAM. (SADYT)	0	0	143	0	143
SACYR CONCESIONES	0	0	123	0	123
SACYR CONSTRUCCION	0	0	610	0	610
VALORIZA FACILITIES	0	0	183	0	183
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	204	0	204
REPSOL YPF	0	0	0	36	36
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS	0	0	0	76	76
VIAS Y CONSTRUCCIONES	0	0	0	36	36
JOCA INGENIERIA Y CONSTRUCCION	0	0	0	181	181
Prestación de servicios	0	0	0	0	0
Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0
Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
Otros ingresos	1.102	0	0	0	1.102
SACYR VALLEHERMOSO	1.102	0	0	0	1.102
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>20.460</b>	<b>0</b>	<b>1.805</b>	<b>329</b>	<b>22.594</b>

Junio 2012  
Miles de euros

OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	70.912	0	0	0	70.912
SACYR VALLEHERMOSO	70.912	0	0	0	70.912
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	0	0	314	628	942
SACYR CONSTRUCCION	0	0	314	0	314
NCG BANCO	0	0	0	628	628
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	215	215
NCG BANCO	0	0	0	215	215
Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0
Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0
Compromisos adquiridos	0	0	0	0	0
Compromisos /Garantías cancelados	0	0	0	0	0
Dividendos y otros beneficios distribuidos	8.617	0	0	0	8.617
SACYR VALLEHERMOSO	8.617	0	0	0	8.617
Otras operaciones	1	0	(14)	(667)	(680)
NCG BANCO	0	0	0	(651)	(651)
SACYR VALLEHERMOSO	1	0	0	0	1
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	(10)	0	(10)
VALORIZA GESTION	0	0	1	0	1
VALORIZA FACILITIES	0	0	(5)	0	(5)
REPSOL YPF	0	0	0	(16)	(16)

GRUPO TESTA

Junio 2012  
Miles de euros

OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	871.201	0	0	0	871.201
SACYR VALLEHERMOSO	871.201	0	0	0	871.201
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	16.682	16.682
NCG BANCO	0	0	0	16.682	16.682
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0
SACYR VALLEHERMOSO	289.566	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	25.245	0	25.245
Garantías y avales recibidos	0	0	0	2.489	2.489
NCG BANCO	0	0	0	2.489	2.489
Otras operaciones	235	0	496	2	733
SACYR VALLEHERMOSO	235	0	0	0	235
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	87	0	87
VALORIZA GESTIÓN	0	0	69	0	69
SAU DEPURACION Y TRATAM. (SADYT)	0	0	38	0	38
SACYR CONCESIONES	0	0	34	0	34
SACYR CONSTRUCCION	0	0	165	0	165
VALORIZA FACILITIES	0	0	47	0	47
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	56	0	56
REPSOL YPF	0	0	0	2	2

## 20.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

No existen importes significativos de costes incurridos de manera no uniforme a lo largo del periodo contable que sean susceptibles de anticipación o diferimiento en los estados financieros consolidados intermedios condensados.

Por el negocio del Grupo Testa no existen transacciones significativas de carácter altamente estacional.

Las partidas correspondientes a activos, pasivos, patrimonio neto, ganancia neta o flujos de efectivo, que por su naturaleza o importe sean relevantes o inusuales, están explicadas en las notas explicativas que forman parte de estos estados financieros consolidados intermedios condensados.

No se ha producido ningún hecho o transacción que sea material para la comprensión de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados con carácter adicional a los desglosados. A tal efecto:

- No existen pérdidas significativas por deterioro del valor del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias o de otros activos, así como reversión de dicha pérdida por deterioro, que por su importe o naturaleza merezca una explicación detallada.
- No existe ninguna dotación ni reversión de provisiones por costes de reestructuración.
- No se ha producido ninguna adquisición o enajenación de elementos de inmovilizado material de carácter significativo distinto a los mencionados en los estados financieros.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias o de otros activos distintos a los mencionados en los estados financieros.
- No se han producido cambios significativos en los activos y pasivos de carácter contingente desde la fecha del último balance anual.

Asimismo no se han producido pagos derivados de litigios de cuantía relevante.

- No existen errores de ejercicios anteriores susceptibles de haber sido corregidos.
- No se ha producido ningún préstamo fallido ni ningún incumplimiento de un contrato de préstamo.

## **21.- INFORME DEL AUDITOR**

Los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados no han sido auditados ni revisados por los auditores externos del Grupo.

## **22.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE**

No se ha solicitado la valoración, por parte de un experto independiente, de los activos pertenecientes al Grupo a fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados, acorde con la política de realizar una sola valoración anual de los mismos coincidiendo con la fecha de cierre de los estados financieros anuales, esto es, 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios.

