

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

**ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS CONDENSADOS
A 31 DE DICIEMBRE 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 DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO	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	9
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.....	13
11.- DIVIDENDOS PAGADOS.....	13
12.- RECURSOS AJENOS A LARGO Y CORTO PLAZO	14
13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS.....	15
14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	15
15.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS.....	16
16.- PLANTILLA MEDIA.....	18
17.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS.....	18
18.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS.....	19
19.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	21
20.- INFORME DEL AUDITOR	22
21.- VALORACIÓN DE ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE.....	22
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO	23
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	29

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	2009	2008
		(No auditado)	
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.811.315	3.852.492
I. Inmovilizaciones materiales	4	27.575	153.025
II. Inversiones inmobiliarias	5	3.035.654	2.724.044
III. Otros activos intangibles	6	101.328	104.299
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	4.747	5.409
V. Activos financieros no corrientes	8	635.155	859.166
VI. Activos por impuestos diferidos		6.856	6.144
VII. Otros activos no corrientes		0	405
B) ACTIVOS CORRIENTES		247.558	114.313
I. Existencias		0	16.157
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		100.827	36.503
- Clientes por ventas y prestación de servicios		22.392	18.131
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		70.980	11.977
- Personal		24	23
- Administraciones públicas deudoras		3.505	5.298
- Deudores varios		5.336	2.031
- Provisiones		(1.410)	(957)
III. Activos financieros corrientes		91	45.102
IV. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	146.640	16.551
TOTAL ACTIVO		4.058.873	3.966.805

		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	2009	2008
		(No auditado)	
A) PATRIMONIO NETO		1.215.967	1.111.680
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.210.265	1.106.439
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		367.637	336.430
IV. Diferencias de conversión		(49.220)	(47.134)
V. Resultado atribuible a la sociedad dominante		105.212	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		2.682.064	2.430.510
I. Ingresos diferidos		5.183	3.159
II. Provisiones para riesgos y gastos		8.941	3.516
III. Recursos ajenos no corrientes	12	2.612.517	2.369.217
IV. Acreedores no corrientes		29.118	31.892
V. Instrumentos financieros de pasivo		16.472	13.561
VI. Pasivos por impuestos diferidos		9.833	9.165
C) PASIVOS CORRIENTES		160.842	424.615
I. Recursos ajenos corrientes	12	100.524	332.840
II. Acreedores corrientes		47.636	50.517
- Proveedores		43.415	46.947
- Personal		91	20
- Administraciones Públicas Acreedoras		934	3.525
- Otras cuentas a pagar		3.196	25
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		11.879	34.845
IV. Provisiones para operaciones de tráfico		803	6.413
TOTAL PASIVO		4.058.873	3.966.805

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA
(Periodos intermedios de seis meses y acumulados al 31 de diciembre de 2009 y 2008)

