

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
INTERMEDIOS CONDENSADOS  
A 30 DE JUNIO DE 2011**

## 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.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO .....	13
13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS .....	14
14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS .....	14
15.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	16
16.- PLANTILLA MEDIA.....	17
17.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS .....	17
18.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS .....	18
19.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE .....	20
20.- INFORME DEL AUDITOR .....	20
21.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE .....	20
22.- HECHOS POSTERIORES.....	21
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO .....	22
FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL ..	27

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO

ACTIVO		NOTA	Miles de euros	
			30-jun-11	31-dic-10
			(No auditado)	
<b>A) ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>3.802.159</b>	<b>3.789.519</b>
I.	Inmovilizaciones materiales	4	219	220
II.	Proyectos concesionales	5	134.231	134.317
III.	Inversiones inmobiliarias	6	2.782.718	2.803.359
IV.	Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	3.979	3.958
V.	Activos financieros no corrientes	8	878.317	844.420
VI.	Activos por impuestos diferidos		2.695	3.245
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>			<b>156.628</b>	<b>243.380</b>
I.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		27.865	28.327
	- Clientes por ventas y prestación de servicios		10.059	10.201
	- Empresas del grupo y asociadas deudoras		8.013	5.794
	- Personal		29	18
	- Administraciones públicas deudoras		5.917	7.054
	- Deudores varios		5.281	6.695
	- Provisiones		(1.434)	(1.435)
II.	Activos financieros corrientes		1.442	1.310
III.	Efectivo y equivalentes al efectivo	9	127.321	213.743
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>3.958.787</b>	<b>4.032.899</b>

PASIVO		NOTA	Miles de euros	
			30-jun-11	31-dic-10
			(No auditado)	
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			<b>1.285.386</b>	<b>1.287.957</b>
	<b>PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>		<b>1.285.332</b>	<b>1.282.147</b>
I.	Capital suscrito		692.855	692.855
II.	Prima de emisión		93.781	93.781
III.	Reservas		517.420	484.452
IV.	Resultado atribuible a la sociedad dominante		36.524	61.108
V.	Operaciones de cobertura		(5.136)	(6.420)
VI.	Diferencias de conversión		(50.112)	(43.629)
	<b>PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS</b>		<b>54</b>	<b>5.810</b>
<b>B) PASIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>2.488.904</b>	<b>2.568.502</b>
I.	Ingresos diferidos		10.594	10.722
II.	Provisiones para riesgos y gastos		5.538	5.561
III.	Deudas con entidades de crédito no corrientes	12	2.426.911	2.506.468
IV.	Acreedores no corrientes		28.985	29.326
V.	Instrumentos financieros de pasivo		5.498	5.559
VI.	Pasivos por impuestos diferidos		11.378	10.866
<b>C) PASIVOS CORRIENTES</b>			<b>184.497</b>	<b>176.440</b>
I.	Deudas con entidades de crédito corrientes	12	132.762	132.831
II.	Acreedores corrientes		34.757	29.241
	- Proveedores		20.778	24.689
	- Personal		476	92
	- Administraciones Públicas Acreedoras		12.990	3.977
	- Otras cuentas a pagar		513	483
III.	Deudas corrientes con empresas asociadas		12.818	9.849
IV.	Instrumentos financieros derivados		1.839	3.613
V.	Provisiones para operaciones de tráfico		2.321	906
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>3.958.787</b>	<b>4.032.899</b>

**GRUPO TESTA**

Estados financieros consolidados intermedios condensados. 30 de Junio de 2011. Hoja 3/ 27

## CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA

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

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	Miles de euros	
		30-jun-11 (No auditado)	30-jun-10 (No auditado)
Cifra de negocios	14	123.329	125.904
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		415	423
Otros ingresos de explotación		1.096	551
Imputación de subvenciones de capital		45	0
Otras ganancias		69	9
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>124.954</b>	<b>126.887</b>
Gastos de personal		(2.721)	(2.717)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(22.153)	(22.269)
Variación de las provisiones de tráfico		(265)	(223)
Otros gastos de explotación		(24.054)	(23.058)
Otras pérdidas		(11)	(495)
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(49.204)</b>	<b>(48.762)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>75.750</b>	<b>78.125</b>
Otros intereses e ingresos asimilados		14.530	10.118
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>14.530</b>	<b>10.118</b>
Gastos financieros y gastos asimilados		(37.502)	(42.383)
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>(37.502)</b>	<b>(42.383)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	13	<b>(22.972)</b>	<b>(32.265)</b>
Resultado de asociadas	7	(1)	16
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>52.777</b>	<b>45.876</b>
Impuesto sobre sociedades	15	(16.252)	(15.141)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>		<b>36.525</b>	<b>30.735</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>36.525</b>	<b>30.735</b>
<b>Atribuible a:</b>			
INTERESES MINORITARIOS		(1)	(63)
<b>SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>36.524</b>	<b>30.672</b>
<b>Ganancias por acción básicas (euros)</b>	10	<b>0,32</b>	<b>0,27</b>
<b>Ganancias por acción diluidas (euros)</b>	10	<b>0,32</b>	<b>0,27</b>

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

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante					Ajustes por cambio de valor	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo final a 31-dic-10	692.855	93.781	484.452	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sdo inicial ajustado</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>484.452</b>	<b>61.108</b>	<b>0</b>	<b>(50.049)</b>	<b>5.810</b>	<b>1.287.957</b>
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	36.524	0	(5.199)	1	31.326
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(28.003)	0	0	0	0	(28.003)
Distribución de dividendos	0	0	(28.003)	0	0	0	0	(28.003)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	60.971	(61.108)	0	0	(5.757)	(5.894)
Traspos entre partidas de patrimonio neto	0	0	61.108	(61.108)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(137)	0	0	0	(5.757)	(5.894)
<b>Saldo final a 30-jun-11 (No auditado)</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>517.420</b>	<b>36.524</b>	<b>0</b>	<b>(55.248)</b>	<b>54</b>	<b>1.285.386</b>

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante					Ajustes por cambio de valor	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo final a 31-dic-09	692.855	93.781	379.167	105.212	0	(60.750)	5.702	1.215.967
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sdo inicial ajustado</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>379.167</b>	<b>105.212</b>	<b>0</b>	<b>(60.750)</b>	<b>5.702</b>	<b>1.215.967</b>
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	30.672	0	13.508	63	44.243
Operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	105.199	(105.212)	0	0	0	(13)
Traspos entre partidas de patrimonio neto	0	0	105.212	(105.212)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(13)	0	0	0	0	(13)
<b>Saldo final a 30-jun-10 (No auditado)</b>	<b>692.855</b>	<b>93.781</b>	<b>484.366</b>	<b>30.672</b>	<b>0</b>	<b>(47.242)</b>	<b>5.765</b>	<b>1.260.197</b>

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

	30-jun-11	30-jun-10
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>36.525</b>	<b>30.735</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	(21)	(5.982)
Global y proporcional	(30)	(8.546)
Efecto impositivo	9	2.564
Diferencias de conversión	(6.483)	13.272
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(6.504)</b>	<b>7.290</b>
<b>Transferencias a la cuenta de resultados separada</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.305	6.218
Global y proporcional	1.865	8.883
Efecto impositivo	(560)	(2.665)
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA</b>	<b>1.305</b>	<b>6.218</b>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL</b>	<b>31.326</b>	<b>44.243</b>
Atribuidos a la entidad dominante	31.325	44.180
Atribuidos a intereses minoritarios	1	63

