

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS CONDENSADOS
A 30 DE JUNIO DE 2009**

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.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	11
8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	12
9.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	12
10.- GANANCIAS POR ACCIÓN.....	12
11.- DIVIDENDOS PAGADOS.....	13
12.- RECURSOS AJENOS NO CORRIENTES Y CORRIENTES.....	14
13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS	15
14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	15
15.- RESULTADOS EN VENTA DE ACTIVOS	17
16.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS.....	17
17.- PLANTILLA MEDIA.....	18
18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS.....	19
19.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS.....	20
20.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	22
21.- INFORME DEL AUDITOR	22
20.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE.....	22
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO	23
FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL ...	28

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	30-06-09 (No auditado)	31-12-08 (Auditado)
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.696.559	3.852.492
I. Inmovilizaciones materiales	4	119.224	153.025
II. Inversiones inmobiliarias	5	2.532.223	2.724.044
III. Otros activos intangibles	6	102.735	104.299
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	5.201	5.409
V. Activos financieros no corrientes	8	928.500	859.166
VI. Activos por impuestos diferidos		8.676	6.144
VII. Otros activos no corrientes		0	405
B) ACTIVOS CORRIENTES		130.540	114.313
I. Existencias		16.151	16.157
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		54.839	36.503
III. Inversiones financieras corrientes		75	45.102
IV. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	59.475	16.551
TOTAL ACTIVO		3.827.099	3.966.805

		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	30-06-09 (No auditado)	31-12-08 (Auditado)
A) PATRIMONIO NETO		1.188.238	1.111.680
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.182.536	1.106.439
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		361.635	336.430
IV. Diferencias de conversión		(47.803)	(47.134)
V. Resultado atribuible a la sociedad dominante		82.068	47.482
VI. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		0	(16.975)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS		5.702	5.241
B) PASIVOS NO CORRIENTES		2.154.771	2.430.510
I. Ingresos diferidos		3.513	3.159
II. Provisiones para riesgos y gastos		3.501	3.516
III. Recursos ajenos no corrientes	12	2.083.331	2.369.217
IV. Instrumentos financieros de pasivo		21.486	13.561
V. Acreedores no corrientes		33.629	31.892
VI. Pasivos por impuestos diferidos		9.311	9.165
C) PASIVOS CORRIENTES		484.090	424.615
I. Recursos ajenos corrientes	12	319.265	332.840
II. Acreedores corrientes		78.204	50.517
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		86.112	34.845
IV. Provisiones para operaciones de tráfico		509	6.413
TOTAL PASIVO		3.827.099	3.966.805

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA INTERMEDIA

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

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	Miles de euros	
		30-jun-09 (No auditado)	30-jun-08 (No auditado)
Cifra de negocios	14	131.790	135.483
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		421	568
Otros ingresos de explotación		20	0
Resultado en ventas de activos	15	62.859	37.030
Otras ganancias		47	1.109
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		195.137	174.190
Variación de existencias		(6)	0
Aprovisionamientos		(1)	0
Gastos de personal		(2.765)	(3.142)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(23.083)	(22.138)
Variación de las provisiones de tráfico		(252)	(132)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		4.705	0
Otros gastos de explotación		(22.352)	(24.313)
Otras pérdidas		(90)	(34)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(43.844)	(49.759)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		151.293	124.431
Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.		0	1
Otros intereses e ingresos asimilados		15.537	26.750
Gastos financieros netos imputados a inversión	4	0	5.160
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		15.537	31.911
Gastos financieros y gastos asimilados		(51.382)	(75.582)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable		0	(26)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		(51.382)	(75.608)
RESULTADO FINANCIERO	13	(35.845)	(43.697)
Resultado de asociadas	7	(32)	(61)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		115.416	80.673
Impuesto sobre sociedades	16	(33.221)	(22.719)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		82.195	57.954
Atribuible a:			
INTERESES MINORITARIOS		(127)	(87)
SOCIEDAD DOMINANTE		82.068	57.867
Ganancias por acción básicas (euros)	10	0,71	0,50
Ganancias por acción diluídas (euros)	10	0,71	0,50

