

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

**ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
A 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	2010	2009
		(No auditado)	(Reexpresado) (*)
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.789.519	3.811.315
I. Inmovilizaciones materiales	4	220	27.575
II. Proyectos concesionales	5	134.317	101.328
III. Inversiones inmobiliarias	6	2.803.359	3.035.654
V. Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	3.958	4.747
VI. Activos financieros no corrientes	8	844.420	635.155
VII. Activos por impuestos diferidos		3.245	6.856
B) ACTIVOS CORRIENTES		243.380	247.558
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		28.327	100.827
- Clientes por ventas y prestación de servicios		10.201	22.392
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		5.794	70.980
- Personal		18	24
- Administraciones públicas deudoras		7.054	3.505
- Deudores varios		6.695	5.336
- Provisiones		(1.435)	(1.410)
II. Activos financieros corrientes		1.310	91
III. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	213.743	146.640
TOTAL ACTIVO		4.032.899	4.058.873

		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	2010	2009
		(No auditado)	(Reexpresado) (*)
A) PATRIMONIO NETO		1.287.957	1.215.967
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.282.147	1.210.265
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		484.452	379.167
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		61.108	105.212
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		0	0
VI. Operaciones de cobertura		(6.420)	(11.530)
VII. Diferencias de conversión		(43.629)	(49.220)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS		5.810	5.702
B) PASIVOS NO CORRIENTES		2.568.502	2.682.064
I. Ingresos diferidos		10.722	5.183
II. Provisiones para riesgos y gastos		5.561	8.941
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	12	2.506.468	2.612.517
IV. Acreedores no corrientes		29.326	29.118
V. Instrumentos financieros de pasivo		5.559	16.472
VI. Pasivos por impuestos diferidos		10.866	9.833
C) PASIVOS CORRIENTES		176.440	160.842
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	12	132.831	100.524
II. Acreedores corrientes		29.241	47.636
- Proveedores		24.689	43.415
- Personal		92	91
- Administraciones Públicas Acreedoras		3.977	934
- Otras cuentas a pagar		483	3.196
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		9.849	11.879
IV. Instrumentos financieros derivados		3.613	0
V. Provisiones para operaciones de tráfico		906	803
TOTAL PASIVO		4.032.899	4.058.873

(*) La reexpresión ha consistido en la reclasificación, por importe de 101.328 miles de euros, del epígrafe "Otros activos intangibles" del estado de situación financiera auditado de 2009 al epígrafe "Proyectos concesionales" en el presente estado. Ver nota 2.

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA
(Periodos intermedios de seis meses y acumulados al 31 de diciembre de 2010 y 2009)

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	Miles de euros			
		2º semestre 2010 (No auditado)	2º semestre 2009 (No auditado)	2010 (No auditado)	2009
Cifra de negocios	14	124.007	138.238	249.911	270.028
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		377	377	800	798
Otros ingresos de explotación		1.103	109	1.654	129
Resultado por venta de activos	15	0	2.411	0	65.270
Otras ganancias		252	493	261	540
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		125.739	141.628	252.626	336.765
Variación de existencias		0	(7.914)	0	(7.920)
Aprovisionamientos		0	1	0	0
Gastos de personal		(2.585)	(2.715)	(5.302)	(5.480)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(22.349)	(22.457)	(44.618)	(45.540)
Variación de las provisiones de tráfico		2.565	(6.089)	2.342	(6.341)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		(3.005)	(35.719)	(3.005)	(31.014)
Otros gastos de explotación		(26.434)	(25.245)	(49.492)	(47.597)
Otras pérdidas		(579)	(355)	(1.074)	(445)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(52.387)	(100.493)	(101.149)	(144.337)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		73.352	41.135	151.477	192.428
RESULTADO DE ASOCIADAS	7	(571)	(455)	(555)	(487)
Gastos financieros netos imputados a inversión		1.261	80	1.261	80
Otros intereses e ingresos asimilados		12.533	15.653	22.651	31.190
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		13.794	15.733	23.912	31.270
Gastos financieros y gastos asimilados		(40.923)	(41.636)	(83.306)	(93.018)
Variación de valor de Instrumentos Financieros a valor razonable		0	0	0	0
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		(40.923)	(41.636)	(83.306)	(93.018)
RESULTADO FINANCIERO	13	(27.129)	(25.903)	(59.394)	(61.748)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		45.652	14.777	91.528	130.193
Impuesto sobre sociedades	16	(15.093)	8.369	(30.234)	(24.852)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		30.559	23.146	61.294	105.341
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		0	0	0	0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	14	30.559	23.146	61.294	105.341
INTERESES MINORITARIOS		(123)	(2)	(186)	(129)
SOCIEDAD DOMINANTE		30.436	23.144	61.108	105.212
Ganancias por acción básicas (euros)	10	0,26	0,20	0,53	0,91
Ganancias por acción diluidas (euros)	10	0,26	0,20	0,53	0,91

