

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

**ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS CONDENSADOS
A 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO	3
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	6
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA.....	7
2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES	7
3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	8
4.- INMOVILIZACIONES MATERIALES.....	9
5.- INVERSIONES INMOBILIARIAS	10
6.- OTROS ACTIVOS INTANGIBLES.....	11
7.- FONDO DE COMERCIO.....	11
8.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	12
9.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	12
10.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	12
11.- GANANCIAS POR ACCIÓN.....	13
12.- DIVIDENDOS PAGADOS.....	13
13.- RECURSOS AJENOS A LARGO Y CORTO PLAZO	14
14.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS	15
15.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	15
16.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS.....	16
17.- PLANTILLA MEDIA.....	18
18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS.....	18
19.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS.....	19
20.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	21
21.- INFORME DEL AUDITOR	22
22.- VALORACIÓN DE ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE.....	22
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO	23
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	28

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	2008	2007
		(No auditado)	
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.867.492	3.294.458
I. Inmovilizaciones materiales	4	153.025	402.247
II. Inversiones inmobiliarias	5	2.724.044	2.416.336
III. Otros activos intangibles	6	104.299	106.607
IV. Fondo de comercio	7	0	1.611
V. Inversiones contabilizadas por el método de participación	8	5.409	6.838
VI. Activos financieros no corrientes	9	874.166	358.652
VII. Activos por impuestos diferidos		6.144	2.167
VIII. Otros activos no corrientes		405	0
B) ACTIVOS CORRIENTES		99.313	571.461
I. Existencias		16.157	16.157
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		36.503	23.171
III. Inversiones financieras corrientes		30.102	14
IV. Efectivo y equivalentes al efectivo	10	16.551	532.119
TOTAL ACTIVO		3.966.805	3.865.919

		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	2008	2007
		(No auditado)	
A) PATRIMONIO NETO		1.111.680	1.119.454
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.106.439	1.113.468
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		336.430	319.515
IV. Diferencias de conversión		(47.134)	(47.940)
V. Resultado atribuible a la sociedad dominante		47.482	71.770
VI. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		(16.975)	(16.513)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS		5.241	5.986
B) PASIVOS NO CORRIENTES		2.430.510	2.315.865
I. Ingresos diferidos		3.159	2.142
II. Provisiones para riesgos y gastos		3.516	3.440
III. Recursos ajenos l/p	13	2.369.217	2.266.980
IV. Acreedores l/p		45.453	31.160
V. Pasivos por impuestos diferidos		9.165	12.143
C) PASIVOS CORRIENTES		424.615	430.600
I. Recursos ajenos c/p	13	332.840	358.460
II. Acreedores c/p		50.517	36.028
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		34.845	25.160
IV. Provisiones para operaciones de tráfico		6.413	1.753
V. Otros pasivos corrientes		0	9.199
TOTAL PASIVO		3.966.805	3.865.919

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA
(Periodos intermedios de seis meses y acumulados al 31 de diciembre de 2008 y 2007)

Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	2º semestre 2008	2º semestre 2007	2008	2007
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	
Cifra de negocios	15	137.085	128.859	272.568	263.821
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		543	515	1.111	780
Otros ingresos de explotación		163	39	163	213
Otras ganancias		375	499	1.484	1.784
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		138.166	129.912	275.326	266.598
Variación de existencias		0	0	0	(2)
Aprovisionamientos		(273)	0	(273)	(79)
Gastos de personal		(2.964)	(2.469)	(6.106)	(5.209)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(20.493)	(22.291)	(42.631)	(44.618)
Deterioro del fondo de comercio de consolidación	7	(1.611)	0	(1.611)	0
Variación de las provisiones de tráfico		(132)	(432)	(264)	(502)
Otros gastos de explotación		(23.522)	(25.867)	(47.835)	(49.911)
Otras pérdidas		(174)	(498)	(208)	(874)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(49.169)	(51.557)	(98.928)	(101.195)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		88.997	78.355	176.398	165.403
Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.		0	1	1	8
Otros intereses e ingresos asimilados		27.714	15.092	54.464	20.951
Gastos financieros netos imputados a inversión	4	4.182	5.142	9.342	9.489
Diferencias de cambio		0	16	0	16
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		31.896	20.251	63.807	30.464
Gastos financieros y gastos asimilados		(79.783)	(61.527)	(155.365)	(110.138)
Variación de valor de Instrumentos Financieros a valor razonable		0	(61)	(26)	143
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		(58.093)	(2.256)	(58.093)	(2.256)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		(137.876)	(63.844)	(213.484)	(112.251)
RESULTADO FINANCIERO	14	(105.980)	(43.593)	(149.677)	(81.787)
Resultado de asociadas	8	(1.291)	4	(1.352)	(20)
Resultado en ventas de activos		4.822	5.603	41.852	5.581
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		(13.452)	40.369	67.221	89.177
Impuesto sobre sociedades	16	2.677	(5.402)	(20.042)	(16.890)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		(10.775)	34.967	47.179	72.287
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		0	0	0	0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(10.775)	34.967	47.179	72.287
Atribuible a:					
INTERESES MINORITARIOS		390	(97)	303	(516)
SOCIEDAD DOMINANTE		(10.385)	34.870	47.482	71.771
Ganancias por acción básicas (euros)	11	(0,09)	0,30	0,41	0,62
Ganancias por acción diluídas (euros)	11	(0,09)	0,30	0,41	0,62

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

Miles de Euros	Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio			Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación patrim. y otros	Saldo al 31-dic-2007
	Saldo al 31-dic-2006	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo							
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	342.113	0	6.067	6.067	0	6.067	10.330	0	0	358.510
Reservas sociedades consolidadas	31.079	0	525	525	0	525	23.204	0	(22)	54.786
Diferencias de conversión	(34.378)	(13.562)	0	(13.562)	0	(13.562)	0	0	0	(47.940)
Resultado del ejercicio	65.636	0	0	0	71.770	71.770	(65.636)	0	0	71.770
Dividendo a cuenta	(16.051)	0	0	0	0	0	16.051	(16.513)	0	(16.513)
Dividendos	0	0	0	0	0	0	16.051	0	0	0
Total	1.081.254	(13.562)	6.592	(6.970)	71.770	64.800	0	(16.513)	(22)	1.113.468
Patrim. Neto Acc. Minorit.	67.572	0	0	0	516	516	0	0	(62.102)	5.986
Patrimonio Neto	1.148.826	(13.562)	6.592	(6.970)	72.286	65.316	0	(16.513)	(62.124)	1.119.454

Miles de Euros	Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio			Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación patrim. y otros	Saldo al 31-dic-2008
	Saldo al 31-dic-2007	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo							
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	358.510	0	(19.284)	(19.284)	0	(19.284)	14.810	0	14.835	368.871
Reservas sociedades consolidadas	54.786	0	0	0	0	0	23.934	0	(17.380)	61.340
Diferencias de conversión	(47.940)	806	0	806	0	806	0	0	0	(47.134)
Resultado del ejercicio	71.770	0	0	0	47.482	47.482	(71.770)	0	0	47.482
Dividendo a cuenta	(16.513)	0	0	0	0	0	16.513	(16.975)	0	(16.975)
Dividendos	0	0	0	0	0	0	16.513	0	0	0
Valores propios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1.113.468	806	(19.284)	(18.478)	47.482	29.004	0	(16.975)	(2.545)	1.106.439
Patrim. Neto Acc. Minorit.	5.986	0	0	0	(303)	(303)	0	0	(442)	5.241
Patrimonio Neto	1.119.454	806	(19.284)	(18.478)	47.179	28.701	0	(16.975)	(2.987)	1.111.680