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

Miles de euros	30-jun-11 (No auditado)	30-jun-10 (No auditado)
<b>Resultado antes de impuestos de actividades continuadas</b>	52.776	45.876
Amortizaciones	22.153	22.269
Provisiones de explotación	265	223
Imputación de subvenciones	(45)	0
Resultado de sdades. contab. por participación	1	(16)
Resultado financiero	22.972	32.266
<b>Fondos Generados por las Operaciones</b>	<b>98.122</b>	<b>100.618</b>
Deudores	331	77.489
Acreedores	8.125	(21.899)
<b>Variación del Capital Circulante Neto</b>	<b>8.456</b>	<b>55.590</b>
<b>Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas</b>	<b>106.578</b>	<b>156.208</b>
<b>Inversión neta en inmovilizado</b>	<b>(33.501)</b>	<b>(161.495)</b>
Inversiones en inmovilizado material e intangible	0	(652)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(5.849)	(4.375)
Inversiones en proyectos concesionales	(1.803)	(16.246)
Inversiones en inmovilizado financiero	(40.379)	(176.747)
Desinversiones en inmovilizado material e intangible	0	26.407
Intereses cobrados	14.530	10.118
<b>Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión</b>	<b>(33.501)</b>	<b>(161.495)</b>
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	(79.354)	(40.198)
Intereses pagados	(37.774)	(45.048)
<b>Variación del Endeudamiento Financiero</b>	<b>(117.128)</b>	<b>(85.246)</b>
Dividendos pagados	(28.003)	0
<b>Variación de la Financiación Propia</b>	<b>(28.003)</b>	<b>0</b>
Otras Fuentes de Financiación	(14.368)	(2.499)
<b>Otras Fuentes de Financiación</b>	<b>(14.368)</b>	<b>(2.499)</b>
<b>Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación</b>	<b>(159.499)</b>	<b>(87.745)</b>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>(86.422)</b>	<b>(93.032)</b>
Saldo al inicio del periodo	213.743	146.640
Saldo al final del periodo	127.321	53.608

## **NOTAS EXPLICATIVAS**

**(Periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2011)**

### **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 2010. Igualmente, no se han producido cambios significativos en las estimaciones relativas a las partidas de periodos contables intermedios anteriores que afecten al presente periodo contable intermedio. Así mismo no se han detectado errores en la información de ejercicios anteriores susceptibles de ser corregidos.

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

Las Cuentas Anuales Consolidada del Grupo Testa que corresponde al ejercicio 2010 se aprobaron en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante el 14 de junio 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 consolidado intermedio, mientras que en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio, el estado del resultado global consolidado intermedio y el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio se incluyen las cifras del mismo periodo intermedio del ejercicio anual anterior. Las notas relativas a partidas de la cuenta de resultados separada consolidada intermedia incluyen información comparativa del mismo periodo intermedio del ejercicio anual anterior y las notas relativas a partidas del estado de situación financiera consolidado intermedio incluyen información comparativa del cierre del ejercicio anual anterior.

### **3.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

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

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 no se produjeron cambios en la composición del Grupo.

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

No se han producido cambios en la composición del Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2011 ni durante el primer semestre del ejercicio 2010.

#### 4.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de las inmobilizaciones materiales a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

<u>Miles de euros</u>	<b>Saldo 30-jun-11</b>	<b>Saldo 31-dic-10</b>
	(No Auditado)	
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	162	162
Anticipos e inmov. material en curso	211	211
<b>Coste</b>	<b>373</b>	<b>373</b>
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	(154)	(153)
<b>Amortiz. Acumulada</b>	<b>(154)</b>	<b>(153)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>219</b>	<b>220</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2011 no han existido variaciones significativas dentro del epígrafe de "Anticipos e inmobilizado material en curso".