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Ajustes por cambio de valor	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios					Otros instrumentos de patrimonio neto			
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante				
Saldo final a 31-dic-09	692.855	93.781	379.167	0	105.212	0	(60.750)	5.702	1.215.967
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	379.167	0	105.212	0	(60.750)	5.702	1.215.967
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	0	61.108	0	10.665	186	71.959
Operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	105.285	0	(105.212)	0	36	(78)	31
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0	0	105.212	0	(105.212)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	73	0	0	0	36	(78)	31
Saldo final a 31-dic-10	692.855	93.781	484.452	0	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Ajustes por cambio de valor	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios					Otros instrumentos de patrimonio neto			
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante				
Saldo final a 31-dic-08	692.855	93.781	328.933	0	47.482	0	(56.612)	5.241	1.111.680
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	328.933	0	47.482	0	(56.612)	5.241	1.111.680
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	0	105.212	0	(4.138)	129	101.203
Operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	50.234	0	(47.482)	0	0	332	3.084
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0	0	47.482	0	(47.482)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	2.752	0	0	0	0	332	3.084
Saldo final a 31-dic-09	692.855	93.781	379.167	0	105.212	0	(60.750)	5.702	1.215.967

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO

	31-dic-10	31-dic-09
	(No auditado)	
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	61.294	105.341
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	(4.834)	(13.010)
Global y proporcional	(6.906)	(18.585)
Puesta en participación	0	0
Efecto impositivo	2.072	5.575
Diferencias de conversión	5.591	(2.086)
Entidades valoradas por el método de la participación	(36)	0
Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	721	(15.096)
Transferencias a la cuenta de resultados separada		
Por coberturas de flujos de efectivo	14.206	15.654
Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0	0
Efecto impositivo	(4.262)	(4.696)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	9.944	10.958
TOTAL RESULTADO GLOBAL	71.959	101.203
Atribuidos a la entidad dominante	71.773	101.088
Atribuidos a intereses minoritarios	186	129

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO -Método indirecto-

Miles de euros	2010 (No auditado)	2009
Resultado antes de impuestos	91.528	130.193
Amortizaciones	44.618	45.540
Provisiones	663	37.355
Resultado de sdades. contab. por participación	555	487
Resultado por venta de activos	0	(65.270)
Resultado financiero	59.394	61.748
Fondos Generados por las Operaciones	196.758	210.053
Deudores	71.255	(19.766)
Existencias	0	16.157
Acreedores	(20.423)	(25.847)
Variación del Capital Circulante Neto	50.832	(29.456)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas	247.590	180.597
Inversión neta en inmovilizado	1.013	60.807
Inversiones en inmovilizado material e intangible	(1.377)	0
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(14.269)	(522.683)
Inversiones en proyectos concesionales	(18.002)	0
Inversiones en inmovilizado financiero	(209.740)	(6.717)
Desinversiones en inmovilizado material e intangible	28.668	81.826
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	191.346	246.384
Desinversiones en inmovilizado financiero	475	230.727
Intereses cobrados	23.912	31.270
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	1.013	60.807
Incremento/Disminución del endeudamiento financiero	(68.096)	9.902
Intereses pagados	(88.953)	(91.936)
Variación del Endeudamiento Financiero	(157.049)	(82.034)
Dividendos pagados	0	0
Variación de la Financiación Propia	0	0
Otras Fuentes de Financiación	(24.451)	(29.281)
Otras Fuentes de Financiación	(24.451)	(29.281)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	(181.500)	(111.315)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	67.103	130.089
Saldo al inicio del ejercicio	146.640	16.551
Saldo al final del ejercicio	213.743	146.640

<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 99,5% por la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A., perteneciendo a su vez a este grupo.