Miles de euros					
CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	2º semestre 2009	2º semestre 2008	2009	2008
Cifra de negocios	14	138.238	137.085	270.028	272.568
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		377	543	798	1.111
Otros ingresos de explotación		109	163	129	163
Resultado por venta de activos		2.411	4.822	65.270	41.852
Otras ganancias		493	375	540	1.484
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		141.628	142.988	336.765	317.178
Variación de existencias		(7.914)	0	(7.920)	0
Aprovisionamientos		1	(273)	0	(273)
Gastos de personal		(2.715)	(2.964)	(5.480)	(6.106)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(22.457)	(20.493)	(45.540)	(42.631)
Deterioro del fondo de comercio de consolidación		0	(1.611)	0	(1.611)
Variación de las provisiones de tráfico		(6.089)	(132)	(6.341)	(264)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		(35.719)	(58.093)	(31.014)	(58.093)
Otros gastos de explotación		(25.245)	(23.522)	(47.597)	(47.835)
Otras pérdidas		(355)	(174)	(445)	(208)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(100.493)	(107.262)	(144.337)	(157.021)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		41.135	35.726	192.428	160.157
RESULTADO DE ASOCIADAS	7	(455)	(1.291)	(487)	(1.352)
Gastos financieros netos imputados a inversión	4	80	4.182	80	9.342
Otros intereses e ingresos asimilados		15.653	27.714	31.190	54.464
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		15.733	31.896	31.270	63.807
Gastos financieros y gastos asimilados		(41.636)	(79.783)	(93.018)	(155.365)
Variación de valor de Instrumentos Financieros a valor razonable		0	0	0	(26)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		(41.636)	(79.783)	(93.018)	(155.391)
RESULTADO FINANCIERO	13	(25.903)	(47.887)	(61.748)	(91.584)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		14.777	(13.452)	130.193	67.221
Impuesto sobre sociedades	15	8.369	2.677	(24.852)	(20.042)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		23.146	(10.775)	105.341	47.179
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		0	0	0	0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		23.146	(10.775)	105.341	47.179
INTERESES MINORITARIOS		(2)	390	(129)	303
SOCIEDAD DOMINANTE		23.144	(10.385)	105.212	47.482
Ganancias por acción básicas (euros)	10	0,20	(0,09)	0,91	0,41
Ganancias por acción diluidas (euros)	10	0,20	(0,09)	0,91	0,41

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

Miles de Euros	Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio									Saldo al 31-dic-2008
	Saldo al 31-dic-2007	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo	Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perm. y otros	
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	358.510	0	(19.284)	(19.284)	0	(19.284)	14.810	0	14.835	368.871
Reservas sociedades consolidadas	54.786	0	0	0	0	0	23.934	0	(17.380)	61.340
Diferencias de conversión	(47.940)	806	0	806	0	806	0	0	0	(47.134)
Resultado del ejercicio	71.770	0	0	0	47.482	47.482	(71.770)	0	0	47.482
Dividendo a cuenta	(16.513)	0	0	0	0	0	16.513	(16.975)	0	(16.975)
Dividendos	0	0	0	0	0	0	16.513	0	0	0
Total	1.113.468	806	(19.284)	(18.478)	47.482	29.004	0	(16.975)	(2.545)	1.106.439
Patrim. Neto Acc. Minorit.	5.985	0	0	0	(303)	(303)	0	0	(441)	5.241
Patrimonio Neto	1.119.453	806	(19.284)	(18.478)	47.179	28.701	0	(16.975)	(2.986)	1.111.680

Miles de Euros	Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio									Saldo al 31-dic-2009
	Saldo al 31-dic-2008	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo	Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perm. y otros	
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	368.871	0	(2.052)	(2.052)	0	(2.052)	5.824	0	14	372.657
Reservas sociedades consolidadas	61.340	0	0	0	0	0	24.683	0	2.738	88.761
Diferencias de conversión	(47.134)	(2.086)	0	(2.086)	0	(2.086)	0	0	0	(49.220)
Resultado del ejercicio	47.482	0	0	0	105.212	105.212	(47.482)	0	0	105.212
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	(2.086)	(2.052)	(4.138)	105.212	101.074	0	0	2.752	1.210.265
Patrim. Neto Acc. Minorit.	5.241	0	0	0	129	129	0	0	332	5.702
Patrimonio Neto	1.111.680	(2.086)	(2.052)	(4.138)	105.341	101.203	0	0	3.084	1.215.967

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO

	Miles de euros	
	2009	2008
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	105.341	47.179
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	(2.931)	(27.549)
Diferencias de conversión	(2.086)	806
Efecto impositivo	879	8.265
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	(4.138)	(18.478)
TOTAL RESULTADO GLOBAL	101.203	28.701
Atribuidos a la entidad dominante	101.074	29.004
Atribuidos a intereses minoritarios	129	(303)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO -Método indirecto-