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

#### 5.- PROYECTOS CONCESIONALES

El detalle de los proyectos concesionales a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

<u>Miles de euros</u>	<b>Saldo 30-jun-11</b>	<b>Saldo 31-dic-10</b>
	(No Auditado)	
Proyectos concesionales en explotación	160.938	123.085
Proyectos concesionales en construcción	0	36.050
<b>Coste</b>	<b>160.938</b>	<b>159.135</b>
Amortizaciones	(26.707)	(24.818)
<b>Amortiz. Acumulada</b>	<b>(26.707)</b>	<b>(24.818)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>134.231</b>	<b>134.317</b>

Como hecho más significativo acaecido durante el primer semestre del presente ejercicio 2011 cabe destacar la entrada en explotación, con el consiguiente traspaso de "Proyectos concesionales en construcción" a "Proyectos concesionales en explotación", del Palacio de Congresos de Vigo.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

## 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	<b>Saldo 30-jun-11</b>	<b>Saldo 31-dic-10</b>
	(No Auditado)	
Terrenos	322.901	320.365
Obras en curso	13.068	12.909
Construcciones para arrendamiento	2.872.961	2.878.000
<b>Coste</b>	<b>3.208.930</b>	<b>3.211.274</b>
Correcciones valorativas por deterioro	(98.138)	(98.138)
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>	<b>(98.138)</b>	<b>(98.138)</b>
Construcciones para arrendamiento	(328.074)	(309.777)
<b>Amortiz. Acumulada</b>	<b>(328.074)</b>	<b>(309.777)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.782.718</b>	<b>2.803.359</b>

La disminución habida en el epigrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el primer semestre del ejercicio 2011 está motivada fundamentalmente por la depreciación del dólar y la aplicación del tipo de cambio de cierre a los costes contables del edificio que la Sociedad Dominante tiene en Miami (USA).

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 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2011 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas.

## 8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 30-jun-11	Saldo 31-dic-10
	(No Auditado)	
Créditos a empresas del grupo	823.328	795.346
Activos financieros disponibles para la venta	182	182
Otros créditos	30.404	25.320
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.403	23.572
<b>ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>878.317</b>	<b>844.420</b>

Como movimiento más significativo acaecido durante el primer semestre del ejercicio 2011 cabe destacar el incremento de los créditos concedidos a empresas del Grupo y en particular a la sociedad dominante del Grupo, Sacry Vallehermoso, S.A. 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 0,79% y el 2,80 %.

## 10.- GANANCIAS POR ACCIÓN

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del año atribuible a los accionistas ordinarios de la sociedad dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número medio de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilusivas en acciones ordinarias.

<u>Ganancias por Acción (expresado en euros)</u>	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>30-jun-11</b>	<b>30-jun-10</b>
	(No Auditado)	(No Auditado)
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,32	0,27
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,32	0,27

Al 30 de junio de 2011 y 2010, la sociedad dominante no tiene acciones ordinarias potenciales dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

## 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>	<b>jun-11</b>			<b>jun-10</b>		
	<b>% sobre nominal</b>	<b>Euros por acción</b>	<b>Importe</b>	<b>% sobre nominal</b>	<b>Euros por acción</b>	<b>Importe</b>
Dividendos Pagados	4,04%	0,2425	28.003	0,00%	0,000	0

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

## 12.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El desglose de las deudas con entidades de crédito del Grupo Testa por naturaleza y categoría a 30 de junio de 2011 y a 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-11		31-dic-10	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
	(No Auditado)	(No Auditado)		
Préstamos hipotecarios	78.319	1.748.488	72.860	1.712.470
Leasing, créditos y préstamos	54.443	678.423	59.971	793.998
<b>TOTAL DEUDA FINANCIERA</b>	<b>132.762</b>	<b>2.426.911</b>	<b>132.831</b>	<b>2.506.468</b>

El Grupo no tiene endeudamiento a 30 de junio de 2011 ni a 31 de diciembre de 2010 consignado en moneda distinta al euro.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito para los ejercicios posteriores a 2011, al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	30-jun-11	31-dic-10
	(No Auditado)	
Año 2012	99.929	107.230
Año 2013	701.277	709.323
Año 2014	510.450	519.304
Año 2015	71.163	71.163
Año 2016	111.192	111.156
Posteriores	932.900	988.292
<b>Total</b>	<b>2.426.911</b>	<b>2.506.468</b>

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010 con distintas entidades financieras por un importe de 39.549 y 8.909 miles de euros, respectivamente.