El domicilio social de la sociedad dominante es Paseo de la Castellana, 83-85.

La totalidad de las acciones de la sociedad dominante están admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa española y en el mercado de Madrid y Barcelona.

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

El Grupo Testa ha seguido las mismas políticas y métodos contables en los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados que en las cuentas anuales consolidadas más recientes, esto es, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009. Igualmente, no se han producido cambios significativos en las estimaciones relativas a las partidas de periodos contables intermedios anteriores que afecten al presente periodo contable intermedio. Así mismo no se han detectado errores en la información de ejercicios anteriores susceptibles de ser corregidos.

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

La información financiera consolidada intermedia condensada del Grupo Testa que corresponde al ejercicio 2010 se aprobó por el Consejo de Administración de la sociedad dominante el 22 de febrero de 2011.

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

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

Adicionalmente, el Grupo ha reexpresado las cifras del ejercicio 2009 procediendo a reclasificar el importe recogido en el epígrafe de "Concesiones Administrativas", que aparecían en las anteriores cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 por importe de 101.328 miles de euros y en los estados financieros consolidados intermedios de 30 de junio de 2010 por importe de 121.570 miles de euros, formando parte de "Otros activos intangibles", a la rúbrica de "Proyectos Concesionales", ya que por la naturaleza de los mismos se considera más claro ubicarlo en este epígrafe.

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

En el segundo semestre del ejercicio 2010 se ha incrementado la participación del 40% al 44,44% en la sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A..

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

En el segundo semestre del ejercicio 2010 se ha producido la baja en el perímetro de consolidación de la sociedad Habitat Baix, S.L. debido a su venta.

4.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de las inmobilizaciones materiales a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-10	Saldo 31-dic-09
	(No Auditado)	
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	162	814
Anticipos e inmov. material en curso	211	27.530
Otro Inmovilizado material	0	533
Coste	373	28.877
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	(153)	(1.302)
Amortiz. Acumulada	(153)	(1.302)
TOTAL	220	27.575

La principal variación habida en el ejercicio 2010 dentro del epígrafe de "Anticipos e inmovilizado material en curso" corresponde principalmente, a la resolución de la compraventa de un edificio en la calle Claudio Coello (Madrid) para la que la sociedad matriz había entregado anticipos para su adquisición. No existe cláusula contractual adicional alguna vinculada al acuerdo de resolución que pueda suponer una salida adicional de recursos de la sociedad matriz. Dicha resolución no ha tenido un impacto relevante en los resultados del Grupo Testa para los ejercicios 2010 y 2009.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

5.- PROYECTOS CONCESIONALES

El detalle de los proyectos concesionales a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-10	Saldo 31-dic-09
	(No Auditado)	(Reexpresado)
Proyectos concesionales en explotación	123.085	123.060
Proyectos concesionales en construcción	36.050	0
Coste	159.135	123.060
Provisiones	0	0
Provisiones	0	0
Amortizaciones	(24.818)	(21.732)
Amortiz. Acumulada	(24.818)	(21.732)
TOTAL	134.317	101.328

Tal y como se menciona en la nota 2 el Grupo ha reclasificado las cifras del epígrafe de "Concesiones administrativas" a "Proyectos concesionales", ya que por la naturaleza de los mismos se considera más claro ubicarlos en este epígrafe.

Adicionalmente en el ejercicio 2010 se ha procedido a reclasificar también, para mayor claridad, la obra en el futuro Palacio de Congresos de Vigo del epígrafe de "Obras en curso" que existía dentro de "Inversiones Inmobiliarias" a "Proyectos concesionales en Construcción".