Miles de euros	2009	2008
Resultado antes de impuestos	130.193	67.221
Amortizaciones	45.540	42.631
Provisiones de explotación	37.355	59.994
Resultado de sdades. contab. por participación	487	1.352
Resultado por venta de activos	(65.270)	(41.852)
Resultado financiero	61.748	91.558
Fondos Generados por las Operaciones	210.053	220.904
Deudores	(19.766)	(16.169)
Existencias	16.157	0
Acreeedores	(25.847)	(32.141)
Variación del Capital Circulante Neto	(29.456)	(48.310)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas	180.597	172.594
Inversión neta en inmovilizado	60.807	(578.556)
Inversiones en inmovilizado material e intangible	0	(155.578)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(522.683)	(66.091)
Inversiones en inmovilizado financiero	(6.717)	(499.138)
Desinversiones en inmovilizado material e intangible	81.826	15.971
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	246.384	102.203
Desinversiones en inmovilizado financiero	230.727	266
Intereses cobrados	31.270	23.811
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	60.807	(578.556)
Incremento/Disminución del endeudamiento financiero	9.902	85.474
Intereses pagados	(91.936)	(164.222)
Variación del Endeudamiento Financiero	(82.034)	(78.748)
Dividendos pagados	0	(33.488)
Variación de la Financiación Propia	0	(33.488)
Otras Fuentes de Financiación	(29.281)	2.630
Otras Fuentes de Financiación	(29.281)	2.630
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	(111.315)	(109.606)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	130.089	(515.568)
Saldo al inicio del periodo	16.551	532.119
Saldo al final del periodo	146.640	16.551

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

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

Testa Inmuebles en Renta, S.A. es a su vez participada en un 99,33% por la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A., perteneciendo a su vez a este grupo.

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

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

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

El Grupo Testa ha seguido las mismas políticas y métodos contables en los presentes estados financieros consolidados condensados que en las cuentas anuales consolidadas más recientes, esto es, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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. Asimismo no se han detectado errores en la información de ejercicios anteriores susceptibles de ser corregidos.

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

La información financiera consolidada condensada del Grupo Testa que corresponde al ejercicio 2009 se aprobó por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 23 de febrero de 2010.

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

A efectos comparativos, los estados financieros consolidados condensados incluyen las cifras al cierre del ejercicio anual anterior en el balance, al igual que la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo. Las notas relativas a partidas del balance de situación y de la cuenta de resultados incluyen información comparativa del mismo periodo del ejercicio anual anterior.

3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO

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

Durante el segundo semestre del ejercicio 2009 se ha incorporado al perímetro de consolidación del Grupo Testa la sociedad Habitat Baix, S.L. de la que la sociedad matriz posee el 100% de participación.

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 ejercicio 2009.

4.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de las inmobilizaciones materiales a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

<u>Miles de euros</u>	Saldo 31-dic-09	Saldo 31-dic-08
	(No Auditado)	
Terrenos	0	39.336
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	814	806
Anticipos e inmov. Maerial en curso	27.530	116.756
Otro Inmovilizado material	533	533
Coste	28.877	157.431
Provisiones	0	(3.155)
Provisiones	0	(3.155)
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	(1.302)	(1.251)
Amortiz. Acumulada	(1.302)	(1.251)
TOTAL	27.575	153.025

Hasta el 31 de diciembre de 2008, los terrenos para desarrollo de inversiones inmobiliarias y las obras en curso hasta la fecha en que dichas obras entraban en explotación se contabilizaban bajo este epígrafe. En el momento en que dicho activo entraba en explotación, se traspasaba al epígrafe de Inversiones inmobiliarias.

A partir del 1 de enero de 2009, en aplicación de las modificaciones incluidas en el proyecto de mejoras de las IFRS, el Grupo Testa incluye los terrenos y obras en curso dentro del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", incluidos los importes por deterioro del valor.

El grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

5.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

<u>Miles de euros</u>	Saldo 31-dic-09	Saldo 31-dic-08
	(No Auditado)	
Terrenos	509.005	0
Construcciones en curso	34.149	0
Construcciones para arrendamiento	2.854.506	3.028.321
Coste	3.397.660	3.028.321
Provisiones	(95.133)	(61.499)
Provisiones	(95.133)	(61.499)
Construcciones para arrendamiento	(266.873)	(242.778)
Amortiz. Acumulada	(266.873)	(242.778)
TOTAL	3.035.654	2.724.044

Como se menciona en la nota anterior con efecto 1 de enero de 2009 han sido reclasificados los terrenos y obras en curso de inmovilizaciones materiales a inversiones inmobiliarias en aplicación de las modificaciones incluidas en el proyecto de mejoras de las IFRS.

Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2009 corresponden principalmente a:

- Terrenos:

- Transmisión de un terreno en San Cugat del Vallés Fase III (Barcelona).
- Adquisición de terrenos por importe de 474.475 miles de euros a una sociedad perteneciente al Grupo SyV. La operación de compra de activos se ha realizado a valor de tasación, según norma ECO, por tasador independiente, permitiendo al Grupo SyV reordenar estos activos y a la vez reducir la deuda que mantenía con la sociedad matriz del Grupo Testa.

- Inmovilizado material en curso:

- Inversión en obras para la construcción de viviendas protegidas en Móstoles (Madrid). La primera fase de dichas viviendas ha entrado en explotación en el mes de diciembre del presente ejercicio.
- Inversión en obras para la construcción del futuro Palacio de Congresos de Vigo (Vigo).
- Transmisión de la construcción de viviendas de protección para jóvenes sitas en Torrejón de Ardoz (Madrid) y en Paracuellos del Jarama (Madrid).
- Transmisión de un proyecto en curso de construcción de oficinas en San Cugat del Vallés Fase II(Barcelona).

Durante el ejercicio 2009 se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 80 miles de euros. El importe capitalizado en periodos anteriores asciende a 35.826 miles de euros.

- Construcciones para arrendamiento:

La disminución habida en el epigrafe de construcciones para arrendamiento durante el 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) 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).

También es de destacar la entrada en explotación de un edificio de viviendas en Móstoles (Madrid).

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

El grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

6.- OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle de otros activos intangibles a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-09	Saldo 31-dic-08
	(No Auditado)	
Concesiones Administrativas	123.059	122.931
Aplicaciones Informáticas	535	535
Coste	123.594	123.466
Amortizaciones	(22.266)	(19.167)
Amortiz. Acumulada	(22.266)	(19.167)
TOTAL	101.328	104.299

Durante el 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 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-08	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 31-dic-09
	(No Auditado)				
Parking Palau, S.A	1.082	89	(168)	(7)	996
Pk Hoteles 22, S.L.	4.327	(576)	0	0	3.751
TOTAL	5.409	(487)	(168)	(7)	4.747

Durante el 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 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 31-dic-09	Saldo 31-dic-08
	(No Auditado)	
Créditos a empresas del grupo	602.246	832.956
Activos financieros disponibles para la venta	182	182
Otros créditos	8.680	2.031
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.047	23.997
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	635.155	859.166

Como movimiento mas significativo acaecido durante el ejercicio cabe destacar la disminución de los créditos concedidos a empresas del Grupo y en particular a la sociedad matriz del Grupo Sacyr Vallehermoso, S.A. como consecuencia, principalmente, de la compensación de las deudas del Grupo Testa por la adquisición mencionada en la Nota 4. 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 0,43% y el 2,60%.

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 31-dic-09	Saldo 31-dic-08
	(No Auditado)	
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,91	0,41
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,91	0,41

A 31 de diciembre 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 y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., ha acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

<u>Miles de euros</u>	dic-09			dic-08		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,00%	0,000	0	4,83%	0,290	33.488

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

Durante el ejercicio 2008 se pagaron los siguientes dividendos:

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

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

12.- RECURSOS AJENOS A LARGO Y CORTO PLAZO

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

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-09		31-dic-08	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	70.420	1.778.464	261.512	1.378.149
Leasing, créditos y préstamos	30.104	834.053	71.328	991.068
TOTAL DEUDA FINANCIERA	100.524	2.612.517	332.840	2.369.217

Como hecho mas significativo acaecido durante el ejercicio 2009 cabe destacar la refinanciación de los préstamos hipotecarios de la Torre SyV cuya fecha de vencimiento final era diciembre de 2009.

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

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-09	31-dic-08
	(No Auditado)	
Año 2010	-	90.250
Año 2011	104.956	94.019
Año 2012	99.848	97.693
Año 2013	701.266	689.351
Año 2014	543.262	197.502
Año 2015	71.159	72.728
Posteriores	1.092.026	1.127.674
Total	2.612.517	2.369.217

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 con distintas entidades financieras por un importe de 10.536 y 1.860 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 2009 y 2008 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-09	31-dic-08
	(No Auditado)	
Gastos financieros hipotecas	(48.354)	(81.942)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(14.791)	(52.345)
Gastos financieros leasing	(6.161)	(13.035)
Gastos fros. instrumentos financieros, líneas crédito y gastos asim.	(23.712)	(8.043)
Gastos financieros y gastos asimilados	(93.018)	(155.365)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	0	(26)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(93.018)	(155.391)
Ingresos financieros otros valores negociables	0	1
Otros intereses e ingresos	31.190	54.464
Gastos financieros netos imputados a la inversión	80	9.342
TOTAL INGRESOS	31.270	63.807
RESULTADO FINANCIERO	(61.748)	(91.584)

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>	31-dic-09	31-dic-08
	(No Auditado)	
Mercado Interior	224.708	222.730
Exportación	45.320	49.838
a) Unión Europea	30.623	33.848
b) Países OCDE	14.697	15.990
c) Resto de países	-	-
TOTAL	270.028	272.568

El desglose de la cifra de negocios por segmentos a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

INGRESOS ORDINARIOS		
Miles de Euros	31-dic-09	31-dic-08
	(No Auditado)	
Oficinas	173.444	178.002
Comercial e Industrial	39.325	47.335
Varios	57.259	47.231
AGREGADO	270.028	272.568
Ajustes y eliminaciones	0	0
TOTAL	270.028	272.568

El desglose del resultado por segmentos a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

RESULTADO		
Miles de Euros	31-dic-09	31-dic-08
	(No Auditado)	
Oficinas	49.506	37.199
Comercial e Industrial	78.995	19.327
Varios	1.692	10.695
AGREGADO	130.193	67.221
Resultados no asignados	(129)	303
Otros Resultados	0	0
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(24.852)	(20.042)
TOTAL	105.212	47.482

15.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 24.852 y 20.042 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 19,1% y del 29,8% para dichos ejercicios.

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

<i>Miles de euros</i>	2009	2008
	(No Auditado)	
Resultado consolidado antes de Impuestos	130.193	67.221
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	39.058	20.166
Diferencias permanentes (1)	(13.268)	5.449
Ajustes de consolidación (2)	4.652	(7.128)
Deducciones y bonificaciones (3)	(6.054)	(1.810)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	382	3.384
Otros ajustes	82	(19)
Impuesto sobre las ganancias	24.852	20.042
Tipo efectivo	19,1%	29,8%
Activos por impuestos diferidos	712	3.977
Pasivos por impuestos diferidos	(668)	2.978
Impuesto corriente	24.896	26.997

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

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

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

La tasa impositiva efectiva a 31 de diciembre de 2009 y 2008 disminuye fundamentalmente debido a que durante el ejercicio 2008 se enajenó un edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami) aplicándosele, al resultado obtenido por la venta, el tipo general del impuesto de sociedades (38,58%) mientras que en el presente ejercicio 2009 las transmisiones realizadas han sido realizadas en territorio español y han sido acogidas a deducción por reinversión de beneficios extraordinarios y les han sido aplicada la corrección monetaria de activos.