### 13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros a 30 de junio de 2011 y 2010 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	<b>jun-11</b>	<b>jun-10</b>
	(No Auditado)	(No Auditado)
Gastos financieros hipotecas	(25.282)	(24.263)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(5.153)	(4.143)
Gastos financieros leasing	(2.045)	(2.130)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(5.022)	(11.847)
<b>Gastos financieros y gastos asimilados</b>	<b>(37.502)</b>	<b>(42.383)</b>
<b>Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Diferencias negativas de cambio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS</b>	<b>(37.502)</b>	<b>(42.383)</b>
<b>Otros intereses e ingresos</b>	<b>14.530</b>	<b>10.118</b>
<b>Diferencias positivas de cambio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>14.530</b>	<b>10.118</b>

### 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, éste es el criterio de segmentación adoptado para la nueva información a incluir de acuerdo a la normativa NIIF-UE.

Durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, el desglose de la cifra de negocios por área geográfica del Grupo Testa es el siguiente:

<b>CIFRA DE NEGOCIOS</b>		
<i>Miles de Euros</i>	<b>jun-11</b>	<b>jun-10</b>
	(No Auditado)	(No Auditado)
<b>Mercado Interior</b>	<b>102.292</b>	<b>102.737</b>
<b>Exportación</b>	<b>21.037</b>	<b>23.167</b>
a) Unión Europea	15.362	15.245
b) Países OCDE	5.675	7.922
c) Resto de países	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>123.329</b>	<b>125.904</b>

El desglose de la cifra de negocios por segmentos al 30 de junio de 2011 y 2010 es como sigue:

<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>		
<b>Miles de Euros</b>	<b>jun-11</b>	<b>jun-10</b>
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	78.400	83.275
Comercial e Industrial	17.784	18.781
Varios	27.145	23.848
<b>AGREGADO</b>	<b>123.329</b>	<b>125.904</b>
Ajustes y eliminaciones	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>123.329</b>	<b>125.904</b>

El desglose del resultado por segmentos al 30 de junio de 2011 y 2010 es como sigue:

<b>RESULTADO</b>		
<b>Miles de Euros</b>	<b>jun-11</b>	<b>jun-10</b>
	(No Auditado)	(No Auditado)
Oficinas	36.404	32.596
Comercial e Industrial	9.506	10.183
Varios	6.868	3.081
<b>AGREGADO</b>	<b>52.778</b>	<b>45.860</b>
Resultados no asignados	(1)	16
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(16.252)	(15.141)
<b>TOTAL</b>	<b>36.525</b>	<b>30.735</b>

## 15.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El gasto por impuesto sobre sociedades registrado por el Grupo Testa a 30 de junio de 2011 y 2010 asciende a 16.252 y 15.141 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 30,8% y del 33,0% 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>	<b>30-jun-11</b>	<b>30-jun-10</b>
	(No auditado)	(No auditado)
<b>Resultado consolidado antes de Impuestos</b>	<b>52.777</b>	<b>45.876</b>
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	15.833	13.763
Diferencias permanentes (1)	(845)	(911)
Ajustes de consolidación (2)	1.381	2.370
Deducciones y bonificaciones (3)	(752)	(720)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	559	646
Otros ajustes	76	(7)
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>16.252</b>	<b>15.141</b>
<b>Tipo efectivo</b>	<b>30,8%</b>	<b>33,0%</b>

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

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

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

## 16.- PLANTILLA MEDIA

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

	jun-11	jun-10
	(No Auditado)	(No Auditado)
Hombres	38	38
Mujeres	41	42
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>80</b>

## 17.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores y directivos del Grupo Testa al 30 de junio de 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	jun-11	jun-10
	(No Auditado)	(No Auditado)
<b>ADMINISTRADORES:</b>		
<b>Concepto retributivo:</b>		
Retribución Fija	223	223
Retribución Variable	144	49
Atenciones Estatutarias a Consejeros	75	75
Otros	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>442</b>	<b>347</b>
<b>Otros beneficios:</b>		
Primas de seguros de vida	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DIRECTIVOS:</b>		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	213	169
<b>TOTAL</b>	<b>213</b>	<b>169</b>

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

El Grupo mantiene un saldo al 30 de junio de 2011 y 2010 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.

## 18.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

### 30 de junio de 2011 (No auditado)

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

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

## 30 de junio de 2010 (No auditado)

Junio 2010 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
<b>GASTOS E INGRESOS</b>					
1) Gastos financieros	0	0	1	0	1
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	1	0	1
2) contratos de gestión o colaboración	1.348	0	0	0	1.348
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.348	0	0	0	1.348
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
4) Arrendamientos	22	0	2	0	24
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.U.	18	0	0	0	18
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.U.	4	0	0	0	4
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	2	0	2
5) Recepción de servicios	496	0	4.410	0	4.906
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	4.172	0	4.172
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	227	0	227
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	3	0	3
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	41	0	0	0	41
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	448	0	0	0	448
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	7	0	0	0	7
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	8	0	8
6) Compra de bienes	0	0	0	0	0
7) Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
9) Otros gastos	0	0	0	0	0
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.866</b>	<b>0</b>	<b>4.413</b>	<b>0</b>	<b>6.279</b>
10) Ingresos financieros	10.058	0	0	0	10.058
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	10.058	0	0	0	10.058
11) Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
13) Dividendos recibidos	0	0	0	0	0
14) Arrendamientos	1.294	0	1.835	55	3.184
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.294	0	0	0	1.294
SACYR, S.A.U.	0	0	687	0	687
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	337	0	337
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	139	0	139
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	243	0	243
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	68	0	68
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	157	0	157
SUFI, S.A.	0	0	62	0	62
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	142	0	142
REPSOL YPF	0	0	0	55	55
15) Prestación de servicios	548	0	0	0	548
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	548	0	0	0	548
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
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>11.900</b>	<b>0</b>	<b>1.835</b>	<b>55</b>	<b>13.790</b>

Junio 2010 Miles de euros	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
<b>OTRAS TRANSACCIONES</b>					
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
1.b. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	163.368	0	0	0	163.368
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	163.368	0	0	0	163.368
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
1.d. Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0
2.a. Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	0	0
2.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0
2.d. Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0
3.a. Garantías y avales prestados	265.407	0	0	0	265.407
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	265.407	0	0	0	265.407
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	(31)	0	22	3	(6)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(31)	0	0	0	(31)
SACYR, S.A.U.	0	0	(13)	0	(13)
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	(11)	0	(11)
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	(2)	0	(2)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	(2)	0	(2)
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	1	0	1
SUFI, S.A.	0	0	49	0	49
REPSOL YPF	0	0	0	3	3

## **19.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

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

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

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

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

- No existen pérdidas significativas por deterioro del valor del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias o de otros activos, así como reversión de dicha pérdida por deterioro, que por su importe o naturaleza merezca una explicación detallada.
- No existe ninguna dotación ni reversión de provisiones por costes de reestructuración.
- No se ha producido ninguna adquisición o enajenación de elementos de inmovilizado material de carácter significativo distinto a los mencionados en los estados financieros.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias o de otros activos distintos a los mencionados en los estados financieros.
- No se han producido cambios significativos en los activos y pasivos de carácter contingente desde la fecha del último balance anual. Asimismo no se han producido pagos derivados de litigios de cuantía relevante.
- No existen errores de ejercicios anteriores susceptibles de haber sido corregidos.
- No se ha producido ningún préstamo fallido ni ningún incumplimiento de un contrato de préstamo.

## **20.- INFORME DEL AUDITOR**

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

## **21.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE**

No se ha solicitado la valoración, por parte de un experto independiente, de los activos pertenecientes al Grupo a fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados, acorde con la política de realizar una sola valoración anual de los mismos coincidiendo con la fecha de cierre de los estados financieros anuales, esto es, 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios.

## **22.- HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable terminado el 30 de junio de 2011 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados.

## INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

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

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable intermedio terminado el 30 de junio de 2011 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados distintos a los que se mencionan a continuación:

- Inicio de explotación en abril de 2011 del Palacio de Congresos de Vigo que la sociedad dominante explota a través de la sociedad dependiente Pazo de Congresos de Vigo, S.A..

### 2.- Riesgos e incertidumbres para el semestre restante

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y, consecuentemente, en la tipología de los clientes.

Es de destacar que, al cierre del semestre Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 823 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 realizan 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.

- **Riesgo de liquidez:** El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. No obstante, este factor de riesgo tiene su correspondiente factor mitigante, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; (ii) la capacidad de 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 aunque a fecha de

formulación de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados, el Grupo ha realizado una valoración de una muestra representativa de los activos en renta a fin de determinar indicios de deterioro o revalorización, cuyo resultado ha sido insignificante. En consecuencia, el Grupo no ha valorado por un experto externo los activos en base a su política de realizar una sola valoración anual de los mismos coincidiendo con la fecha de cierre de los Estados Financieros anuales, si bien ha tenido en cuenta la evolución de la potencial variación del valor de sus activos inmobiliarios.

Los porcentajes de ocupación se mantienen estables con respecto al cierre del ejercicio anterior, por encima del 95%, así como los principales contratos con los clientes más significativos del Grupo .

### **3.- Transacciones con partes vinculadas**

Toda la información relevante relativa a las transacciones con partes vinculadas figura en la nota 18 de las notas explicativas a los estados financieros consolidados intermedios condensados a 30 de junio de 2011.

## Perímetro de consolidación a 30 de junio 2011

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 30-jun-11	Método de consolidación	Actividad que realiza
<b>Empresas del grupo y asociadas</b>				
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. París. Francia</i>	99,99%	669.877	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	Patrimonio en Renta
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 2010

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-10	Método de consolidación	Actividad que realiza
<b>Empresas del grupo y asociadas</b>				
<u>Nisa, V.H., S.A.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sn Actividad
<u>Trade Center Hotel, S.L.U.</u> (a) <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa Residencial, S.L.U.</u> (a) <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa American Real Estate Corporation</u> (b) <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Tesfran, S.A.</u> (a) <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,10%	663.592	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Gesfontesta, S.A.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Gescentesta, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Itaceco, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Sn Actividad
<u>Prosacyr Hoteles, S.A.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sn Actividad
<u>Bardiomar, S.L.</u> <i>Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>Provitae Centros Asistenciales, S.L.</u> <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<u>PK. Inversiones 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
<u>Pazo de Congresos de Vigo, S.A.</u> (a) <i>Avda. Garcí a Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	7.760	Integración Proporcional	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
<u>PK. Hoteles 22, S.L.</u> <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
<u>Parking del Palau, S.A.</u> <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

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

## FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., para hacer constar que los miembros del Consejo de Administración declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros consolidados intermedios condensados del primer semestre del ejercicio 2011, formulados en la reunión de 27 de julio de 2011 y, elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida, firmando los señores Consejeros de la sociedad dominante, en señal de conformidad, cuyos nombres y cargos constan a continuación,

\_\_\_\_\_  
Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent  
*Presidente*

\_\_\_\_\_  
D. Daniel Loureda López  
*Consejero Delegado*

\_\_\_\_\_  
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<sup>a</sup>. Gerardo Manso Martínez de Bedoya