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-10	Saldo 31-dic-09
	(No Auditado)	
Terrenos	320.365	509.005
Obras en curso	12.909	34.149
Construcciones para arrendamiento	2.878.000	2.854.506
Coste	3.211.274	3.397.660
Provisiones	(98.138)	(95.133)
Provisiones	(98.138)	(95.133)
Construcciones para arrendamiento	(309.777)	(266.873)
Amortiz. Acumulada	(309.777)	(266.873)
TOTAL	2.803.359	3.035.654

La disminución habida en el epígrafe de "Terrenos" corresponde principalmente a la transmisión de terrenos a una sociedad perteneciente al Grupo SyV. La operación realizada en el mes de julio de 2011 ha ascendido a 192.181 miles de euros. Los terrenos se han transmitido por el valor de la última tasación disponible, a 31 de diciembre de 2009, no habiendo generado resultados para el Grupo Testa. Los derechos de crédito derivados de la transmisión han sido compensados mediante acuerdo entre las partes, incrementando la deuda que Grupo SyV mantiene con la sociedad matriz del Grupo Testa.

La disminución habida en el epígrafe de "Obras en curso" corresponde principalmente al traspaso de la obra en el futuro Palacio de Congresos de Vigo a "Proyectos concesionales en construcción" ya que por la naturaleza de los mismos se considera más claro ubicarlo en ese epígrafe.

El incremento habido en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el ejercicio 2010 está motivado fundamentalmente por las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación, por la apreciación del dólar y la aplicación del tipo de cambio de cierre a los costes contables del edificio que la sociedad matriz tiene en Miami (USA) y por la entrada en explotación de un edificio de viviendas en Móstotes (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.

7.- 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 2010 y 2009 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-09	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 31-dic-10
					(No Auditado)
Parking Palau, S.A	996	55	(198)	(20)	833
Pk Hoteles 22, S.L.	3.751	(610)	0	(16)	3.125
TOTAL	4.747	(555)	(198)	(36)	3.958

Durante el ejercicio 2010 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 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 31-dic-10	Saldo 31-dic-09
	(No Auditado)	
Créditos a empresas del grupo	795.346	602.246
Activos financieros disponibles para la venta	182	182
Otros créditos	25.320	8.680
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.572	24.047
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	844.420	635.155

Como movimiento más significativo acaecido en el ejercicio 2010 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. fundamentalmente como consecuencia de la operación de transmisión mencionada en la nota 6. Este crédito devenga un tipo de interés de mercado.

9.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, se sitúa entre el 0,4% y el 2,5%.

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
	31-dic-10	31-dic-09
	(No Auditado)	
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,53	0,91
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,53	0,91

A 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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 el ejercicio 2010 y 2009 ni la Junta de Accionistas, ni el Consejo de Administración han decidido pagar dividendo ni complementario ni a cuenta de los ejercicios 2010 y 2009.

<u>Miles de euros</u>	dic-10			dic-09		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados	0,00%	0,000	0	0,00%	0,000	0

12.- RECURSOS AJENOS NO CORRIENTES Y CORRIENTES

El desglose de instrumentos financieros de pasivo del Grupo Testa por naturaleza y categoría a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-10		31-dic-09	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
	(No Auditado)	(No Auditado)		
Préstamos hipotecarios	72.860	1.712.470	70.420	1.778.464
Leasing, créditos y préstamos	59.971	793.998	30.104	834.053
TOTAL DEUDA FINANCIERA	132.831	2.506.468	100.524	2.612.517

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2010 y 2009 consignado en moneda distinta al euro.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito para los ejercicios posteriores a 2010, a 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-10	31-dic-09
	(No Auditado)	
Año 2011	0	104.956
Año 2012	107.230	99.848
Año 2013	709.323	701.266
Año 2014	519.304	543.262
Año 2015	71.163	71.159
Año 2016	111.156	111.179
Posteriores	988.292	980.847
Total	2.506.468	2.612.517

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre de 2010 y 2009 con distintas entidades financieras por un importe de 8.909 y 10.536 miles de euros, respectivamente.