16.- PLANTILLA MEDIA

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

<u>Miles de Euros</u>	31-dic-09	31-dic-08
	(No Auditado)	
Hombres	39	42
Mujeres	41	45
TOTAL	80	87

17.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	31-dic-09	31-dic-08
	(No Auditado)	
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	421	404
Retribución Variable	272	288
Atenciones Estatutarias a Consejeros	150	150
Otros	0	0
TOTAL	843	842
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	1	0
Créditos concedidos	12	18
TOTAL	13	18
DIRECTIVOS:		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	425	429
TOTAL	425	429

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

El Grupo mantiene un saldo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración por importe de 12 y 18 miles de euros respectivamente, que devengan un interés del 3% anual.

Sólo un miembro de la alta dirección tiene contrato laboral con cláusula de garantía o blindaje (contrato de alta dirección), para casos de despido o cambios de control.

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

18.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

31 de diciembre 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		14	0	7	0	21
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		14	0	0	0	14
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, 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 DIVISION DE PROMOCION, 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	0	6.917
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		2.924	0	0	0	2.924
SACYR, S.A.U.		0	0	1.454	0	1.454
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, 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
15) Prestación de servicios		0	0	126	0	126
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, 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	0	35.876

MILES DE EUROS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
	OIRAS 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 DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.		0	0	431.951	0	431.951
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.		0	0	9.536	0	9.536
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, 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
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		0	0	0	0	0
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)		0	0	0	0	0
1.d. Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)		275.710	7	0	0	275.717
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		275.710	0	0	0	275.710
FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT		0	7	0	0	7
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		3	0	21	0	24
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.		3	0	0	0	3
SACYR, S.A.U.		0	0	5	0	5
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.		0	0	3	0	3
SACYR CONCESIONES		0	0	39	0	39
SUFI		0	0	0	0	0
VALORIZA GESTIÓN		0	0	0	0	0
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.		0	0	0	0	0
ITINERE INFRAESTRUCTURAS		0	0	(48)	0	(48)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS		0	0	21	0	21
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT		0	0	0	0	0

31 de diciembre de 2008

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

MILES DE EUROS	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	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	877.956	18	0	0	877.974
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A. (largo plazo)</i>	832.854	0	0	0	832.854
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A. (corto plazo)</i>	45.102	0	0	0	45.102
<i>Fernando Rodríguez-Avial Lladent</i>	0	18	0	0	18
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
1.d. Amortiz. o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
2.a. Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestario)	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	16.861	0	0	0	16.861
<i>Sacyr Vallehermoso, S.A.</i>	16.861	0	0	0	16.861
5. Otras operaciones	0	0	0	0	0

19.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

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

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

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

- No se ha producido ninguna reducción del importe en libros de las existencias hasta su valor neto realizable.
- No existen pérdidas significativas por deterioro del valor del inmovilizado material, intangible o de otros activos, así como reversión de dicha pérdida por deterioro, que por su importe o naturaleza merezca una explicación detallada.
- No existe ninguna dotación ni reversión de provisiones por costes de reestructuración.
- No se ha producido ninguna adquisición o enajenación de elementos de inmovilizado material de carácter significativo 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. Así mismo no se han producido pagos derivados de litigios de cuantía relevante.
- No existen errores de ejercicios anteriores susceptibles de haber sido corregidos.
- No se ha producido ningún préstamo fallido ni ningún incumplimiento de un contrato de préstamo.

20.- INFORME DEL AUDITOR

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

21.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE

Se ha solicitado la valoración, por parte de un experto independiente, de los activos pertenecientes al Grupo a fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, acorde, con la política de realizar una sola valoración anual de los mismos, coincidiendo, con la fecha de cierre de los estados financieros anuales, esto es, 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados condensados no ha sido concluida la valoración de los activos por parte del experto independiente, aunque, se recogen provisiones de aquellos elementos de inmovilizado para los que el valor de mercado recibido (por el valorador), es inferior a los valores contables existentes a 31 de diciembre de 2009.

El importe neto de provisiones de inmovilizado, recogido en los presentes estados financieros consolidados ha sido de 31.014 miles de euros como se menciona en la cuenta de resultados consolidada.

INFORME DE GESTIÓN

1.- Acontecimientos significativos del ejercicio 2009

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable terminado el 31 de diciembre de 2009 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes estados financieros consolidados condensados. Los acontecimientos significativos mas relevantes son los que se mencionan a continuación:

Inicio de explotación de inmuebles en el ejercicio 2009:

- Inicio de explotación en enero de 2009 del Hotel Eurostars Madrid Tower. Este hotel desarrolla su actividad dentro de las primeras plantas de la Torre SyV, cuenta con 474 habitaciones y con categoría de 5 estrellas.
- Inicio de explotación en diciembre de 2009 de la primera fase de viviendas de protección pública para jóvenes divididas en dos bloques en el municipio de Móstoles (Madrid).

Ventas de inmuebles en el ejercicio 2009:

- 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), 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).
- Terrenos y obras en curso: Fase II y III de San Cugat del Vallés (Barcelona).

Adquisiciones de inmuebles en el ejercicio 2009:

- Adquisición de terrenos por importe de 474.475 miles de euros a una sociedad perteneciente al Grupo SyV. La operación se ha realizado a precios de mercado y ha permitido al Grupo SyV reordenar estos activos y a la vez reducir la deuda que mantenía con la sociedad matriz del Grupo Testa.

Operaciones de financiación en el ejercicio 2009:

Como principal operación de financiación realizada en el periodo cabe destacar la refinanciación de la Torre SyV durante el mes de diciembre de 2009, momento en el que vencían los préstamos originales. Los nuevos préstamos hipotecarios suscritos tienen vencimiento final en diciembre de 2014.

2.- Riesgos e incertidumbres para el ejercicio 2009

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito 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.

Al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 602 millones de euros a Sacyr Vallehermoso, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el cual está integrado el Grupo Testa, inferior en 299 millones de euros con respecto al saldo al 30 de junio de 2009. 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. Este préstamo ha variado durante el ejercicio, principalmente como consecuencia de la operación de adquisición de terrenos mencionada en las Notas 4 y 8.

- **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. Al cierre del ejercicio 2008 el factor causante del riesgo de liquidez era el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluía la deuda financiera con vencimiento a corto plazo. Esta deuda ha sido renegociada en el segundo semestre del ejercicio 2009. Este factor de riesgo de fondo de maniobra negativo en Grupo Testa tiene, su correspondiente factor mitigante, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; y (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 collars. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

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

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

- **Riesgo de mercado**: Como se menciona en la nota 21 el Grupo Testa valora los activos por experto independiente anualmente. 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, por encima del 95%, 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 18 correspondiente del presente informe financiero semestral.

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 Brickell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. París. 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

Perímetro de consolidación a 31 de diciembre 2008

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-08	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
Nisa, V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	(a) 100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	(a) 100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	(b) 100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	(a) 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>	(c) 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>	(a) 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

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

**DILIGENCIA DE FIRMAS
Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL II INFORME FINANCIERO SEMESTRAL 2009**

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 2009, transcritos en los folios que preceden al presente, todos ellos numerados del 1 al 29 y visados por el Secretario del Consejo; y declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales Resumidas relativas a los doce meses del ejercicio 2.009, formuladas en la reunión de 23 de Febrero de 2.010 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.

Don 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,

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya
Secretario no consejero