La valoración de los activos del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2012 fue realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.L. para los activos en explotación o en curso y por parte de Tasaciones Hipotecarias, S.A. para los solares pertenecientes al Grupo. El importe conjunto de la valoración de activos obtenida ascendió a 3.879 millones de euros.

## **23.- HECHOS POSTERIORES**

Como hecho significativo destacable producido con posterioridad al cierre del periodo contable terminado el 30 de junio de 2013 cabe destacar que con fecha 8 de julio de 2013 Testa ha vendido la totalidad de sus acciones en su filial Tesfran, S.A., esto es, 33.347.328 acciones, representativas del 99,99% de capital social de la compañía, cuyo único activo es el edificio de oficinas Tour Adria, situado en La Defense de Paris, de 54.000 metros cuadrados. La venta se ha realizado basado en una valoración del inmueble, la "Tour Adria", de 450 millones de euros. Tras la operación Testa mantendrá una participación del 32% de la nueva entidad propietaria. Esta venta supone una reducción en el valor de los activos del 11% y una reducción neta de la deuda financiera del Grupo Testa de 386 millones de euros (aproximadamente un 17 % de su deuda financiera).

También cabe destacar que la Junta de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2013 acordó, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2012, de 0,2170 euros/acción (25.058 miles de euros) que ha sido abonado el 4 de julio de 2013.

## INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

### 1.- Acontecimientos significativos del primer semestre y hechos posteriores a la finalización del periodo

Como acontecimiento significativo acaecido durante el primer semestre de 2013 cabe destacar la enajenación de un edificio de oficinas sito en Miami (EE. UU.). El inmueble enajenado cuenta con 48.378 m<sup>2</sup> sobre rasante y 1.105 plazas de garaje. El valor de este activo representaba un 3,6% de la valoración de activos de la sociedad recibida del valorador a 31 de diciembre de 2012. El precio de venta del activo ascendió a 140,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 53,1 millones de euros antes de impuestos.

Como hecho significativo destacable producido con posterioridad al cierre del periodo contable terminado el 30 de junio de 2013 cabe destacar que con fecha 8 de julio de 2013 Testa ha vendido la totalidad de sus acciones en su filial Tesfran, S.A., esto es, 33.347.328 acciones, representativas del 99,99% de capital social de la compañía, cuyo único activo es el edificio de oficinas Tour Adria, situado en La Defense de Paris, de 54.000 metros cuadrados. La venta se ha realizado basado en una valoración del inmueble, la "Tour Adria", de 450 millones de euros. Tras la operación Testa mantendrá una participación del 32% de la nueva entidad propietaria. Esta venta supone una reducción en el valor de los activos del 11% y una reducción neta de la deuda financiera del Grupo Testa de 386 millones de euros (aproximadamente un 17 % de su deuda financiera).

También cabe destacar que la Junta de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2013 acordó, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2012, de 0,2170 euros/acción (25.058 miles de euros) que ha sido abonado el 4 de julio de 2013.

Como acontecimiento significativo acaecido durante el primer semestre de 2012 cabe destacar la enajenación de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de Barcelona. El inmueble enajenado cuenta con 8.212 metros cuadrados sobre rasante y 960 bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje. El valor de este activo representaba un 1,2% de la valoración de activos de la sociedad recibida del valorador a 31 de diciembre de 2011. El precio de venta ascendió a 53,5 millones de euros, lo que representa un beneficio aproximado de 21,7 millones de euros antes de impuestos.

## 2.- Riesgos e incertidumbres para el semestre restante

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler, sector, en el que actúa el Grupo Testa, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y, consecuentemente, en la tipología de los clientes.

Es de destacar que, al cierre del semestre Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe aproximado de 929 millones de euros a Sacyr Vallehermoso, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el cual está integrado el Grupo Testa. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad Dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. Los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

- **Riesgo de liquidez:** El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo en la que se destacan los vencimientos descritos en la nota 12. No obstante, este factor de riesgo tiene su correspondiente factor mitigante, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo Testa.

Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera el Grupo Testa, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.

Las inversiones en inmuebles son financiadas en parte con recursos generados por el Grupo y parte con préstamos a largo plazo (7-15 años). Estas inversiones deben generar cash flow para poder hacer frente a los gastos operativos propios, al servicio de la deuda (pagos de intereses y principales), los gastos generales del Grupo y retribuir los capitales propios.

- **Riesgo de tipo de interés**: el riesgo mayoritario al que el Grupo está expuesto actualmente es el riesgo de tipo de interés derivado de la deuda con entidades financieras.

A fin de minimizar la exposición del Grupo Testa tiene formalizados contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps) y collars. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

- **Riesgo de tipo de cambio**: la política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro.

No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.