13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	dic-10	dic-09
	(No Auditado)	
Gastos financieros hipotecas	(49.908)	(48.354)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(8.327)	(14.791)
Gastos financieros leasing	(3.715)	(6.161)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(21.356)	(23.712)
Gastos financieros y gastos asimilados	(83.306)	(93.018)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(83.306)	(93.018)
Ingresos financieros otros valores negociables	0	0
Otros intereses e ingresos	22.651	31.190
Gastos financieros netos imputados a la inversión	1.261	80
Diferencias positivas de cambio	0	0
TOTAL INGRESOS	23.912	31.270
RESULTADO FINANCIERO	(59.394)	(61.748)

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>	dic-10	dic-09
	(No Auditado)	
Mercado Interior	204.774	224.708
Exportación	45.137	45.320
a) Unión Europea	30.482	30.623
b) Países OCDE	14.655	14.697
c) Resto de países	-	-
TOTAL	249.911	270.028

El desglose de la cifra de negocios por segmentos a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

INGRESOS ORDINARIOS		
<i>Miles de Euros</i>	dic-10	dic-09
	(No Auditado)	
Oficinas	164.610	173.444
Comercial e Industrial	37.054	40.560
Varios	48.247	56.024
AGREGADO	249.911	270.028
Ajustes y eliminaciones	0	0
TOTAL	249.911	270.028

El desglose del resultado por segmentos a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

RESULTADO		
<i>Miles de Euros</i>	dic-10	dic-09
	(No Auditado)	
Oficinas	79.530	50.417
Comercial e Industrial	19.374	80.038
Varios	(6.821)	225
AGREGADO	92.083	130.680
Resultados no asignados	(555)	(487)
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(30.234)	(24.852)
TOTAL	61.294	105.341

15.- RESULTADOS EN VENTA DE ACTIVOS

El detalle de los resultados por operaciones de venta de activos para el ejercicio 2010 y 2009 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	dic-10	dic-09
	(No Auditado)	
Ventas procedentes del inmovilizado material	0	0
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	0	65.270
Ventas procedentes de otros activos intangibles	0	0
Resultado por venta de activos	0	65.270

Las ventas correspondientes a activos que durante el ejercicio 2010 y 2009 han sido enajenados no han sido traspasados a la categoría de mantenidos para la venta dándose de baja directamente del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2010 se ha producido la transmisión de terrenos mencionada en la nota 6 que no ha generado ni beneficio ni pérdida en el ejercicio 2010 tal y como se menciona en la nota 6.

Los resultados por ventas procedentes de inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2009 se correspondieron con las ventas de:

- Residencias de la Tercera Edad: Les Corts, Consejo de Ciento y Sagrada Familia en Barcelona, los Madrazo (Santander) y Arroyo de la Vega (Madrid).
- Oficinas: Paseo de Gracia, 28 (Barcelona), Paseo de la Glorieta (Huelva), Diego Martínez Barrios (Sevilla) y García Lovera (Córdoba).
- Centros Comerciales: Parque Corredor (Madrid).
- Terrenos: San Cugat del Vallés Fase III (Barcelona).
- Viviendas en construcción: Torrejón de Ardoz (Madrid) y Paracuellos del Jarama (Madrid).
- Oficinas en construcción: San Cugat del Vallés Fase II (Barcelona).

16.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 30.234 y 24.852 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 33,0% y del 19,1% 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>	2010	2009
	(No Auditado)	
Resultado consolidado antes de Impuestos	91.528	130.193
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	27.458	39.058
Diferencias permanentes (1)	(3.862)	(13.268)
Ajustes de consolidación (2)	6.943	4.652
Deducciones y bonificaciones (3)	(1.410)	(6.054)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	1.210	382
Otros ajustes	(105)	82
Impuesto sobre las ganancias	30.234	24.852
Tipo efectivo	33,0%	19,1%
Activos por impuestos diferidos	(3.611)	712
Pasivos por impuestos diferidos	(1.034)	(668)
Impuesto corriente	25.589	24.896

(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. Los compromisos materializados de reinversión para el ejercicio 2009 asciende a 148.800 miles de euros no existiendo compromiso para el presente ejercicio 2010.

