

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS CONDENSADOS
A 30 DE JUNIO DE 2012**

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	10
4.- PROYECTOS CONCESIONALES.....	11
5.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	11
6.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	12
7.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	12
8.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	13
9.- GANANCIAS POR ACCIÓN.....	13
10.- DIVIDENDOS PAGADOS.....	14
11.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	15
12.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS	16
13.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	16
14.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	18
15.- RESULTADO EN VENTAS DE ACTIVOS	19
16.- PLANTILLA MEDIA.....	19
17.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS	20
18.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	21
19.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	23
20.- INFORME DEL AUDITOR	24
21.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE	24
22.- HECHOS POSTERIORES.....	24
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO	25
FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL ..	30

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	30-jun-12	31-dic-11
(No auditado)			
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.803.535	3.781.465
I. Proyectos concesionales	4	123.268	124.363
II. Inversiones inmobiliarias	5	2.732.302	2.782.420
III. Inversiones contabilizadas por el método de participación	6	3.902	3.914
IV. Activos financieros no corrientes	7	938.836	866.128
V. Instrumentos financieros derivados		113	0
VI. Activos por impuestos diferidos		5.114	4.640
B) ACTIVOS CORRIENTES		111.417	154.432
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		32.496	26.056
- Clientes por ventas y prestación de servicios		11.702	10.737
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		15.102	7.026
- Personal		21	19
- Administraciones públicas deudoras		1.930	1.675
- Deudores varios		5.666	8.526
- Provisiones		(1.925)	(1.927)
II. Activos financieros corrientes		1.431	1.546
III. Efectivo y equivalentes al efectivo	8	77.490	126.830
TOTAL ACTIVO		3.914.952	3.935.897

		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	30-jun-12	31-dic-11
(No auditado)			
A) PATRIMONIO NETO		1.345.252	1.297.666
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.345.198	1.297.610
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		552.823	517.517
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		55.429	72.510
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		0	(28.499)
V. Operaciones de cobertura		(10.780)	(9.676)
VI. Diferencias de conversión		(38.910)	(40.878)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS		54	56
B) PASIVOS NO CORRIENTES		1.845.519	2.477.497
I. Ingresos diferidos		12.442	12.615
II. Provisiones para riesgos y gastos		9.329	9.329
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	11	1.768.864	2.401.681
IV. Acreedores no corrientes		30.801	30.853
V. Instrumentos financieros de pasivo		13.075	11.944
VI. Pasivos por impuestos diferidos		11.008	11.075
C) PASIVOS CORRIENTES		724.181	160.734
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	11	679.129	138.903
II. Acreedores corrientes		28.157	10.779
- Proveedores		8.678	8.944
- Personal		469	93
- Administraciones Públicas Acreedoras		18.547	1.254
- Otras cuentas a pagar		463	488
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		13.986	8.550
IV. Instrumentos financieros derivados		2.326	1.878
V. Provisiones para operaciones de tráfico		583	624
TOTAL PASIVO		3.914.952	3.935.897

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-12 (No auditado)	30-jun-11 (No auditado)
Cifra de negocios	13	125.581	123.329
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		401	415
Otros ingresos de explotación		1.115	1.096
Imputación de subvenciones de capital		0	45
Resultado en ventas de activos	15	19.363	0
Otras ganancias		0	69
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		146.460	124.954
Gastos de personal		(2.742)	(2.721)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(21.928)	(22.153)
Variación de las provisiones de tráfico		(269)	(265)
Otros gastos de explotación		(25.039)	(24.054)
Otras pérdidas		0	(11)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(49.978)	(49.204)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		96.482	75.750
Otros intereses e ingresos asimilados		18.191	14.530
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		18.191	14.530
Gastos financieros y gastos asimilados		(37.954)	(37.502)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		(37.954)	(37.502)
RESULTADO FINANCIERO	12	(19.763)	(22.972)
Resultado de asociadas	6	(12)	(1)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		76.707	52.777
Impuesto sobre sociedades	14	(21.277)	(16.252)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		55.430	36.525
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		0	0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		55.430	36.525
Atribuible a:			
INTERESES MINORITARIOS		(1)	(1)
SOCIEDAD DOMINANTE		55.429	36.524
Ganancias por acción básicas (euros)	9	0,48	0,32
Ganancias por acción diluidas (euros)	9	0,48	0,32

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			
Saldo final a 31-dic-10	692.855	93.781	484.452	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
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
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	484.452	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	36.524	0	(5.199)	1	31.326
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(28.003)	0	0	0	0	(28.003)
Distribución de dividendos	0	0	(28.003)	0	0	0	0	(28.003)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	60.971	(61.108)	0	0	(5.757)	(5.894)
Traspos entre partidas de patrimonio neto	0	0	61.108	(61.108)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(137)	0	0	0	(5.757)	(5.894)
Saldo final a 30-jun-11 (No auditado)	692.855	93.781	517.420	36.524	0	(55.248)	54	1.285.386

	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			
Saldo final a 31-dic-11	692.855	93.781	517.517	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666
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
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	517.517	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	55.429	0	864	1	56.294
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(8.661)	0	0	0	0	(8.661)
Distribución de dividendos	0	0	(8.661)	0	0	0	0	(8.661)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	43.967	(72.510)	28.499	0	(3)	(47)
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)
Saldo final a 30-jun-12 (No auditado)	692.855	93.781	552.823	55.429	0	(49.690)	54	1.345.252

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

	30-jun-11	30-jun-10
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	55.430	36.525
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	(2.322)	(21)
Global y proporcional	(3.317)	(30)
Efecto impositivo	995	9
Diferencias de conversión	1.968	(6.483)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	(354)	(6.504)
Transferencias a la cuenta de resultados separada		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.218	1.305
Global y proporcional	1.740	1.865
Efecto impositivo	(522)	(560)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	1.218	1.305
TOTAL RESULTADO GLOBAL	56.294	31.326
Atribuidos a la entidad dominante	56.293	31.325
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-12 (No auditado)	30-jun-11 (No auditado)
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas	76.707	52.777
Amortizaciones	21.928	22.153
Deterioros del fondo de comercio	0	0
Provisiones de explotación	269	265
Imputación de subvenciones	0	(45)
Resultado de scdades. contab. por participación	12	1
Resultado financiero	19.764	22.972
Resultado por venta de activos	(19.363)	0
Fondos Generados por las Operaciones	99.317	98.123
Deudores	0	0
Acreedores	(17.354)	8.456
Variación del Capital Circulante Neto	(17.354)	8.456
Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas	81.963	106.579
Inversión neta en inmovilizado	(4.254)	(33.501)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(3.748)	(5.849)
Inversiones en proyectos concesionales	(553)	(1.803)
Inversiones en inmovilizado financiero	(269.075)	(40.379)
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	54.739	0
Desinversiones en inmovilizado financiero	196.192	0
Intereses cobrados	18.191	14.530
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	(4.254)	(33.501)
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	(89.995)	(79.354)
Intereses pagados	(40.551)	(37.774)
Variación del Endeudamiento Financiero	(130.546)	(117.128)
Dividendos pagados	(8.661)	(28.003)
Variación de la Financiación Propia	(8.661)	(28.003)
Otras Fuentes de Financiación	12.158	(14.369)
Otras Fuentes de Financiación	12.158	(14.369)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	(127.049)	(159.500)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	(49.340)	(86.422)
Saldo al inicio del periodo	126.830	213.743
Saldo al final del periodo	77.490	127.321

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. es a su vez participada en un 99,5% por la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A., perteneciendo a su vez a este grupo.

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 el mercado 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 2011. 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 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 2012 son las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, excepto por la siguiente modificación:

- Enmienda a la NIIF 7 "Desgloses – Traspasos de activos financieros": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2011.

La aplicación de esta modificación no ha tenido ningún impacto sobre estos estados financieros consolidados intermedios.

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, la siguiente norma y modificación habían sido publicadas por el IASB, no eran de aplicación obligatoria y habían sido aprobadas por la Unión Europea:

- Enmienda a la NIC 1 "Presentación de partidas de otro resultado global": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2012.
- NIC 19 revisada "Beneficios a los Empleados": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de esta norma y de esta modificación. 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.

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

A la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados, la siguiente modificación había sido publicada por el IASB, era de aplicación obligatoria según los requisitos del IASB y no había sido aprobada todavía por la Unión Europea:

- Enmienda a la NIC 12 "Impuestos diferidos– Recuperación de los activos subyacentes": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2012.

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de esta modificación. 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.

d) 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, las siguientes normas y modificaciones habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y no habían sido aprobadas por la Unión Europea:

- NIF 9 "Instrumentos financieros": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015.
- NIF 10 "Estados Financieros Consolidados": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIF 11 "Acuerdos Conjuntos": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIF 12 "Información a Revelar sobre Intereses en Otras Entidades": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIF 13 "Medición del Valor Razonable": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 27 revisada "Estados Financieros Separados": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 28 revisada "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- Enmiendas a la NIC 32 "Compensación de activos financieros y pasivos financieros": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- Enmiendas a la NIF 7 "Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- Mejoras de las NIF: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

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 Consolidada del Grupo Testa que corresponde al ejercicio 2011 se aprobaron en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante el 26 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 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

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se produjeron cambios en la composición del Grupo.

Durante el primer semestre del ejercicio 2011 la Sociedad Dominante, mediante una oferta de adquisición de acciones presentada ante la AMF (Autorité des Marchés Financiers), adquirió 295.485 acciones de Tesfran, S.A. representativas de aproximadamente el 0,9% del capital social de esta última. Testa Inmuebles en Renta, S.A. pasó a detentar directamente el 99,99% del capital y de los derechos de voto de Tesfran, S.A..

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 2012 ni durante el primer semestre del ejercicio 2011.

4.- PROYECTOS CONCESIONALES

El detalle de los proyectos concesionales a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 30-jun-12	Saldo 31-dic-11
	(No Auditado)	
Proyectos concesionales en explotación	147.916	147.363
Coste	147.916	147.363
Provisiones	(1.701)	(1.701)
Provisiones	(1.701)	(1.701)
Amortizaciones	(22.947)	(21.299)
Amortiz. Acumulada	(22.947)	(21.299)
TOTAL	123.268	124.363

No cabe destacar movimientos significativos en el epígrafe salvo las mejoras acometidas en los proyectos en explotación y las amortizaciones recurrentes de los mismos.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

5.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 30-jun-12	Saldo 31-dic-11
	(No Auditado)	
Terrenos	320.429	325.171
Obras en curso	12.591	12.591
Construcciones para arrendamiento	2.862.956	2.888.856
Coste	3.195.976	3.226.618
Correcciones valorativas por deterioro	(93.234)	(93.234)
Correcciones valorativas por deterioro	(93.234)	(93.234)
Construcciones para arrendamiento	(370.440)	(350.964)
Amortiz. Acumulada	(370.440)	(350.964)
TOTAL	2.732.302	2.782.420

La disminución habida en el epígrafe de "Terrenos" durante el primer semestre del ejercicio 2012 está motivada fundamentalmente por la 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 2,4 millones de euros antes de impuestos.

La disminución habida en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el primer semestre del ejercicio 2012 está motivada

fundamentalmente por la 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 21,8 millones de euros antes de impuestos.

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.

6.- 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 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

<u>Miles de euros</u>	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
TOTAL	3.914	(12)	0	0	3.902

<u>Miles de euros</u>	Saldo 31-dic-10	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 30-jun-11
					(No Auditado)
Parking Palau, S.A	833	19	0	0	852
Pk Hoteles 22, S.L.	3.125	(20)	0	22	3.127
TOTAL	3.958	(1)	0	22	3.979

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas.

7.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Saldo 30-jun-12	Saldo 31-dic-11
	(No Auditado)	
Créditos a empresas del grupo	870.195	799.158
Activos financieros disponibles para la venta	182	182
Otros créditos	44.134	42.395
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.325	24.393
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	938.836	866.128

Como movimiento más significativo acaecido durante el primer semestre del ejercicio 2012 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.

8.- 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, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, se sitúa entre el 0,39% y el 3,75 %.

9.- 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 dilusivas en acciones ordinarias.

<u>Ganancias por Acción (expresado en euros)</u>	Saldo 30-jun-12	Saldo 30-jun-11
	(No Auditado)	(No Auditado)
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,48	0,32
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,48	0,32

Al 30 de junio de 2012 y 2011, 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.

10.- 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:

Miles de euros	jun-12			jun-11		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados	1,25%	0,0750	8.661	4,04%	0,2425	28.003

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 ha sido abonado el 2 de julio de 2012.

El 14 de junio de 2011 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2010, de 0,2425 euros/acción (28.003 miles de euros) que fue abonado el 21 de junio de 2011.

11.- 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 2012 y a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-12		31-dic-11	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
	(No Auditado)	(No Auditado)		
Préstamos hipotecarios	78.228	1.560.048	83.844	1.658.154
Leasing, créditos y préstamos	600.901	208.816	55.059	743.527
TOTAL DEUDA FINANCIERA	679.129	1.768.864	138.903	2.401.681

Dentro de las deudas con entidades de crédito por leasing, créditos y préstamos cabe destacar, por su importancia, los vencimientos finales de préstamos mercantiles, en marzo y abril de 2013 por importes de 437.500 y 110.000 miles de euros respectivamente, los relacionados por las inversiones que Testa posee en Paris (Francia) y en Miami (USA).

El Grupo no tiene endeudamiento a 30 de junio de 2012 ni a 31 de diciembre de 2011 consignado en moneda distinta al euro.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito para los ejercicios posteriores a 2011, al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-12	31-dic-11
	(No Auditado)	
Año 2013	81.031	702.289
Año 2014	511.381	511.928
Año 2015	72.154	72.673
Año 2016	117.650	118.192
Año 2017	68.173	68.743
Posteriores	918.475	927.856
Total	1.768.864	2.401.681

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 con distintas entidades financieras por un importe de 29.303 y 28.231 miles de euros, respectivamente.

12.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros a 30 de junio de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	jun-12	jun-11
	(No Auditado)	(No Auditado)
Gastos financieros hipotecas	(24.833)	(25.282)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(3.956)	(5.153)
Gastos financieros leasing	(2.119)	(2.045)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(7.046)	(5.022)
Gastos financieros y gastos asimilados	(37.954)	(37.502)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(37.954)	(37.502)
Otros intereses e ingresos	18.191	14.530
Diferencias positivas de cambio	0	0
TOTAL INGRESOS	18.191	14.530
RESULTADO FINANCIERO	(19.763)	(22.972)

13.- 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:

CIFRA DE NEGOCIOS		
<i>Miles de Euros</i>	jun-12	jun-11
	(No Auditado)	(No Auditado)
Mercado Interior	104.079	102.292
Exportación	21.502	21.037
a) Unión Europea	15.423	15.362
b) Países OCDE	6.079	5.675
c) Resto de países	-	-
TOTAL	125.581	123.329

El desglose de la cifra de negocios por segmentos al 30 de junio de 2012 y 2011 es como sigue:

INGRESOS ORDINARIOS		
<i>Miles de Euros</i>	jun-12	jun-11
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	79.385	78.400
Comercial e Industrial	17.856	17.784
Varios	28.340	27.145
AGREGADO	125.581	123.329
Ajustes y eliminaciones	0	0
TOTAL	125.581	123.329

El desglose del resultado por segmentos al 30 de junio de 2012 y 2011 es como sigue:

RESULTADO		
<i>Miles de Euros</i>	jun-12	jun-11
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	60.641	36.404
Comercial e Industrial	9.965	9.506
Varios	6.113	6.868
AGREGADO	76.719	52.778
Resultados no asignados	(12)	(1)
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(21.277)	(16.252)
TOTAL	55.430	36.525

14.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El gasto por impuesto sobre sociedades registrado por el Grupo Testa a 30 de junio de 2011 y 2010 asciende a 21.277 y 16.252 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 27,7% y del 30,8% para dichos ejercicios.

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>	30-jun-12	30-jun-11
	(No auditado)	(No auditado)
Resultado consolidado antes de Impuestos	76.707	52.777
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	23.012	15.833
Diferencias permanentes (1)	(8.891)	(845)
Ajustes de consolidación (2)	7.326	1.381
Deducciones y bonificaciones (3)	(783)	(752)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	613	559
Otros ajustes	0	76
Impuesto sobre las ganancias	21.277	16.252
Tipo efectivo	27,7%	30,8%

(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 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.

15.- RESULTADOS EN VENTAS DE ACTIVOS

El detalle de la composición de los resultados en ventas a 30 de junio de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	jun-12	jun-11
	(No Auditado)	(No Auditado)
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	19.363	0
Ventas procedentes de otros activos intangibles	0	0
Resultado por venta de activos	19.363	0

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.

16.- 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-12	jun-11
	(No Auditado)	(No Auditado)
Hombres	40	38
Mujeres	41	41
TOTAL	81	79

17.- 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 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	jun-12	jun-11
	(No Auditado)	(No Auditado)
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	223	223
Retribución Variable	117	144
Atenciones Estatutarias a Consejeros	75	75
Otros	0	0
TOTAL	415	442
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	0	0
TOTAL	0	0
DIRECTIVOS:		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	203	213
TOTAL	203	213

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 cuando dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

El Grupo mantiene un saldo al 30 de junio de 2011 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración por importe de 6 miles de euros, que devengaba un interés del 3% anual.

18.- 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 2012 (No auditado)

Junio 2012 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
Gastos financieros	0	0	0	0	440	440
NCG BANCO	0	0	0	0	355	355
U.T.E. AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	0	85	85
Contratos de gestión o colaboración	1.286	0	0	0	0	1.286
SACYR VALLEHERMOSO	1.286	0	0	0	0	1.286
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
Arrendamientos	23	0	0	3	0	26
SACYR VALLEHERMOSO	23	0	0	0	0	23
SACYR CONSTRUCCIÓN	0	0	0	3	0	3
Recepción de servicios	3	0	0	4.187	0	4.190
SACYR VALLEHERMOSO	3	0	0	0	0	3
VALORIZA FACILITIES	0	0	0	4.187	0	4.187
Compra de bienes	0	0	0	0	80	80
GAS NATURAL SERVICIOS SDG	0	0	0	0	80	80
Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0	0
Pérdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
Otros gastos	552	0	0	19	0	571
SACYR VALLEHERMOSO	552	0	0	0	0	552
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	0	19	0	19
TOTAL GASTOS	1.864	0	0	4.209	520	6.593
Ingresos financieros	18.507	0	0	0	0	18.507
SACYR VALLEHERMOSO	18.507	0	0	0	0	18.507
Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0	0
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
Dividendos recibidos	0	0	0	0	0	0
Arrendamientos	851	0	0	1.805	329	2.985
SACYR VALLEHERMOSO	851	0	0	0	0	851
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	0	293	0	293
VALORIZA GESTION	0	0	0	249	0	249
SAU DEPURAC. Y TRATAM. (SADYT)	0	0	0	143	0	143
SACYR CONCESIONES	0	0	0	123	0	123
SACYR CONTRUCCION	0	0	0	610	0	610
VALORIZA FACILITIES	0	0	0	183	0	183
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	0	204	0	204
REPSOL YPF	0	0	0	36	0	36
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS	0	0	0	76	0	76
VIAS Y CONSTRUCCIONES	0	0	0	36	0	36
JOCA INGENIERIA Y CONSTRUCCION	0	0	0	181	0	181
Prestación de servicios	0	0	0	0	0	0
Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0	0
Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos	1.102	0	0	0	0	1.102
SACYR VALLEHERMOSO	1.102	0	0	0	0	1.102
TOTAL INGRESOS	20.460	0	0	1.805	329	22.594

Junio 2012 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
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	70.912	0	0	0	0	70.912
SACYR VALLEHERMOSO	70.912	0	0	0	0	70.912
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	314	628	942
SACYR CONSTRUCCIÓN	0	0	0	314	0	314
NCG BANCO	0	0	0	0	628	628
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	215	215
NCG BANCO	0	0	0	0	215	215
Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0	0
Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0	0
Compromisos adquiridos	0	0	0	0	0	0
Compromisos /Garantías cancelados	0	0	0	0	0	0
Dividendos y otros beneficios distribuidos	8.617	0	0	0	0	8.617
SACYR VALLEHERMOSO	8.617	0	0	0	0	8.617
Otras operaciones	1	0	0	(14)	(667)	(680)
NCG BANCO	0	0	0	0	(651)	(651)
SACYR VALLEHERMOSO	1	0	0	0	0	1
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	0	(10)	0	(10)
VALORIZA GESTION	0	0	0	1	0	1
VALORIZA FACILITIES	0	0	0	(5)	0	(5)
REPSOL YPF	0	0	0	0	(16)	(16)

Junio 2012 Miles de euros	SALDOS CON PARTES VINCULADAS					
	OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	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	0
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	871.201	0	0	0	0	871.201
SACYR VALLEHERMOSO	871.201	0	0	0	0	871.201
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0	0
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	0	16.682	16.682
NCG BANCO	0	0	0	0	16.682	16.682
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0	0
SACYR VALLEHERMOSO	289.566	0	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN	0	0	25.245	0	0	25.245
Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	2.489	2.489
NCG BANCO	0	0	0	0	2.489	2.489
Otras operaciones	235	0	496	2	2	733
SACYR VALLEHERMOSO	235	0	0	0	0	235
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCION	0	0	87	0	0	87
VALORIZA GESTIÓN	0	0	69	0	0	69
SAU DEPURACION Y TRATAM. (SADY)	0	0	38	0	0	38
SACYR CONCESIONES	0	0	34	0	0	34
SACYR CONSTRUCCIÓN	0	0	165	0	0	165
VALORIZA FACILITIES	0	0	47	0	0	47
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	56	0	0	56
REPSOL YPF	0	0	0	2	0	2

30 de junio de 2011 (No auditado)

Junio 2011 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	GASTOS E INGRESOS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	0	0	0	0	356	356
NOVACAIXAGALICIA	0	0	0	0	348	348
NOVACAIXAGALICIA	0	0	0	0	8	8
2) contratos de gestión o colaboración	1.237	0	0	0	0	1.237
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.237	0	0	0	0	1.237
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
4) Arrendamientos	24	0	0	7	0	31
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	24	0	0	0	0	24
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, SAU	0	0	0	7	0	7
5) Recepción de servicios	0	0	4.224	0	0	4.224
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	4.224	0	0	4.224
6) Compra de bienes	0	0	0	0	0	0
7) Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0	0
8) Perdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
9) Otros gastos	33	0	0	5	0	38
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	32	0	0	0	0	32
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1	0	0	0	0	1
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN	0	0	0	5	0	5
TOTAL GASTOS	1.294	0	4.236	356	5.886	
10) Ingresos financieros	14.319	0	0	0	0	14.319
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	14.319	0	0	0	0	14.319
11) Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0	0
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
13) Dividendos recibidos	0	0	0	0	0	0
14) Arrendamientos	827	0	1.841	262	0	2.930
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	827	0	0	0	0	827
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN	0	0	312	0	0	312
VALORIZA GESTIÓN	0	0	216	0	0	216
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	139	0	0	139
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	59	0	0	59
SACYR CONCESIONES	0	0	120	0	0	120
SACYR SAU	0	0	597	0	0	597
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	187	0	0	187
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	211	0	0	211
REPSOL YPF	0	0	0	57	0	57
JOCA ING. Y C.CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	170	0	170
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	35	0	35
15) Prestación de servicios	0	0	0	0	0	0
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0	0
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
18) Otros ingresos	1.096	0	0	84	0	1.180
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.096	0	0	0	0	1.096
UTE AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	84	0	84
TOTAL INGRESOS	16.242 0	0	1.841 0	346 0	18.429	

Junio 2011 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	OTRAS TRANSACCIONES	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0	0
1.b. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	28.112	0	0	0	0	28.112
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	28.112	0	0	0	0	28.112
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0	0
1.d. Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0	0
2.a. Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0	0
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	0	1.251	1.251
NOVACAIXAGALICIA	0	0	0	0	1.037	1.037
NOVACAIXAGALICIA	0	0	0	0	214	214
2.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
2.d. Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
3.a. Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0	0
3.b. Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0	0
3.c. Compromisos adquiridos	0	0	0	0	0	0
3.d. Compromisos /Garantías cancelados	0	0	0	0	0	0
4. Dividendos y otros beneficios distribuidos	27.862	0	0	0	0	27.862
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	27.862	0	0	0	0	27.862
5. Otras operaciones	(49)	0	(33)	0	0	(82)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(49)	0	0	0	0	(49)
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN	0	0	(1)	0	0	(1)
VALORIZA GESTIÓN	0	0	(10)	0	0	(10)
SACYR CONCESIONES	0	0	(7)	0	0	(7)
SACYR SAU	0	0	(27)	0	0	(27)
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	12	0	0	12

Junio 2011
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	824.358	0	0	0	824.358
SACYR	824.358	0	0	0	824.358
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	18.971	18.971
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	18.971	18.971
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	289.566	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN	0	0	25.245	0	25.245
Garantías y avales recibidos	0	0	0	10.839	10.839
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	10.839	10.839
Otras operaciones	228	0	512	18	758
SACYR	228	0	0	0	228
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN	0	0	95	0	95
VALORIZA GESTIÓN	0	0	59	0	59
SAU DEPURACION Y TRATAM. (SADYT)	0	0	38	0	38
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	19	0	19
SACYR CONCESIONES	0	0	33	0	33
SACYR CONSTRUCCIÓN	0	0	160	0	160
VALORIZA FACILITIES	0	0	52	0	52
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	56	0	56
REPSOL YPF	0	0	0	18	18

19.- 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.

20.- INFORME DEL AUDITOR

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

21.- 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 2011 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 4.073 millones de euros.

22.- HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable terminado el 30 de junio de 2012 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados.

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

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

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable intermedio terminado el 30 de junio de 2012 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados.

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 870 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 11. 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. Los administradores de la sociedad dominante estiman que la refinanciación del vencimiento de las deudas financieras mencionadas en la nota 11 se producirán de manera satisfactoria durante el primer semestre del ejercicio 2013.

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 21 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 18 de las notas explicativas a los estados financieros consolidados intermedios condensados a 30 de junio de 2012.

4.- Valores propios

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 y 2011 no se han efectuado operaciones con acciones propias.

5.- Actividades de investigación y desarrollo

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 y 2011 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 2011.

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 2012

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 30-jun-12	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
<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%	7.760	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 2011

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-11	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
<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%	7.760	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 el 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, el informe financiero relativo al primer semestre del ejercicio 2012, transcritos en los folios que preceden al presente y visados por el Secretario del Consejo; y declaran (i) que, hasta donde alcanza su conocimiento, los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados relativos al primer semestre del ejercicio 2012, formulados en la reunión de 24 de Julio de 2012 y, elaborados 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

Participaciones Agrupadas, S.L
Consejero
Rpte: D. Fernando Vázquez de Lapuerta

D. Manuel Manrique Cecilia
Consejero

D. Estanislao Rodríguez-Ponga y Salamanca
Consejero

D. Miguel Corsini Freese
Consejero

D. José Manuel Loureda Mantiñán
Consejero

D. Pedro del Corro García Lomas
Consejero

D. Luis Carlos Croissier Batista
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