- **Riesgo de mercado**: Como se menciona en la nota 22 el Grupo Testa valora los activos por experto independiente anualmente aunque a fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados, el Grupo ha realizado una valoración de una muestra representativa de los activos en renta a fin de determinar indicios de deterioro o revalorización, cuyo resultado ha sido insignificante. En consecuencia, el Grupo no ha valorado por un experto externo los activos en base a su política de realizar una sola valoración anual de los mismos coincidiendo con la fecha de cierre de los Estados Financieros anuales, si bien ha tenido en cuenta la evolución de la potencial variación del valor de sus activos inmobiliarios.

Los porcentajes de ocupación se mantienen estables con respecto al cierre del ejercicio anterior, por encima del 90%, así como los principales contratos con los clientes más significativos del Grupo .

### **3.- Transacciones con partes vinculadas**

Toda la información relevante relativa a las transacciones con partes vinculadas figura en la nota 19 de las notas explicativas a los estados financieros consolidados intermedios condensados a 30 de junio de 2013.

#### **4.- Valores propios**

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 y 2012 no se han efectuado operaciones con acciones propias.

#### **5.- Actividades de investigación y desarrollo**

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 y 2012 no se han realizado inversiones significativas de investigación y desarrollo.

#### **6.- Gobierno corporativo y responsabilidad corporativa**

No se han producido modificaciones relacionadas con el Gobierno Corporativo ni con la Responsabilidad Corporativa del Grupo con respecto a lo señalado en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

El Grupo sigue apostando por reforzar las obligaciones y controles del Consejo de Administración, y, en definitiva, avanzar hacia un modelo de gestión que integre y desarrolle las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo.

## Perímetro de consolidación a 30 de junio 2013

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 30-jun-13	Método de consolidación	Actividad que realiza
<b>Empresas del grupo y asociadas</b>				
<u>Nisa, V.H., S.A.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
<u>Trade Center Hotel, S.L.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa Residencial, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa American Real Estate Corporation</u> <i>1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Tesfran, S.A.</u> <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,99%	669.903	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Gesfontesta, S.A.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Gescentesta, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Itaceco, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
<u>Prosacyr Hoteles, S.A.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
<u>Bardiomar, S.L.</u> <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>Provitae Centros Asistenciales, S.L.</u> <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>PK. Inversiones 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
<u>Pazo de Congresos de Vigo, S.A.</u> <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	10.587	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>PK. Hoteles 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
<u>Parking del Palau, S.A.</u> <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

## Perímetro de consolidación a 31 de diciembre 2012

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-12	Método de consolidación	Actividad que realiza
<b>Empresas del grupo y asociadas</b>				
<u>Nisa, V.H., S.A.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
<u>Trade Center Hotel, S.L.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa Residencial, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa American Real Estate Corporation</u> <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Tesfran, S.A.</u> <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,99%	669.903	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Gesfontesta, S.A.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Gescentesta, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Itaceco, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
<u>Prosacyr Hoteles, S.A.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
<u>Bardiomar, S.L.</u> <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>Provitae Centros Asistenciales, S.L.</u> <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>PK. Inversiones 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
<u>Pazo de Congresos de Vigo, S.A.</u> <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	10.587	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>PK. Hoteles 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
<u>Parking del Palau, S.A.</u> <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

## FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Diligencia que levanta la Secretario del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., para hacer constar los miembros del Consejo de Administración que firman, mediante la presente diligencia, relativo al primer semestre de 2013, transcritos en los folios que preceden al presente y visados por la Secretario del Consejo; y declaran (i) que, hasta donde alcanza su conocimiento, la información financiera semestral de 2013 relativa a los seis primeros meses del ejercicio, formulada en la reunión de 23.07.2013, ha sido elaborada con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y (ii) que el Informe de Gestión Consolidado Intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida, firmando todos los señores consejeros de la sociedad dominante, en señal de conformidad, cuyos nombres y cargos constan a continuación:

\_\_\_\_\_  
Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent  
*Presidente*

\_\_\_\_\_  
D. Daniel Loureda López  
*Consejero Delegado*

\_\_\_\_\_  
D. Luis Carlos Croissier Batista  
*Consejero*

\_\_\_\_\_  
D. Manuel Manrique Cecilia  
*Consejero*

\_\_\_\_\_  
D. Estanislao Rodríguez-Ponga y Salamanca  
*Consejero*

\_\_\_\_\_  
D. Miguel Corsini Freese  
*Consejero*

\_\_\_\_\_  
D. José Manuel Loureda Mantiñán  
*Consejero*

De todo lo cual como Secretario doy fe, en Madrid, a efectos del artículo 11.1 y 3 del RD 1362/07, de 19 de octubre, sobre la transparencia de la información de los emisores.

\_\_\_\_\_  
D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya  
Secretario del Consejo