Como consecuencia de que la sociedad matriz del grupo poseía un porcentaje de participación superior al 60% en la sociedad Tesfran, S.A. a 31 de diciembre de 2010 esta última ha dejado de ser automáticamente una sociedad SIIC pasando a ser una sociedad sometida al régimen fiscal general francés. El efecto económico registrado en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia por la regularización tributaria ha ascendido a 2.193 miles de euros. Adicionalmente el presente ejercicio 2010 Tesfran, S.A. ha tributado, en tanto no se convergió con el porcentaje de participación máximo del 60%, al tipo general francés.

El incremento habido en la tasa impositiva efectiva en el ejercicio 2010 es debido fundamentalmente a que los resultados obtenidos por el Grupo han sido, principalmente, por actividades recurrentes sin beneficiarse de correcciones fiscales a los resultados como consecuencia de operaciones fundamentalmente de ventas de activos. Además el incremento también está justificado, como se menciona en el párrafo anterior, por la tributación de los resultados de explotación del inmueble francés, al tipo general durante el ejercicio 2010.

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:

	dic-10	dic-09
	(No Auditado)	
Hombres	38	39
Mujeres	41	41
TOTAL	79	80

18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	dic-10	dic-09
	(No Auditado)	
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	445	421
Retribución Variable	278	272
Atenciones Estatutarias a Consejeros	150	150
Otros	0	0
TOTAL	873	843
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	1	1
TOTAL	1	1
DIRECTIVOS:		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	419	425
TOTAL	419	425

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la Sociedad Matriz que supongan indemnizaciones cuando dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

El Grupo mantiene un saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración por importe de 6 y 12 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:

31 de diciembre de 2010

Diciembre 2010 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1) Gastos financieros	0	0	0	1	0	1
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	1	0	1
2) contratos de gestión o colaboración	2.588	0	0	0	0	2.588
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.588	0	0	0	0	2.588
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
4) Arrendamientos	43	0	0	2	0	45
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.U.	36	0	0	0	0	36
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.U.	7	0	0	0	0	7
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	2	0	2
2) Recepción de servicios	643	0	0	8.978	0	9.621
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	0	8.497	0	8.497
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	0	425	0	425
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	0	15	0	15
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	11	0	0	0	0	11
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	177	0	0	0	0	177
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	448	0	0	0	0	448
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	7	0	0	0	0	7
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	16	0	16
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	7	0	7
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	18	0	18
3) Compra de bienes	0	0	0	0	0	0
7) Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0	0
8) Perdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
4) Otros gastos	0	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS	3.274	0	0	8.981	0	12.255
5) Ingresos financieros	23.224	0	0	0	0	23.224
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	23.224	0	0	0	0	23.224
6) Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0	0
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
13) Dividendos recibidos	0	0	0	0	0	0
7) Arrendamientos	2.404	0	0	3.985	563	6.952
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.404	0	0	0	0	2.404
SACYR, S.A.U.	0	0	0	1.423	0	1.423
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	719	0	719
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	0	281	0	281
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	0	518	0	518
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	0	144	0	144
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	329	0	329
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	0	275	0	275
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	0	296	0	296
REPSOL YPF	0	0	0	0	111	111
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	0	45	45
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES S.A.	0	0	0	0	279	279
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	0	128	128
8) Prestación de servicios	1.650	0	0	0	0	1.650
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.650	0	0	0	0	1.650
9) Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0	0
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
10) Otros ingresos	0	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	27.278	0	0	3.985	563	31.826