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

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 perim. y otros	Saldo al 30-jun-2009 (No auditado)
	Saldo al 31-dic-2008	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo							
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	368.871	0	(5.562)	(5.562)	0	(5.562)	5.684	0	154	369.147
Reservas sociedades consolidadas	61.340	0	0	0	0	0	24.823	0	106	86.269
Diferencias de conversión	(47.134)	(669)	0	(669)	0	(669)	0	0	0	(47.803)
Resultado del ejercicio	47.482	0	0	0	82.068	82.068	(47.482)	0	0	82.068
Dividendo a cuenta	(16.975)	0	0	0	0	0	16.975	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1.106.439	(669)	(5.562)	(6.231)	82.068	75.837	0	0	260	1.182.536
Patrim. Neto Acc. Minorit.	5.241	0	0	0	127	127	0	0	334	5.702
Patrimonio Neto	1.111.680	(669)	(5.562)	(6.231)	82.195	75.964	0	0	594	1.188.238

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 perim. y otros	Saldo al 30-jun-2008 (No auditado)
	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	6.765	6.765	0	6.765	14.856	0	0	380.131
Reservas sociedades consolidadas	54.786	0	0	0	0	0	23.888	0	(86)	78.588
Diferencias de conversión	(47.940)	(8.623)	0	(8.623)	0	(8.623)	0	0	0	(56.563)
Resultado del ejercicio	71.770	0	0	0	57.867	57.867	(71.770)	0	0	57.867
Dividendo a cuenta	(16.513)	0	0	0	0	0	16.513	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0	0	16.513	0	0	0
Total	1.113.468	(8.623)	6.765	(1.858)	57.867	56.009	0	0	(86)	1.152.878
Patrim. Neto Acc. Minorit.	5.986	0	0	0	87	87	0	0	(443)	5.630
Patrimonio Neto	1.119.454	(8.623)	6.765	(1.858)	57.954	56.096	0	0	(529)	1.158.508

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

Miles de euros	30-06-09	30-06-08
Resultado Neto	82.068	57.867
Minoritarios	127	87
Amortizaciones/provisiones	18.630	22.296
Resultado de sdades. contab. por participación	32	61
Resultado financiero	35.845	48.832
Impuesto	33.221	22.719
Fondos Generados por las Operaciones	169.923	151.862
Cientes y otros deudores	(15.305)	8.210
Existencias	6	0
Acreedores comerciales	(7.068)	6.517
Otros activos y pasivos corrientes	82.828	(33.158)
Variación del Capital Circulante Neto	60.461	(18.431)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas	230.384	133.431
Inversión neta en inmovilizado	176.116	(570.534)
Inversiones en inmovilizado material e inmaterial	(14.695)	(79.426)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(2.096)	(62.471)
Inversiones en inmovilizado financiero	(67.654)	(542.073)
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	258.275	84.962
Desinversiones en inmovilizado financiero	0	1.724
Intereses y dividendos recibidos	2.286	26.750
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	176.116	(570.534)
Incremento/(Disminución) del endeudamiento financiero	(298.836)	171.865
Intereses pagados	(52.006)	(75.656)
Variación del Endeudamiento Financiero	(350.842)	96.209
Otras Fuentes de Financiación	(12.734)	0
Otras Fuentes de Financiación	(12.734)	0
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	(363.576)	96.209
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	42.924	(340.894)
Saldo al inicio del periodo	16.551	532.119
Saldo al final del periodo	59.475	191.225

<p style="text-align: center;">NOTAS EXPLICATIVAS (Periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio)</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, 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 2008. 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 intermedia consolidada del Grupo Testa que corresponde al primer semestre de 2009 se aprobó por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 30 de julio de 2009.

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 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 han producido cambios durante el primer semestre del ejercicio 2009.

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 durante el primer semestre del ejercicio 2009.

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 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 30-jun-09	Saldo 31-dic-08
	(No Auditado)	
Terrenos	39.340	39.336
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	806	806
Anticipos e inmov. material en curso	82.974	116.756
Otro Inmovilizado material	533	533
Coste	123.653	157.431
Provisiones	(3.155)	(3.155)
Provisiones	(3.155)	(3.155)
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	(1.274)	(1.251)
Amortiz. Acumulada	(1.274)	(1.251)
TOTAL	119.224	153.025

Las principales variaciones habidas en el primer semestre del ejercicio 2009 dentro del epígrafe de anticipos e inmovilizado material en curso corresponden principalmente a:

- las obras realizadas para la construcción de viviendas en Móstoles y Paracuellos del Jarama (Madrid)
- las obras realizadas en el proyecto del futuro Palacio de Congresos de Vigo.
- la transmisión de la construcción de viviendas de protección para jóvenes sitas en Torrejón de Ardoz (Madrid).

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles. El importe capitalizado en periodos anteriores asciende a 35.826 miles de euros.

El grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

5.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 30-jun-09	Saldo 31-dic-08
	(No Auditado)	
Construcciones para arrendamiento	2.834.802	3.028.321
Coste	2.834.802	3.028.321
Provisiones	(56.260)	(61.499)
Provisiones	(56.260)	(61.499)
Construcciones para arrendamiento	(246.319)	(242.778)
Amortiz. Acumulada	(246.319)	(242.778)
TOTAL	2.532.223	2.724.044

La disminución habida en el epígrafe de construcciones para arrendamiento durante el primer semestre del ejercicio 2009 está motivada fundamentalmente por la transmisión de inmuebles no estratégicos, a valor de mercado, con el objetivo de minorar el endeudamiento del grupo. Los inmuebles transmitidos son los siguientes:

- Residencias de la Tercera Edad: Les Corts, Consejo de Ciento y Sagrada Familia en Barcelona, los Madrazo (Santander), Arroyo de la Vega (Madrid) y San Amaro (Coruña).
- Oficinas: Paseo de Gracia, 28 (Barcelona), Paseo de la Glorieta (Huelva), Diego Martínez Barrios (Sevilla) y García Lovera (Córdoba).
- Centros Comerciales: Parque Corredor (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 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

<u>Miles de euros</u>	Saldo 30-jun-09	Saldo 31-dic-08
	(No Auditado)	
Concesiones Administrativas	122.934	122.931
Aplicaciones Informáticas	535	535
Coste	123.469	123.466
Provisiones	0	0
Provisiones	0	0
Amortizaciones	(20.734)	(19.167)
Amortiz. Acumulada	(20.734)	(19.167)
TOTAL	102.735	104.299

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las amortizaciones corrientes de los activos mencionados.

El grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

7.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle de las inversiones contabilizadas por el método de la participación a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

<u>Miles de euros</u>	Saldo 31-dic-08	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 30-jun-09
	(No Auditado)				
Parking Palau, S.A	1.082	35	(168)	(8)	941
Pk Hoteles 22, S.L.	4.327	(67)	0	0	4.260
TOTAL	5.409	(32)	(168)	(8)	5.201

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas y el cobro de dividendos de la filial Parking Palau, S.A..

8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 30-jun-09	Saldo 31-dic-08
	(No Auditado)	
Créditos a empresas del grupo	900.610	832.956
Activos financieros disponibles para la venta	182	182
Otros créditos	2.737	2.031
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.971	23.997
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	928.500	859.166

Como movimiento más 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.

9.- 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 0,94% y el 2,6%.

10.- 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	Saldo
	30-jun-09	30-jun-08
	(No Auditado)	(No Auditado)
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,71	0,50
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,71	0,50

Al 30 de junio de 2009 y 2008, la Sociedad no tiene acciones ordinarias potenciales dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

11.- DIVIDENDOS PAGADOS

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

<u>Miles de euros</u>	jun-09			jun-08		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,00%	0,000	0	2,38%	0,143	16.513

Durante el primer semestre de 2009 ni la Junta de Accionistas, ni el Consejo de Administración han decidido pagar dividendo ni complementario del recibido en el ejercicio 2008, ni a cuenta del presente.

Durante el primer semestre de 2008 se pagó el siguiente dividendo complementario:

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.

12.- RECURSOS AJENOS NO CORRIENTES Y CORRIENTES

El desglose de instrumentos financieros de pasivo del Grupo Testa por naturaleza y categoría a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-09		31-dic-08	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	241.257	1.297.799	261.512	1.378.149
Leasing, créditos y préstamos	78.008	785.532	71.328	991.068
TOTAL DEUDA FINANCIERA	319.265	2.083.331	332.840	2.369.217

La disminución del endeudamiento en el primer semestre del ejercicio 2009 está motivada fundamentalmente por la aplicación de la tesorería generada en la transmisión de los inmuebles, descritos en la nota 5, a la cancelación de deudas financieras.

El Grupo no tiene endeudamiento a 30 de junio de 2009 ni a 31 de diciembre de 2008 consignado en moneda distinta al euro.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito para los ejercicios posteriores a 2009, al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-09	31-dic-08
	(No Auditado)	
Año 2010	77.331	90.250
Año 2011	91.417	94.019
Año 2012	76.136	97.693
Año 2013	659.747	689.351
Año 2014	95.800	197.502
Posteriores	1.137.576	1.200.402
Total	2.138.007	2.369.217

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 con distintas entidades financieras por un importe de 5.597 y 1.860 miles de euros, respectivamente.

13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	jun-09	jun-08
	(No Auditado)	(No Auditado)
Gastos financieros hipotecas	(28.243)	(39.047)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(9.593)	(26.049)
Gastos financieros leasing	(3.816)	(6.242)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(9.730)	(4.244)
Gastos financieros y gastos asimilados	(51.382)	(75.582)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	0	(26)
Diferencias negativas de cambio	0	0
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(51.382)	(75.608)
Ingresos financieros otros valores negociables	0	1
Otros intereses e ingresos	15.537	26.750
Gastos financieros netos imputados a la inversión	0	5.160
Diferencias positivas de cambio	0	0
TOTAL INGRESOS	15.537	31.911
RESULTADO FINANCIERO	(35.845)	(43.697)

14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

Dentro de esta actividad genérica se pueden identificar segmentos distintos en función del origen de las rentas obtenidas por el tipo de inmueble, 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		
<i>Miles de Euros</i>	jun-08	jun-08
	(No Auditado)	(No Auditado)
Mercado Interior	109.081	110.251
Exportación	22.709	25.232
a) Unión Europea	14.639	16.721
b) Países OCDE	8.070	8.511
c) Resto de países	-	-
TOTAL	131.790	135.483

El desglose de la cifra de negocios por segmentos al 30 de junio de 2009 y 2008 es como sigue:

INGRESOS ORDINARIOS		
Miles de Euros	jun-08	jun-08
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	86.632	88.743
Comercial e Industrial	21.096	23.646
Varios	24.062	23.094
AGREGADO	131.790	135.483
Ajustes y eliminaciones	0	0
TOTAL	131.790	135.483

El desglose del resultado por segmentos al 30 de junio de 2009 y 2008 es como sigue:

RESULTADO		
Miles de Euros	jun-08	jun-08
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	60.049	60.700
Comercial e Industrial	15.074	17.957
Varios	13.311	15.011
AGREGADO	88.434	93.668
Resultados no asignados	(35.845)	(49.964)
Otros Resultados	62.700	36.882
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(33.221)	(22.719)
TOTAL	82.068	57.867

15.- RESULTADOS EN VENTA DE ACTIVOS

El detalle de los resultados por operaciones de venta de activos para el primer semestre de los ejercicios 2009 y 2008 es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	jun-09	jun-08
Ventas procedentes del inmovilizado material	0	0
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	62.859	37.030
Ventas procedentes de otros activos intangibles	0	0
Resultado por venta de activos	62.859	37.030

Estas ventas corresponden a activos que durante el ejercicio 2008 y 2007 han sido enajenados no habiendo sido traspasados por la categoría de mantenidos para la venta dándose de baja directamente del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Las ventas procedentes de inversiones inmobiliarias para el primer semestre del ejercicio 2009 se corresponden con la venta de Consejo de Ciento (Barcelona), Avenida de la Vega 20 Alcobendas (Madrid), Santo Tomás 9-11-13 (Coruña), Santa Lucía 53 (Santander), Castillejos 256-258 (Barcelona), Evarist Arnús 24-34 y Calle Caballero números 9-29 (Barcelona) en residencias de tercera edad, Paseo de Gracia, 28 (Barcelona), Paseo de la Glorieta (Huelva), Diego Martínez Barrios (Sevilla) y García Lovera (Córdoba) en oficinas y Parque Corredor (Madrid) en centros comerciales.

Las ventas procedentes de inversiones inmobiliarias para el primer semestre del ejercicio 2008 se corresponden con la venta de un edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami) y la venta de un edificio alquilado destinado a residencia para la tercera edad situada en el término municipal de Getafe (Madrid).

16.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 30 de junio de 2009 y 2008 asciende a 33.221 y 22.719 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 28,8% y del 28,2% 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>	Jun-09	Jun-08
	(No auditado)	(No auditado)
Resultado consolidado antes de Impuestos	115.416	80.673
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	34.625	24.202
Diferencias permanentes (1)	-4.789	-6.800
Ajustes de consolidación (2)	5.051	5.300
Deducciones y bonificaciones (3)	-704	-969
Ajuste por tipos impositivos internacionales	-962	986
Impuesto sobre las ganancias	33.221	22.719
Tipo efectivo	28,8%	28,2%

(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.

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>	jun-09	jun-08
	(No Auditado)	(No Auditado)
Hombres	40	37
Mujeres	41	47
TOTAL	81	84

18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores del Grupo Testa al 30 de junio de 2009 y 2008 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	jun-09	jun-08
	(No Auditado)	(No Auditado)
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	214	197
Retribución Variable	49	65
Atenciones Estatutarias a Consejeros	75	75
Otros	0	0
TOTAL	338	337
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	0	0
TOTAL	0	0
DIRECTIVOS:		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	175	178
TOTAL	175	178

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 al 30 de junio de 2009 y 2008 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.

19.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El Grupo Sacyr Vallehermoso 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 2009

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	0
2) Contratos de gestión o colaboración		1.381	0	0	0	1.381
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		1.381	0	0	0	1.381
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias		0	0	0	0	0
4) Arrendamientos		22	0	2	0	24
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		4	0	0	0	4
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		18	0	0	0	18
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.		0	0	2	0	2
5) Recepción de servicios		0	0	4.792	175	4.967
VALORIZA FACILITIES, S.A.		0	0	4.792	0	4.792
GAS NATURAL SERVICIOS SDG SA (GRUPO REPSOL)		0	0	0	108	108
GAS NATURAL COMERCIALIZADORA (GRUPO REPSOL)		0	0	0	67	67
6) Compra de bienes		0	0	0	0	0
7) Correcc. valorativas por 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		1.403	0	4.794	175	6.372
10) Ingresos financieros		13.250	0	0	0	13.250
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		13.250	0	0	0	13.250
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		1.366	0	1.893	123	3.382
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		1.366	0	0	0	1.366
VALLHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.		0	0	359	0	359
VALORIZA GESTIÓN, S.A.		0	0	257	0	257
SAU DEPURAC. TRATAMIENTOS (SADYT)		0	0	149	0	149
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS		0	0	72	0	72
ITINERE INFRAESTRUCTURAS		0	0	175	0	175
SACYR SAU		0	0	686	0	686
VALORIZA FACILITIES		0	0	166	0	166
SUFI, S.A.		0	0	29	0	29
SDAD.CATALANA DE PETROLIS (GRUPO REPSOL)		0	0	0	70	70
REPSOL YPF, S.A.		0	0	0	53	53
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		14.616	0	1.893	123	16.632

Junio 2009 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
1.b. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital		67.654	0	0	0	67.654
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		67.654	0	0	0	67.654
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)		0	0	0	0	0
1.d. Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)		45.000	0	0	0	45.000
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		45.000	0	0	0	45.000
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 (prestataria)		0	0	0	0	0
2.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)		0	0	0	0	0
2.d. Amortización 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		0	0	0	0	0
5. Otras operaciones		0	0	24	0	24
VALLHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.		0	0	3	0	3
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS		0	0	21	0	21

30 de junio 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	TOTAL
1) Gastos financieros		0	0	0	0	0
2) Contratos de gestión o colaboración		1.321	0	0	0	1.321
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>		1.321	0	0	0	1.321
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias		0	0	0	0	0
4) Arrendamientos		4	0	0	0	4
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>		4	0	0	0	4
5) Recepción de servicios		0	0	4.682	0	4.682
<i>Valoriza Facilities, S.A.</i>				4.682		4.682
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		19	0	0	0	19
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>		19	0	0	0	19
TOTAL GASTOS		1.343	0	4.682	0	6.025
10) Ingresos financieros		11.705	0	0	0	11.705
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>		11.705				11.705
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		1.290	0	1.778	78	3.146
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>		1.290				1.290
<i>Sacyr, S.A.</i>				664		664
<i>Vallehermoso División de Promoción, S.A.</i>				339		339
<i>Valoriza Facilities, S.A.</i>				159		159
<i>Valoriza Gestión, S.A.</i>				245		245
<i>Itinere Infraestructuras, S.A.</i>				166		166
<i>SAU Depurac.Tratam. SADYT</i>				138		138
<i>Repsol YPF</i>				67		67
<i>Sociedad Catalana de Petrolis</i>					78	78
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		12.995	0	1.778	78	14.851

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.		0	0	0	0	0
1.b. A.financiación: Créditos y aportaciones de capital		848.880	0	0	0	848.880
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>		848.880				848.880
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		16.403	0	0	0	16.403
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>		16.403				16.403
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 intermedios. 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 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 que por su importe o naturaleza merezca una explicación detallada.
- No existe ninguna dotación ni reversión de provisiones por costes de reestructuración.
- 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 Intermedios Consolidados Condensados no han sido auditados ni revisados por los auditores externos del Grupo.

22.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE

No se ha solicitado la valoración, por parte de un experto independiente, de los activos pertenecientes al Grupo a fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios, 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.

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

1.- Acontecimientos significativos del primer semestre

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable intermedio terminado el 30 de junio de 2009 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados distintos a los que se mencionan a continuación:

- Inicio de explotación en enero de 2009 del Hotel Euroestars Madrid Toser. Este hotel desarrolla su actividad dentro de las primeras plantas de la Torre SyV, cuenta con 474 habitaciones y con categoría de 5 estrellas.

Con la finalidad de reducir el endeudamiento global del grupo Testa, durante el primer semestre del ejercicio han sido transmitidos los siguientes activos no estratégicos:

- Edificios de oficinas: Paseo de Gracia, 28 (Barcelona), Paseo de la Glorieta, 8 (Huelva), Diego Martínez Barrios, 2 (Sevilla), García Lovera, 1-3 (Córdoba).

- Residencias de la tercera edad: Consejo de Ciento (Barcelona), Avenida de la Vega, 20 Alcobendas (Madrid), Santo Tomás, 9-11-13 (Coruña), Santa Lucía, 53 (Santander), Castillejos, 256-258 (Barcelona), Evarist Arnús, 24-34 y Calle Caballero números, 9-29 (Barcelona).

- Centros Comerciales: Parque Corredor situado en Torrejón de Ardoz (Madrid).

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 de 901 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. Testa y su Grupo realiza previsiones de generación de flujos de caja, estimando que la capacidad de generación de fondos son suficientes para cubrir íntegramente los compromisos de Testa y su Grupo sin necesidad de recurrir a la amortización del citado crédito.

- **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. No obstante, estos factores de riesgo tienen 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 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, y (iii) la intención/capacidad de renegociación de la deuda con vencimiento en el ejercicio 2009 en la medida en que fuera necesario.

Para gestionar el riesgo de liquidez derivado del fondo de maniobra negativo del ejercicio, el Grupo ha puesto en marcha renegociaciones de las pólizas de crédito y préstamos con vencimiento a corto plazo con suficiente anticipación.

A la fecha de los estados financieros intermedios el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2009, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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 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.

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

- **Riesgo de mercado:** Como se menciona en la nota 22 el Grupo Testa valora los activos por experto independiente anualmente. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios condensados no se han valorado los activos. Los porcentajes de ocupación se mantienen estables con respecto al cierre del ejercicio anterior, por encima del 95%, 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 correspondiente del presente informe de gestión intermedio.

Perímetro de consolidación a 30 de junio 2009

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 30-jun-09	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 Brickell 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

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				
<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> (a) <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa Residencial, S.L.U.</u> (a) <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa American Real Estate Corporation</u> (b) <i>1111 Brickell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Tesfran, S.A.</u> (a) <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. París. Francia</i>	99,10%	663.592	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> (c) <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> (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.
<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

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