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO -Método indirecto-

Miles de euros	2008	2007
	(No auditado)	
Resultado Neto	47.482	71.770
Minoritarios	(303)	516
Amortizaciones/provisiones	102.625	47.233
Resultado de sdades. contab. por participación	1.352	20
Resultado financiero	91.558	79.674
Impuesto	20.042	16.890
Fondos Generados por las Operaciones	262.756	216.103
Clientes, OEPC y otros deudores	(16.169)	8.699
Existencias	0	(16.119)
Acreedores comerciales	14.092	13.338
Otros activos y pasivos corrientes	(46.233)	(51.623)
Variación del Capital Circulante Neto	(48.310)	(45.705)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas	214.446	170.398
Inversión neta en inmovilizado	(620.408)	(206.131)
Inversiones en inmovilizado material e inmaterial	(155.578)	(120.115)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(66.091)	(8.747)
Inversiones en inmovilizado financiero	(499.138)	(292.238)
Desinversiones en inmovilizado material e inmaterial	15.971	31.359
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	60.351	79.575
Desinversiones en proyectos concesionales	0	69.352
Desinversiones en inmovilizado financiero	266	4.219
Intereses	23.811	30.464
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	(620.408)	(206.131)
Incremento / Disminución el endeudamiento financiero	85.474	607.798
Intereses pagados	(164.222)	(99.108)
Variación del Endeudamiento Financiero	(78.748)	508.690
Dividendos pagados	(33.488)	(32.564)
Variación de la Financiación Propia	(33.488)	(32.564)
Otras Fuentes de Financiación	2.630	(7.510)
Otras Fuentes de Financiación	2.630	(7.510)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	(109.606)	468.616
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	(515.568)	432.883
Saldo al inicio del periodo	532.119	99.236
Saldo al final del periodo	16.551	532.119

<p style="text-align: center;">NOTAS EXPLICATIVAS TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO TESTA)</p>

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 99,33% 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 el 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. La actividad de promoción inmobiliaria es residual.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

El Grupo Testa ha seguido las mismas políticas y métodos contables en los presentes estados financieros consolidados condensados que en las cuentas anuales consolidadas más recientes, esto es, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007. 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. Asimismo 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.

La información financiera consolidada condensada del Grupo Testa que corresponde al ejercicio 2008 se aprobó por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 24 de febrero de 2009.

Las cifras contenidas en los documentos que componen 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 balance, mientras que en la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo se incluyen las cifras del mismo periodo intermedio del ejercicio anual anterior. Las notas relativas a partidas de la cuenta de resultados incluyen información comparativa del mismo periodo intermedio del ejercicio anual anterior y las notas relativas a partidas del balance 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 ha producido cambios durante el ejercicio 2008.

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

Durante el segundo semestre del ejercicio 2008 ha causado baja en el perímetro de consolidación la sociedad Centre D'oci Les Gavarres, S.L. debido a su liquidación.

4.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

El Grupo recoge bajo este epígrafe, principalmente, todos los proyectos en desarrollo hasta su puesta en funcionamiento. El detalle de las inmobilizaciones materiales a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-08	Saldo 31-dic-07
	(No Auditado)	
Terrenos	39.336	38.734
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	1.338	1.338
Anticipos e inmov. material en curso	116.756	369.929
Otro Inmovilizado material	1	1
Coste	157.431	410.002
Provisiones	(3.155)	(6.561)
Provisiones	(3.155)	(6.561)
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	(1.251)	(1.194)
Amortiz. Acumulada	(1.251)	(1.194)
TOTAL	153.025	402.247

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2008 dentro del epígrafe de anticipos e inmovilizado material en curso corresponden principalmente a:

- Las obras realizadas en el proyecto de la Torre SyV (Madrid) y su traspaso a explotación en el mes de diciembre bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias,
- la finalización de las obras y entrada en explotación de un edificio destinado al alquiler para uso como residencia para la tercera edad denominada Consejo de Ciento (Barcelona) y
- los anticipos realizados por un proyecto llave en mano para la explotación de un edificio destinado al alquiler como hotel en el barrio de Salamanca (Madrid).

Durante el ejercicio 2008 se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 9.342 miles de euros. El importe capitalizado en periodos anteriores asciende a 16.995 miles de euros.

El grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

5.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-08	Saldo 31-dic-07
	(No Auditado)	
Construcciones para arrendamiento	3.028.321	2.621.355
Coste	3.028.321	2.621.355
Provisiones	(61.499)	0
Provisiones	(61.499)	0
Construcciones para arrendamiento	(242.778)	(205.019)
Amortiz. Acumulada	(242.778)	(205.019)
TOTAL	2.724.044	2.416.336

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2008 dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias corresponden principalmente a:

- La enajenación de un edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami),
- Enajenación de un edificio alquilado destinado a residencia para la tercera edad situada en el término municipal de Getafe (Madrid),
- Enajenación de un edificio de oficinas sito en la calle San Miguel, 10 (Zaragoza),
- la entrada en explotación del inmueble conocido como "Torre SyV" (Madrid),
- la entrada en explotación de un edificio alquilado destinado a residencia para la tercera edad denominada Consejo de Ciento (Barcelona) y
- la adquisición de los derechos de leasing para la explotación en régimen de arrendamiento de un hotel próximo a la Plaza de Colón en Madrid.

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.- OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle de otros activos intangibles a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-08	Saldo 31-dic-07
	(No Auditado)	
Concesiones Administrativas	122.931	123.390
Aplicaciones Informáticas	535	535
Coste	123.466	123.925
Provisiones	0	0
Provisiones	0	0
Amortizaciones	(19.167)	(17.318)
Amortiz. Acumulada	(19.167)	(17.318)
TOTAL	104.299	106.607

Durante el ejercicio 2008 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo la regularización de costes de cierre de obra de una concesión en explotación y las amortizaciones corrientes de los activos mencionados.

El grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

7.- FONDO DE COMERCIO

El detalle del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-08	Saldo al 31-dic-07
	(No Auditado)	
Fondo Comercio Grupo Testa	0	1.611
	0	1.611

Al cierre de cada ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para cada una de las unidades generadoras de efectivo a las que se han asignado fondos de comercio. A la fecha de elaboración de estos estados financieros consolidados condensados se han detectado circunstancias que han obligado a realizar test de deterioro de los fondos de comercio y en consecuencia ha sido deteriorado el fondo de comercio generado que correspondía a la participación que la sociedad matriz tiene en la sociedad Tesfran, S.A..

8.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle de las inversiones contabilizadas por el método de la participación a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-07	Participación en resultado	Variaciones perímetro	Otros	Saldo al 31-dic-08
					(No Auditado)
Parking Palau, S.A	973	108	0	1	1.082
Centro D'Oci Les Gavarres, S.L	514	0	(514)	0	0
Pk Hoteles 22, S.L.	5.351	(1.460)	0	436	4.327
TOTAL	6.838	(1.352)	(514)	437	5.409

Durante el primer semestre del ejercicio 2008 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo la baja en el perímetro de la sociedad Centre D'oci les Gavarres, S.A. debido a su liquidación y las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas.

9.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 31-dic-08	Saldo 31-dic-07
	(No Auditado)	
Créditos a empresas del grupo	847.956	318.369
Activos financieros disponibles para la venta	182	182
Otros créditos	2.031	1.991
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.997	24.097
Instrumentos financieros derivados	0	14.013
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	874.166	358.652

Como movimiento mas significativo acaecido durante el primer semestre cabe destacar el incremento de los créditos concedidos a empresas del Grupo y en particular a la sociedad matriz del Grupo, Sacyr Vallehermoso, S.A. Este crédito devenga un tipo de interés de mercado y no tiene vencimiento definido, se renueva tácitamente cada año.

10.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Esta rúbrica del balance de situación consolidado 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 5,3% y el 1,8%.

11.- GANANCIAS POR ACCIÓN

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del año atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz 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 31-dic-08	Saldo 31-dic-07
	(No Auditado)	
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,41	0,62
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,41	0,62

A 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Sociedad no tiene acciones ordinarias potenciales dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

12.- 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:

<u>Miles de euros</u>	dic-08			dic-07		
	(No Auditado)					
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	4,83%	0,290	33.488	4,70%	0,282	32.564

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.
Todas las acciones son ordinarias de 6 euros de valor nominal.

Durante el ejercicio 2008 se pagaron los siguientes dividendos:

El 24 de junio de 2008 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo complementario de 0,143 euros/acción (16.513 miles de euros) pagadero el 1 de julio de 2008.

El 28 de octubre de 2008 se acordó, por parte del Consejo de Administración, el pago de un dividendo a cuenta de 0,147 euros/acción (16.975 miles de euros) pagadero el 5 de noviembre de 2008.

Durante el ejercicio 2007 se pagaron los siguientes dividendos:

El 29 de mayo de 2007 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo complementario de 0,139euros/acción (16.051 miles de euros) pagadero el 7 de junio de 2007.

El 30 de octubre de 2007 se acordó, por parte del Consejo de Administración, el pago de un dividendo a cuenta de 0,143 euros/acción (16.513 miles de euros) pagadero el 7 de noviembre de 2007.

13.- RECURSOS AJENOS A LARGO Y CORTO PLAZO

El desglose de instrumentos financieros de pasivo del Grupo Sacyr Vallehermoso por naturaleza y categoría a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-08 (No Auditado)		31-dic-07	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	261.512	1.378.149	50.107	1.248.013
Leasing, créditos y préstamos	71.328	991.068	308.353	1.018.967
TOTAL DEUDA FINANCIERA	332.840	2.369.217	358.460	2.266.980

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2008 y 2007 consignado en moneda distinta al euro.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-08	31-dic-07
	(No Auditado)	
Año 2009	-	71.943
Año 2010	90.250	85.280
Año 2011	94.019	88.106
Año 2012	97.693	135.907
Año 2013	689.351	682.047
Año 2014	197.502	195.538
Posteriores	1.200.402	1.008.159
Total	2.369.217	2.266.980

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2008 y 2007 con distintas entidades financieras por un importe de 1.860 y 228.697 miles de euros, respectivamente.

14.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros a 31 de diciembre de 2008 y 2007 se muestra a continuación:

Miles de Euros	31-dic-08	31-dic-07
	(No Auditado)	
Gastos financieros hipotecas	(81.942)	(49.597)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(52.345)	(44.725)
Gastos financieros leasing	(13.035)	(10.427)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(8.043)	(5.389)
Gastos financieros y gastos asimilados	(155.365)	(110.138)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	(26)	143
Diferencias negativas de cambio	0	0
Variación provisiones	(58.093)	(2.256)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(213.484)	(112.251)
Ingresos financieros otros valores negociables	1	8
Otros intereses e ingresos	54.464	20.951
Gastos financieros netos imputados a la inversión	9.342	9.489
Diferencias positivas de cambio	0	16
TOTAL INGRESOS	63.807	30.464
RESULTADO FINANCIERO	(149.677)	(81.787)

15.- 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, este 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		
Miles de Euros	dic-08	dic-07
	(No Auditado)	
Mercado Interior	222.730	212.420
Exportación	49.838	51.401
a) Unión Europea	33.848	31.773
b) Países OCDE	15.990	19.628
c) Resto de países	-	-
TOTAL	272.568	263.821

El desglose de la cifra de negocios por segmentos a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

INGRESOS ORDINARIOS		
Miles de Euros	dic-08	dic-07
	(No Auditado)	
Oficinas	178.002	169.535
Comercial e Industrial	47.335	51.708
Varios	47.231	42.578
AGREGADO	272.568	263.821
Ajustes y eliminaciones	0	0
TOTAL	272.568	263.821

El desglose del resultado por segmentos a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

RESULTADO		
Miles de Euros	dic-08	dic-07
	(No Auditado)	
Oficinas	36.390	49.502
Comercial e Industrial	19.527	25.431
Varios	9.169	12.585
AGREGADO	65.086	87.518
Resultados no asignados	2.135	1.659
Otros Resultados	0	0
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(20.042)	(16.890)
TOTAL	47.179	72.287

16.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a 20.042 y 16.890 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 29,80% y del 18,90% 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>	Dic-08	Dic-07
Resultado consolidado antes de Impuestos	67.221	89.177
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	20.166	28.982
Diferencias permanentes (1)	5.449	-14.290
Ajustes de consolidación (2)	-7.128	3.084
Compensación BINs no activadas	0	0
Deducciones y bonificaciones (3)	-1.810	-1.536
Ajuste por tipos impositivos internacionales	3.384	230
Ajustes por cambio de tipo impositivo	0	0
Otros ajustes	-19	420
Impuesto sobre las ganancias	20.042	16.890
Tipo efectivo	29,8%	18,9%

(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. La Sociedad 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.

La tasa impositiva efectiva a 31 de diciembre de 2008 y 2007 se incrementa fundamentalmente debido a la enajenación de un edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami) y la aplicación del tipo general del impuesto de sociedades (38,58%) al resultado obtenido por la venta.

La reforma fiscal publicada en el BOE de fecha 29 de noviembre de 2006 incluye entre otras, la modificación del tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, pasando del 35% al 32,5% en el ejercicio 2007 y al 30% para ejercicios posteriores.

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:

<i>Miles de Euros</i>	dic-08	dic-07
	(No Auditado)	
Hombres	42	33
Mujeres	45	46
TOTAL	87	79

18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	dic-08	dic-07
	(No Auditado)	
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	394	452
Retribución Variable	253	247
Atenciones Estatutarias a Consejeros	150	150
Otros	0	0
TOTAL	797	849
Otros beneficios:		
Créditos Concedidos	18	24
TOTAL	18	24

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni pago de primas de seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración. No existen tampoco acuerdos en virtud de los cuales los miembros del Consejo de Administración de la sociedad tengan derecho a percibir de la sociedad una indemnización con motivo de su cese como consejeros.

El Grupo mantiene un saldo a 31 de diciembre de 2008 y 2007 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración por importe de 18 y 24 miles de euros respectivamente, que devengan un interés del 3% anual.

El personal clave identificado del Grupo es coincidente con los miembros del Consejo de Administración

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:

31 de diciembre de 2008

MILES DE EUROS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	GASTOS E INGRESOS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas
1) Gastos financieros	0	0	0	0	0
2) Contratos de gestión o colaboración	3.169	0	0	0	3.169
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	3.169	0	0	0	3.169
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
4) Arrendamientos	8	0	0	0	8
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	8	0	0	0	8
5) Recepción de servicios	0	0	12.192	0	12.192
<i>Valoriza Facilities, S.A.</i>	0	0	12.192	0	12.192
6) Compra de bienes	0	0	0	0	0
7) Correcc. valorat. deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
9) Otros gastos	30	0	0	0	30
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	30	0	0	0	30
TOTAL GASTOS	3.207	0	12.192	0	15.399
10) Ingresos financieros	30.655	0	0	0	30.655
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	30.655	0	0	0	30.655
11) Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
13) Dividendos recibidos	0	0	0	0	0
14) Arrendamientos	2.620	0	3.770	136	6.526
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	2.620	0	0	0	2.620
<i>Sacyr, S.A.</i>	0	0	1.400	0	1.400
<i>Vallehermoso División de Promoción, S.A.</i>	0	0	795	0	795
<i>Valoriza Facilities, S.A.</i>	0	0	317	0	317
<i>Valoriza Gestión, S.A.</i>	0	0	512	0	512
<i>Itinere Infraestructuras, S.A.</i>	0	0	347	0	347
<i>SAU Depurac. Tratam. SADYT</i>	0	0	277	0	277
<i>Repsol YPF</i>	0	0	122	0	122
<i>Sociedad Catalana de Petrolis</i>	0	0	0	136	136
15) Prestación de servicios	0	0	0	0	0
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
18) Otros ingresos	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	33.275	0	3.770	136	37.181

MILES DE EUROS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	OTRAS TRANSACCIONES	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros.	0	0	0	0	0
1.b. A.financiación: Créditos y aportaciones de capital	877.956	18	0	0	877.974
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	877.956	0	0	0	877.956
<i>Fernando Rodríguez-Avial Lladent</i>	0	18	0	0	18
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
1.d. Amortiz. o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
2.a. Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	0	0
2.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0
2.d. Amortiz. o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0
3.a. Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0
3.b. Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0
3.c. Compromisos adquiridos	0	0	0	0	0
3.d. Compromisos /Garantías cancelados	0	0	0	0	0
4. Dividendos y otros beneficios distribuidos	33.265	0	0	0	33.265
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	33.265	0	0	0	33.265
5. Otras operaciones	0	0	0	0	0

31 de diciembre de 2007

MILES DE EUROS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
GASTOS E INGRESOS					
1) Gastos financieros	0	0	0	0	0
2) Contratos de gestión o colaboración	2.759	0	0	0	2.759
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	2.759	0	0	0	2.759
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
4) Arrendamientos	0	0	0	0	0
5) Recepción de servicios	0	0	16.032	0	16.032
<i>Valoriza Facilities, S.A.</i>			16.032		16.032
6) Compra de bienes	0	0	0	0	0
7) Correcc. valorat. deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
9) Otros gastos	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS	2.759	0	16.032	0	18.791
10) Ingresos financieros	8.692	0	398	0	9.090
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	8.692				8.692
<i>Itinere Infraestructuras, S.A.</i>			398		398
11) Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
13) Dividendos recibidos	0	0	0	0	0
14) Arrendamientos	2.714	0	3.503	132	6.349
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	2.714				2.714
<i>Sacyr, S.A.</i>			1.393		1.393
<i>Vallehermoso División de Promoción, S.A.</i>			737		737
<i>Valoriza Facilities, S.A.</i>			234		234
<i>Valoriza Gestión, S.A.</i>			498		498
<i>Itinere Infraestructuras, S.A.</i>			364		364
<i>Repsol YPF</i>			277		277
<i>Sociedad Catalana de Petrolis</i>				132	132
15) Prestación de servicios	0	0	0	0	0
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
18) Otros ingresos	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	11.406	0	3.901	132	15.439

MILES DE EUROS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
OTRAS TRANSACCIONES					
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros.	0	0	0	0	0
1.b. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	318.369	24	0	0	318.393
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	318.369				318.369
<i>Fernando Rodríguez-Avilal Lladent</i>		24			24
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
1.d. Amortiz. o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
2.a. Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	18.666	0	0	0	18.666
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	18.666				18.666
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	0	0
2.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0
2.d. Amortiz. o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0
3.a. Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0
3.b. Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0
3.c. Compromisos adquiridos	0	0	0	0	0
3.d. Compromisos /Garantías cancelados	0	0	0	0	0
4. Dividendos y otros beneficios distribuidos	32.347	0	0	0	32.347
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	32.347				32.347
5. Otras operaciones	0	0	0	0	0

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 intermedios.

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 adjuntas que forman parte de estos estados financieros consolidados condensados.

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

- No se ha producido ninguna reducción del importe en libros de las existencias hasta su valor neto realizable.
- No existen pérdidas significativas por deterioro del valor del inmovilizado material, intangible 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.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, intangible o de otros activos distintos a los mencionados en los estados financieros intermedios.
- 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 condensados no han sido auditados ni revisados por los auditores externos del Grupo.

22.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE

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 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.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados condensados no ha sido concluida, por parte del experto independiente, la valoración, aunque, se recogen provisiones de aquellos elementos de inmovilizado para los que el valor de mercado recibido (por el valorador), es inferior a los valores contables existentes a 31 de diciembre de 2008.

El importe neto de provisiones de inmovilizado, recogido en los presentes estados financieros consolidados ha sido de 58.093 miles de euros como se menciona en la cuenta de resultados consolidada.

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

1.- Acontecimientos significativos del ejercicio 2008

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable terminado el 31 de diciembre de 2008 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes estados financieros consolidados condensados distintos a los que se mencionan a continuación:

Adquisiciones e inicio de explotación de inmuebles acaecidas en el ejercicio 2008:

- Adquisición de los derechos de leasing de un edificio destinado al alquiler, para uso hotelero. Este hotel cuenta con 149 habitaciones y 13.707 metros cuadrados, está situado cercano a la Plaza Colón de Madrid y está arrendado al Grupo NH Hoteles.

- Inicio de la explotación de un edificio destinado al alquiler para uso como residencia de tercera edad denominada Consejo de Ciento en Barcelona. Esta residencia cuenta con 106 habitaciones y 5.304 metros cuadrados y está gestionada por el Grupo Sanitas.

- Inicio de la explotación del edificio destinado a Hotel (categoría 5 estrellas) Eurostars Madrid Tower Madrid. Este hotel cuenta con 474 habitaciones y 31.800 metros cuadrados sobrerasante. Existe contrato de arrendamiento para su explotación con una empresa del Grupo Hotusa.

- Adquisición de un proyecto llave en mano para la explotación de un edificio destinado al alquiler para uso como Hotel en la calle Claudio Coello de Madrid. Esta prevista su inauguración para el primer semestre de 2009. Tendrá 44 habitaciones y 4.650 metros cuadrados y existe un contrato de arrendamiento con Selenza Hoteles.

Ventas de inmuebles acaecidas en el primer semestre del ejercicio 2008:

- Venta del edificio de oficinas sito en el 1401 de la Avenida Brickell de Miami (Estados Unidos). Este inmueble contaba con 22.761 y 15.375 metros cuadrados sobre y bajo rasante respectivamente. Ha sido enajenado conforme a la política establecida de rotación de activos maduros y aprovechamiento de las oportunidades de mercado que ocasionalmente puedan presentarse para la venta de determinados activos del Grupo. El importe de la venta ha ascendido a 114 millones de dolares americanos y ha sido adquirido por la sociedad Santander Global Property (SGP), subsidiaria del Banco Santander.

- Venta de un inmueble utilizado como residencia de tercera edad en el término municipal de Getafe (Madrid). Esta residencia ha sido enajenada al Grupo Sanitas. El importe de la venta ha ascendido a 11.988 miles de euros.

- Venta de un inmueble de oficinas sito en la calle San Miguel, 10 de Zaragoza. El inmueble se encontraba arrendado a Endesa y contaba con una superficie aproximada de 6.300 metros cuadrados.

Como principales operaciones de financiación realizadas en el periodo cabe destacar la disposición adicional de préstamos por importe de 205.497 miles de euros realizada en el mes de febrero de 2008 que, concluye, a excepción de la posible disposición adicional de 5.246 miles de euros, con la operación de refinanciación hipotecaria de los activos del Grupo Testa comenzada en el ejercicio 2007.

2.- Riesgos e incertidumbres para el ejercicio 2008

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler, 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 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 esta mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

- **Riesgo de liquidez:** 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 sea bajo y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras permanentes detalladas en la nota 9 e inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

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 que se detalla en la nota correspondiente de esta memoria.

A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado 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.

3.- Transacciones con partes vinculadas

Toda la información relevante relativa a las transacciones con partes vinculadas figura en la nota 19 correspondiente del presente informe de gestión intermedio.

Perímetro de consolidación a 31 de diciembre 2008

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-08	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
Nisa, V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. (a) <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. (a) <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation (b) <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. (a) <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,10%	663.592	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
Itaceco, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
Prosacyr Hoteles, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
Bardiomar, S.L. (c) <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. <i>C/ Principe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (a) <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	40,00%	7.760	Integración Proporcional	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
PK. Hoteles 22, S.L. <i>C/ Principe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
Parking del Palau, S.A. <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

(a) Auditada por Ernst & Young, (b) Auditada por Kaufman Rossin & Co, (c) Auditada por Deloitte

Perímetro de consolidación a 31 de diciembre 2007

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-07	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
Nisa, V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,10%	663.592	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
Itaceco, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
Prosacyr Hoteles, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	40,00%	7.760	Integración Proporcional	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
PK. Hoteles 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
Parking del Palau, S.A. <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta
Centre D'oci Les Gavarres, S.L. <i>C/ Viriato, 47. Madrid. España</i>	21,50%	543	Método de participación	Sin Actividad