Diciembre 2010 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1.a. Compra de activos materiales, Intangibles u otros activos	0	0	0	0	0	0
1.a. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	194.001	0	0	0	0	194.001
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	194.001	0	0	0	0	194.001
2.a. Venta de activos materiales, Intangibles u otros activos	0	0	0	192.181	0	192.181
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	192.181	0	192.181
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	0	0	0
2.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
2.d. Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	6	0	0	0	6
FERNANDO RODRIGUEZ AVIAL-LLARDENT	0	6	0	0	0	6
3.a. Garantías y avales prestados	289.566	0	0	25.245	0	314.811
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	289.566	0	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	25.245	0	25.245
1.b. Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0	0
3.c. Compromisos adquiridos	0	0	0	0	0	0
3.d. Compromisos /Garantías cancelados	0	0	0	0	0	0
4. Dividendos y otros beneficios distribuidos	0	0	0	0	0	0
5. Otras operaciones	(123)	0	0	28	14	(81)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(123)	0	0	0	0	(123)
SACYR, S.A.U.	0	0	0	(9)	0	(9)
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	0	(10)	0	(10)
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	0	(2)	0	(2)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	0	(1)	0	(1)
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	0	1	0	1
VALORIZA MEDIOAMBIENTAL, S.A.	0	0	0	49	0	49
REPSOL YPF	0	0	0	0	3	3
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	0	11	11

31 de diciembre de 2009

Diciembre 2009
Miles de euros

GASTOS E INGRESOS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				Total
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	
1) Gastos financieros	14	0	7	0	21
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	14	0	0	0	14
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	7	0	7
2) contratos de gestión o colaboración	2.630	0	0	0	2.630
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.630	0	0	0	2.630
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
4) Arrendamientos	44	0	5	0	49
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	44	0	0	0	44
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	5	0	5
5) Recepción de servicios	5.658	0	17.322	0	22.980
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	5.658	0	0	0	5.658
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	9.900	0	9.900
SACYR, S.A.U.	0	0	7.422	0	7.422
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	110	0	0	0	110
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	110	0	0	0	110
TOTAL GASTOS	8.456	0	17.334	0	25.790

10) Ingresos financieros	28.833	0	0	0	28.833
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	23.107	0	0	0	23.107
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	5.726	0	0	0	5.726
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	2.924	0	3.993	107	7.024
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.924	0	0	0	2.924
SACYR, S.A.U.	0	0	1.454	0	1.454
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	776	0	776
SACYR CONCESIONES	0	0	50	0	50
SUFI	0	0	58	0	58
VALORIZA GESTIÓN	0	0	552	0	552
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	330	0	330
ITINERE INFRAESTRUCTURAS	0	0	336	0	336
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	144	0	144
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	0	0	293	0	293
REPSOL YPF	0	0	0	107	107
15) Prestación de servicios	0	0	126	0	126
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	126	0	126
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	31.757	0	4.119	107	35.983

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	475.199	0	475.199
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	431.951	0	431.951
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	9.536	0	9.536
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	33.712	0	33.712
1.b. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	0	0	0	0	0
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
1.d. Amortización o cancelación de créditos	275.710	6	0	0	275.716
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	275.710	0	0	0	275.710
FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	0	6	0	0	6
2.a. Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	7.914	0	7.914
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	7.914	0	7.914
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. Amortización o cancelación de préstamos	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	51.200	0	51.200
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	23.302	0	23.302
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	8.237	0	8.237
ERANTOS, S.A.U.	0	0	19.660	0	19.660
4. Dividendos y otros beneficios distribuidos	0	0	0	0	0
5. Otras operaciones	3	0	21	0	24
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	3	0	0	0	3
SACYR, S.A.U.	0	0	5	0	5
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	3	0	3
SACYR CONCESIONES	0	0	39	0	39
ITINERE INFRAESTRUCTURAS	0	0	(48)	0	(48)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	21	0	21

GRUPO TESTA

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.

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

Las partidas correspondientes a activos, pasivos, patrimonio neto, ganancia neta o flujos de efectivo, que por su naturaleza o importe sean relevantes o inusuales, están explicadas en las notas adjuntas que forman parte de estos estados financieros intermedios 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 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 distinto a los mencionados en los estados financieros.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, intangible o de otros activos distintos a los mencionados en los estados financieros.
- No se han producido cambios significativos en los activos y pasivos de carácter contingente desde la fecha del último balance anual. Asimismo no se han producido pagos derivados de litigios de cuantía relevante.
- No existen errores de ejercicios anteriores susceptibles de haber sido corregidos.
- No se ha producido ningún préstamo fallido ni ningún incumplimiento de un contrato de préstamo.

21.- INFORME DEL AUDITOR

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

22.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE

La valoración de los activos del Grupo Testa a fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios consolidados ha sido realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.L. para los activos en explotación o en curso y por

parte de Tasaciones Hipotecarias, S.A. para los solares pertenecientes al Grupo. El importe conjunto de la valoración de activos obtenida asciende a 4.105.032 miles de euros.

El importe neto de provisiones de inmovilizado, recogido en los presentes estados financieros consolidados como diferencia entre el valor de mercado recibido y los valores contables existentes ha sido de 3.005 miles de euros como se menciona en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia.

23.- HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable terminado el 31 de diciembre de 2010 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados.

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

1.- Acontecimientos significativos del ejercicio 2010 y hechos posteriores a la finalización del periodo

Durante el ejercicio 2010 caben destacar los siguientes acontecimientos o hechos significativos:

- Inicio de explotación en junio de 2010 de un edificio de viviendas en régimen de alquiler con opción a compra para jóvenes en Móstoles (Madrid).
- En el mes de diciembre de 2010 se ha firmado un contrato de arrendamiento con Pricewaterhousecoopers para el alquiler de 21.390 metros cuadrados de oficinas en el edificio denominado Torre SyV. Con la firma de dicho acuerdo el activo mencionado se encuentra alquilado en su totalidad.

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable terminado el 31 de diciembre de 2010 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados.

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 ejercicio 2010, Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 795 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 provisiones 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. Este préstamo ha variado durante el ejercicio principalmente como consecuencia de la operación de transmisión de terrenos mencionada en la nota 6.

- **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. Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, 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.

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

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

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

A fin de minimizar la exposición del Grupo Testa tiene formalizados contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps) y caps. 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 ha sido concluida la valoración de los activos, por parte del experto independiente.

Los porcentajes de ocupación se mantienen estables con respecto al cierre del ejercicio anterior, estando a fecha de cierre de 2010, por encima del 98%, así como los principales contratos con los clientes mas significativos del Grupo .

3.- Transacciones con partes vinculadas

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

4.- Valores propios

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han efectuado operaciones con acciones propias.

5.- Actividades de investigación y desarrollo

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han realizado inversiones significativas de investigación y desarrollo.

6.- Gobierno corporativo y responsabilidad corporativa

No se han producido modificaciones relacionadas con el Gobierno Corporativo ni con la Responsabilidad Corporativa del Grupo con respecto a lo señalado en las cuentas anuales del ejercicio 2009.

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

Perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2010

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-10	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>	44,44%	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 2009

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-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 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
Habitat Baix, S.L. <i>Avda. Diagonal 490, 1ª</i>	100,00%	9.536	Integración Global	Patrimonio en Renta
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

FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., para hacer constar que todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración firman, mediante la firma de la presente diligencia, el Segundo Informe Financiero Semestral relativo a los doce meses del ejercicio 2010, transcritos en los folios que preceden al presente, todos ellos numerados del 1 al 28 y visados por el Secretario del Consejo; y declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, los Estados Financieros consolidados intermedios condensados relativos a los doce meses del ejercicio 2.010, formuladas en la reunión de 22 de Febrero de 2.011 y, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión Intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida, firmando todos y cada uno de los señores consejeros de la sociedad, en señal de conformidad, cuyos nombres y cargos constan a continuación, de lo que doy fe.

D. Fernando Rodríguez Avial-Llardent
Presidente

D. Daniel Loureda López
Consejero Delegado

D. Luis Fernando del Rivero Asensio
Consejero

D. Manuel Manrique Cecilia
Consejero

D. Estanislao Rodríguez-Ponga y Salamanca
Consejero

D. Miguel Corsini Freese
Consejero

D. José Manuel Loureda Mantiñán
Consejero

D. Pedro del Corro García Lomas
Consejero

D. Luis Carlos Croissier Batista
Consejero

D. Vicente Benedito Francés
Consejero

Participaciones Agrupadas, S.L
Consejero
Rpte: D. Andrés Pérez Martín

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

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya