

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS CONDENSADOS
A 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

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	10
4.- PROYECTOS CONCESIONALES.....	11
5.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	11
6.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	12
7.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	12
8.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	13
9.- GANANCIAS POR ACCIÓN.....	13
10.- DIVIDENDOS PAGADOS.....	14
11.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	15
12.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS	16
13.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	16
14.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	18
15.- RESULTADO EN VENTAS DE ACTIVOS	19
16.- PLANTILLA MEDIA.....	19
17.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS	20
18.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	21
19.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	23
20.- INFORME DEL AUDITOR	24
21.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE	24
22.- HECHOS POSTERIORES.....	24
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO	25
FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL ..	30

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	2012	2011
(No auditado)			
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.638.108	3.781.465
II. Proyectos concesionales	4	117.981	124.363
III. Inversiones inmobiliarias	5	2.665.442	2.782.420
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	6	3.324	3.914
V. Activos financieros no corrientes	7	845.338	866.128
VI. Activos por impuestos diferidos		6.023	4.640
B) ACTIVOS CORRIENTES		196.527	154.432
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		44.849	26.056
- Clientes por ventas y prestación de servicios		13.833	10.737
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		20.911	7.026
- Personal		17	19
- Administraciones públicas deudoras		7.893	1.675
- Deudores varios		4.586	8.526
- Provisiones		(2.391)	(1.927)
II. Activos financieros corrientes		16.616	1.546
III. Efectivo y equivalentes al efectivo	8	135.062	126.830
TOTAL ACTIVO		3.834.635	3.935.897

		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	2012	2011
(No auditado)			
A) PATRIMONIO NETO		1.320.437	1.297.666
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.320.384	1.297.610
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		552.823	517.517
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		60.562	72.510
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	10	(25.058)	(28.499)
VI. Operaciones de cobertura		(12.060)	(9.676)
VII. Diferencias de conversión		(42.519)	(40.878)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS		53	56
B) PASIVOS NO CORRIENTES		1.794.521	2.477.497
I. Ingresos diferidos		12.233	12.615
II. Provisiones para riesgos y gastos		8.887	9.329
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	11	1.715.922	2.401.681
IV. Acreedores no corrientes		31.386	30.853
V. Instrumentos financieros de pasivo		14.475	11.944
VI. Pasivos por impuestos diferidos		11.618	11.075
C) PASIVOS CORRIENTES		719.677	160.734
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	11	698.790	138.903
II. Acreedores corrientes		11.692	10.779
- Proveedores		8.857	8.944
- Personal		603	93
- Administraciones Públicas Acreedoras		1.490	1.254
- Otras cuentas a pagar		742	488
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		6.063	8.550
IV. Instrumentos financieros derivados		2.754	1.878
V. Provisiones para operaciones de tráfico		378	624
TOTAL PASIVO		3.834.635	3.935.897

GRUPO TESTA

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA
(Periodos intermedios de seis meses y acumulados al 31 de diciembre de 2012 y 2011)

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	Miles de euros			
		2º semestre 2012 (No auditado)	2º semestre 2011 (No auditado)	2012 (No auditado)	2011
Cifra de negocios	13	126.046	127.573	251.627	250.902
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		318	369	719	784
Otros ingresos de explotación		3.024	2.409	4.139	3.505
Imputación de subvenciones de capital		0	119	0	164
Resultado por ventas de inmuebles	15	0	0	21.771	0
Otras ganancias		0	(69)	0	0
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		129.388	130.401	278.256	255.355
Gastos de personal		(2.992)	(2.819)	(5.734)	(5.540)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(21.972)	(21.729)	(43.900)	(43.882)
Resultado por ventas de inmuebles	15	0	0	(2.408)	0
Variación de las provisiones de tráfico		(255)	(3.989)	(524)	(4.254)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		(54.301)	3.202	(54.301)	3.202
Otros gastos de explotación		(27.298)	(25.554)	(52.337)	(49.608)
Otras pérdidas		0	11	0	0
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(106.818)	(50.878)	(159.204)	(100.082)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		22.570	79.523	119.052	155.273
RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS		(54)	0	(54)	0
RESULTADO DE ASOCIADAS	6	(578)	2	(590)	1
Gastos financieros netos imputados a inversión		0	0	0	0
Otros intereses e ingresos asimilados		15.989	16.970	34.180	31.500
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		15.989	16.970	34.180	31.500
Gastos financieros y gastos asimilados		(28.192)	(45.167)	(66.146)	(82.669)
Variación de valor de Instrumentos Financieros a valor razonable		0	0	0	0
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		(28.192)	(45.167)	(66.146)	(82.669)
RESULTADO FINANCIERO	12	(12.203)	(28.197)	(31.966)	(51.169)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		9.735	51.328	86.442	104.105
Impuesto sobre sociedades	14	(4.604)	(15.341)	(25.881)	(31.593)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		5.131	35.987	60.561	72.512
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		0	0	0	0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	13	5.131	35.987	60.561	72.512
INTERESES MINORITARIOS		2	(1)	1	(2)
SOCIEDAD DOMINANTE		5.133	35.986	60.562	72.510
Ganancias por acción básicas (euros)	9	0,04	0,31	0,52	0,63
Ganancias por acción diluidas (euros)	9	0,04	0,31	0,52	0,63

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO

Miles de euros

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios						Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial a 31-dic-10 (Auditado)	692.855	93.781	484.452	0	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	484.452	0	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	0	72.510	0	(505)	2	72.008
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(28.003)	0	0	(28.499)	0	0	(56.502)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	61.068	0	(61.108)	0	0	(5.756)	(5.797)
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0	0	61.108	0	(61.108)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(40)	0	0	0	0	(5.756)	(5.797)
Saldo final a 31-dic-11 (Auditado)	692.855	93.781	517.517	0	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666
	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante							Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Fondos propios						Ajustes por cambio de valor		
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial a 31-dic-11 (Auditado)	692.855	93.781	517.517	0	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	517.517	0	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	0	60.562	0	(4.025)	(1)	56.536
Operaciones con socios o propietarios	0	0	(8.661)	0	0	(25.058)	0	0	(33.719)
Distribución de dividendos	0	0	(8.661)	0	0	(25.058)	0	0	(33.719)
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	43.967	0	(72.510)	28.499	0	(2)	(46)
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0	0	44.011	0	(72.510)	28.499	0	0	0
Otras variaciones	0	0	(44)	0	0	0	0	(2)	(46)
Saldo final a 31-dic-12 (No Auditado)	692.855	93.781	552.823	0	60.562	(25.058)	(54.579)	53	1.320.437

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO

Miles de euros

	2012	2011
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	60.561	72.512
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	(5.077)	(5.661)
Global y proporcional	(7.253)	(8.087)
Puesta en equivalencia	0	0
Efecto impositivo	2.176	2.426
Diferencias de conversión	(1.641)	2.751
Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	(6.718)	(2.910)
Transferencias a la cuenta de resultados separada		
Por coberturas de flujos de efectivo	2.693	2.405
Global y proporcional	3.847	3.436
Puesta en equivalencia	0	0
Efecto impositivo	(1.154)	(1.031)
Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0	0
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	2.693	2.405
TOTAL RESULTADO GLOBAL	56.536	72.007
Atribuidos a la entidad dominante	56.537	72.005
Atribuidos a intereses minoritarios	(1)	2

GRUPO TESTA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO -Método indirecto-

Miles de euros	NOTA	Miles de euros	
		2012	2011
		(No auditado)	
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas		86.442	104.105
Amortizaciones		43.900	43.882
Provisiones		54.825	1.052
Imputación de subvenciones		0	(164)
Resultado de sdades. contab. por participación	6	590	(1)
Resultado financiero	12	31.965	51.169
Resultado por venta de activos		(19.309)	0
Fondos Generados por las Operaciones		198.413	200.043
Capital Circulante		(61.917)	(19.955)
Variación del Capital Circulante Neto		(61.917)	(19.955)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación		136.496	180.088
Inversión neta en inmovilizado		98.121	(4.624)
Inversiones en inmovilizado material e intangible		0	(72)
Inversiones en proyectos inmobiliarios		(11.508)	(12.714)
Inversiones en proyectos concesionales		(691)	(1.993)
Inversiones en inmovilizado financiero		(390.375)	(436.406)
Desinversiones en inmovilizado material e intangible		0	211
Desinversiones en proyectos inmobiliarios		55.311	152
Desinversiones en inmovilizado financiero		411.204	414.698
Intereses cobrados	12	34.180	31.500
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión		98.121	(4.624)
Variación de endeudamiento financiero		(124.039)	(98.808)
Intereses pagados		(67.979)	(82.576)
Variación del Endeudamiento Financiero		(192.018)	(181.384)
Dividendos pagados	10	(33.719)	(56.502)
Variación de la Financiación Propia		(33.719)	(56.502)
Otras Fuentes de Financiación		(648)	(24.491)
Otras Fuentes de Financiación		(648)	(24.491)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación		(226.385)	(262.377)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		8.232	(86.913)
Saldo al inicio del periodo		126.830	213.743
Saldo al final del periodo		135.062	126.830

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

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

Testa Inmuebles en Renta, S.A. es a su vez participada en un 99,5% por la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A., perteneciendo a su vez a este grupo.

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

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

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

El Grupo Testa ha seguido las mismas políticas y métodos contables en los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados que en las cuentas anuales consolidadas más recientes, esto es, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011. 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 condensada 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 consolidada condensada intermedia debe ser leída junto con las cuentas anuales consolidadas, correspondientes al último ejercicio cerrado.

Cambios en las políticas contables

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea que son aplicables en este periodo

Las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, excepto por la siguiente modificación que es aplicable a los ejercicios que se inician desde el 1 de enero de 2012, inclusive:

- Enmienda a la NIIF 7 "Desgloses – Traspasos de activos financieros": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2011. El Grupo no tiene activos con estas características, por lo que no ha habido ningún impacto en la presentación de estas cuentas anuales consolidadas.

b) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB, y aprobadas por la Unión Europea, pero no aplicables en este periodo

A la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, las siguientes normas, modificaciones e interpretación habían sido publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero no eran de aplicación obligatoria:

- Enmienda a la NIC 1 "Presentación de partidas de otro resultado global": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2012.
- NIC 19 revisada "Beneficios a los Empleados": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2013.
- NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 12 "Información a Revelar sobre Intereses en Otras Entidades": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 13 "Medición del Valor Razonable": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 28 revisada "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- Enmienda a la NIC 32 "Compensación de activos financieros y pasivos financieros": Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.

- Enmienda a la NIIF 7 “Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- Enmienda a la NIC 12 “Impuestos diferidos– Recuperación de los activos subyacentes”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

El Grupo tiene la intención de adoptar estas normas, modificaciones e interpretación, si le son aplicables, cuando entren en vigor. El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas.

c) Normas e interpretaciones publicadas y vigentes por el IASB, y todavía no aprobadas por la Unión Europea

A la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, las siguientes normas y modificaciones habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y no habían sido aprobadas por la Unión Europea:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015 para el IASB.
- Mejoras de las NIIF: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7 “Fecha de aplicación obligatoria y desgloses en la transición”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 “Guía de transición”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013 para el IASB.
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 11 y NIC 27 “Entidades de inversión”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 para el IASB.

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de estas normas y modificaciones. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Testa que corresponde al ejercicio 2011 se aprobaron en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante el 26 de junio de 2012.

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

A efectos comparativos, los estados financieros consolidados intermedios condensados incluyen las cifras al cierre del ejercicio anual anterior en el estado de situación financiera consolidado intermedio, 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. Las notas explicativas 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 ejercicio 2012 no se produjeron cambios en la composición del Grupo.

Durante el primer semestre del ejercicio 2011 la Sociedad Dominante, mediante una oferta de adquisición de acciones presentada ante la AMF (Autorité des Marchés Financiers), adquirió 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. pasó a detentar directamente el 99,99% del capital y de los derechos de voto de Tesfran, S.A..

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 ejercicio 2012 ni durante el ejercicio 2011.

4.- PROYECTOS CONCESIONALES

El detalle de los proyectos concesionales a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-12	Saldo 31-dic-11
	(No Auditado)	
Proyectos concesionales en explotación	148.054	147.363
Coste	148.054	147.363
Provisiones	(5.471)	(1.701)
Provisiones	(5.471)	(1.701)
Amortizaciones	(24.602)	(21.299)
Amortiz. Acumulada	(24.602)	(21.299)
TOTAL	117.981	124.363

No cabe destacar movimientos significativos en el epígrafe salvo las mejoras acometidas en los proyectos en explotación y las amortizaciones recurrentes de los mismos.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

5.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-12	Saldo 31-dic-11
	(No Auditado)	
Terrenos	320.579	325.171
Obras en curso	12.610	12.591
Construcciones para arrendamiento	2.864.649	2.888.856
Coste	3.197.838	3.226.618
Provisiones	(143.766)	(93.234)
Provisiones	(143.766)	(93.234)
Construcciones para arrendamiento	(388.630)	(350.964)
Amortiz. Acumulada	(388.630)	(350.964)
TOTAL	2.665.442	2.782.420

La disminución habida en el epígrafe de "Terrenos" durante el ejercicio 2012 está motivada fundamentalmente por la venta de una parcela de edificabilidad para residencial en Valdebebas (Madrid). El precio de venta del activo ascendió a 2,8 millones de euros y ha generado una pérdida de 2,4 millones de euros antes de impuestos.

La disminución habida en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el ejercicio 2012 está motivada fundamentalmente por la venta de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de

Barcelona. El precio de venta del activo ascendió a 53,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 21,8 millones de euros antes de impuestos.

El incremento en las provisiones registradas en el ejercicio 2012 corresponde fundamentalmente a las provenientes del edificio Tour Adria de Francia.

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.- 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 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-11	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 31-dic-12
					(No Auditado)
Parking Palau, S.A	810	32	0	0	842
Pk Hoteles 22, S.L.	3.104	(622)	0	0	2.482
TOTAL	3.914	(590)	0	0	3.324

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-10	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 31-dic-11
Parking Palau, S.A	833	43	(66)	0	810
Pk Hoteles 22, S.L.	3.125	(42)	0	21	3.104
TOTAL	3.958	1	(66)	21	3.914

Durante el ejercicio 2012 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas.

7.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 31-dic-12	Saldo 31-dic-11
	(No Auditado)	
Créditos a empresas del grupo	776.259	799.158
Activos financieros disponibles para la venta	0	182
Otros créditos	44.703	42.395
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.376	24.393
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	845.338	866.128

Como movimiento más significativo acaecido durante el del ejercicio 2012 cabe destacar la reducción de los créditos concedidos a empresas del Grupo y en particular a la sociedad dominante del Grupo, Sacyr Vallehermoso, S.A. Estos créditos devengan un tipo de interés de mercado.

8.- 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 0,11% y el 4,75 % durante el ejercicio 2012 y entre el 0,4% y el 3,1% durante el ejercicio 2011.

9.- 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>	Saldo 31-dic-12	Saldo 31-dic-11
	(No Auditado)	
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,52	0,63
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,52	0,63

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no tiene acciones ordinarias potenciales dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

10.- DIVIDENDOS PAGADOS

Durante los ejercicios 2012 y 2011, 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:

Miles de euros	dic-12			dic-11		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados	4,87%	0,2920	33.719	8,16%	0,4893	56.502

(*) Todos los dividendos son con cargo a resultados.

Todas las acciones son ordinarias de 6 euros de valor nominal.

El 26 de junio de 2012 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo, dentro del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2011, de 0,075 euros/acción (8.661 miles de euros) que ha sido abonado el 2 de julio de 2012.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 30 de octubre de 2012 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2012 por importe de 0,2170 euros/acción (25.058 miles de euros) que ha sido abonado el 8 de noviembre de 2012.

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 fué abonado el 21 de junio de 2011.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de octubre de 2011 decidió pagar un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2011 por importe de 0,2468 euros/acción (28.499 miles de euros) que fué abonado el 4 de noviembre de 2011.

11.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El desglose de instrumentos financieros de pasivo del Grupo Testa por naturaleza y categoría a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-12		31-dic-11	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
	(No Auditado)	(No Auditado)		
Préstamos hipotecarios	94.923	1.505.346	83.844	1.658.154
Leasing, créditos y préstamos	603.867	210.576	55.059	743.527
TOTAL DEUDA FINANCIERA	698.790	1.715.922	138.903	2.401.681

Dentro de las deudas con entidades de crédito por leasing, créditos y préstamos cabe destacar, por su importancia, los vencimientos finales de préstamos mercantiles, en marzo y abril de 2013 por importes de 437.500 y 110.000 miles de euros respectivamente, los relacionados por las inversiones que Testa posee en Paris (Francia) y en Miami (USA).

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2012 y 2011 consignado en moneda distinta al euro.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito para los ejercicios posteriores a 2011, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-12	31-dic-11
	(No Auditado)	
Año 2013	0	702.289
Año 2014	520.255	511.928
Año 2015	72.536	72.673
Año 2016	118.032	118.192
Año 2017	68.555	68.743
Año 2018	849.740	863.854
Posteriores	86.804	64.002
Total	1.715.922	2.401.681

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 con distintas entidades financieras por un importe de 13.589 y 29.303 miles de euros, respectivamente.

12.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros a 30 de junio de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	dic-12	dic-11
	(No Auditado)	
Gastos financieros hipotecas	(43.864)	(54.106)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(7.085)	(11.040)
Gastos financieros leasing	(3.633)	(4.423)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(11.564)	(13.100)
Gastos financieros y gastos asimilados	(66.146)	(82.669)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(66.146)	(82.669)
Otros intereses e ingresos	34.180	31.500
Diferencias positivas de cambio	0	0
TOTAL INGRESOS	34.180	31.500
RESULTADO FINANCIERO	(31.966)	(51.169)

13.- 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:

CIFRA DE NEGOCIOS		
<i>Miles de Euros</i>	dic-12	dic-11
	(No Auditado)	
Mercado Interior	208.789	207.399
Exportación	42.838	43.503
a) Unión Europea	30.913	30.851
b) Países OCDE	11.925	12.652
c) Resto de países	-	-
TOTAL	251.627	250.902

El desglose de la cifra de negocios por segmentos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

INGRESOS ORDINARIOS		
Miles de Euros	dic-12	dic-11
	(No Auditado)	
Oficinas	159.029	159.258
Comercial e Industrial	35.440	35.825
Varios	57.158	55.819
AGREGADO	251.627	250.902
Ajustes y eliminaciones	0	0
TOTAL	251.627	250.902

El desglose del resultado por segmentos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

RESULTADO		
Miles de Euros	dic-12	dic-11
	(No Auditado)	
Oficinas	69.087	80.886
Comercial e Industrial	19.935	18.327
Varios	(1.990)	4.891
AGREGADO	87.032	104.104
Resultados no asignados	(590)	1
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(25.881)	(31.593)
TOTAL	60.561	72.512

14.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El gasto por impuesto sobre sociedades registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 25.881 y 31.593 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 29,9% y del 30,3% 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>	31-dic-12	31-dic-11
	(No auditado)	
Resultado consolidado antes de Impuestos	86.442	104.105
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	25.933	31.231
Diferencias permanentes (1)	(8.067)	1.606
Ajustes de consolidación (2)	6.833	(618)
Compensación BINs no activadas	0	0
Deducciones y bonificaciones (3)	(1.644)	(1.834)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	2.825	1.139
Ajustes por cambio de tipo impositivo	0	0
Otros ajustes	1	69
Impuesto sobre las ganancias	25.881	31.593
Tipo efectivo	29,9%	30,3%

(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.

15.- RESULTADOS EN VENTAS DE ACTIVOS

El detalle de la composición de los resultados en ventas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	dic-12	dic-11
	(No Auditado)	
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	19.363	0
Ventas procedentes de otros activos intangibles	0	0
Resultado por venta de activos	19.363	0

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2012 se corresponden con:

- Venta de una parcela de edificabilidad para residencial en Valdebebas (Madrid). El precio de venta del activo ascendió a 2,8 millones de euros y ha generado una pérdida de 2.408 miles de euros antes de impuestos.
- Venta de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de Barcelona. El precio de venta del activo ascendió a 53,5 millones de euros y ha generado un beneficio de 21.771 miles de euros antes de impuestos.

16.- PLANTILLA MEDIA

El desglose de la plantilla media por sexo del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	dic-12	dic-11
	(No Auditado)	
Hombres	40	40
Mujeres	41	39
TOTAL	81	79

17.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	dic-12	dic-11
	(No Auditado)	
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	449	445
Retribución Variable	219	287
Atenciones Estatutarias a Consejeros	150	150
Otros	0	0
TOTAL	818	882
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	1	1
TOTAL	1	1
DIRECTIVOS:		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	392	425
TOTAL	392	425

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la sociedad dominante que supongan indemnizaciones en supuestos de despidos improcedentes, así como en caso de extinción del contrato por desistimiento de la empresa e incluso por voluntad del directivo en determinadas circunstancias predeterminadas.

El Grupo no tiene concedidos préstamos a miembros del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

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 2012 (No auditado)

Diciembre 2012 Miles de euros		TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total	
Gastos financieros	0	0	0	677	677	
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	592	592	
U.I.E. AUDITORIO DE VIGO	0	0	0	85	85	
Contratos de gestión o colaboración	2.546	0	0	0	2.546	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.546	0	0	0	2.546	
Arrendamientos	29	0	6	0	35	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	29	0	0	0	29	
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	6	0	6	
Recepción de servicios	0	0	9.500	0	9.500	
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	9.500	0	9.500	
Compra de bienes	0	0	0	110	110	
GAS NATURAL SERVICIOS SDG	0	0	0	110	110	
Otros gastos	633	0	26	0	659	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	633	0	0	0	633	
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	26	0	26	
TOTAL GASTOS	3.208	0	9.532	787	13.527	
Ingresos financieros	33.781	0	0	0	33.781	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	33.781	0	0	0	33.781	
Arrendamientos	1.784	0	3.684	632	6.100	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.784	0	0	0	1.784	
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	1.206	0	1.206	
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U	0	0	605	0	605	
VALORIZA GESTION, S.A.U.	0	0	505	0	505	
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	379	0	379	
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	248	0	248	
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	0	0	289	0	289	
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	0	0	9	0	9	
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	435	0	435	
ASFI LIBIA CONSTRUCCIONES GENERALES	0	0	8	0	8	
REPSOL, S.A.	0	0	0	42	42	
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	73	73	
JOCA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	365	365	
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS	0	0	0	152	152	
Otros ingresos	2.216	0	0	0	2.216	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.216	0	0	0	2.216	
TOTAL INGRESOS	37.781	0	3.684	632	42.097	

Diciembre 2012 Miles de euros		TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total	
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	(7.863)	0	0	0	(7.863)	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(7.863)	0	0	0	(7.863)	
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	314	628	942	
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	314	0	314	
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	628	628	
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	191	191	
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	191	191	
Dividendos y otros beneficios distribuidos	33.549	0	0	0	33.549	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	33.549	0	0	0	33.549	
Otras operaciones	34	0	(1)	(667)	(634)	
NCG BANCO	0	0	0	(651)	(651)	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	34	0	0	0	34	
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U	0	0	(9)	0	(9)	
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	(11)	0	(11)	
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	0	0	29	0	29	
VALORIZA GESTION, S.A.U.	0	0	2	0	2	
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	(5)	0	(5)	
SAU DEPURACION Y TRATAM. (SADYT)	0	0	(7)	0	(7)	
REPSOL, S.A.	0	0	0	(16)	(16)	

Diciembre 2012 Miles de euros		SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total	
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	792.426	0	0	0	792.426	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	792.426	0	0	0	792.426	
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	18.482	18.482	
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	18.482	18.482	
Garantías y avales prestados	289.566	0	25.245	0	314.811	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	289.566	0	0	0	289.566	
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U	0	0	25.245	0	25.245	
Garantías y avales recibidos	0	0	0	2.489	2.489	
NCG BANCO, S.A.	0	0	0	2.489	2.489	
Otras operaciones	269	0	510	2	781	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	269	0	0	0	269	
SACYR CONSTRUCCIÓN, S.A.U. (*)	0	0	154	0	154	
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U	0	0	88	0	88	
VALORIZA GESTION, S.A.U.	0	0	71	0	71	
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	47	0	47	
SACYR CONCESIONES, S.L.	0	0	34	0	34	
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	0	0	31	0	31	
SACYR INDUSTRIAL, S.L.U. (**)	0	0	29	0	29	
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	56	0	56	
REPSOL, S.A.	0	0	0	2	2	

(*) Durante el ejercicio 2012 Sacyr S.A.U. ha cambiado su denominación social a Sacyr Construcción S.A.U.
(**) Durante el ejercicio 2012 Valoriza Energía S.L.U. ha cambiado su denominación social a Sacyr Industrial S.L.U.

31 de diciembre de 2011

Diciembre 2011
Miles de euros

GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos financieros	0	0	116	587	703
NOVAGALICIA	0	0	0	587	587
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	116	0	116
Contratos de gestión o colaboración	2.478	0	0	0	2.478
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.478	0	0	0	2.478
Arrendamientos	39	0	11	0	50
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	39	0	0	0	39
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, SAU	0	0	11	0	11
Recepción de servicios	646	0	9.297	0	9.943
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	9.263	0	9.263
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	646	0	0	0	646
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, SAU	0	0	34	0	34
Compra de bienes	0	0	0	88	88
GAS NATURAL SERVICIOS SDG, S.A.	0	0	0	88	88
TOTAL GASTOS	3.163	0	9.424	675	13.262
Ingresos financieros	30.133	0	0	0	30.133
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	30.133	0	0	0	30.133
Arrendamientos	1.676	0	3.782	686	6.144
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.676	0	0	0	1.676
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN	0	0	656	0	656
VALORIZA GESTIÓN	0	0	453	0	453
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	297	0	297
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	79	0	79
SACYR CONCESIONES	0	0	244	0	244
SACYR SAU	0	0	1.213	0	1.213
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	402	0	402
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	438	0	438
REPSOL YPF	0	0	0	115	115
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	350	350
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	76	76
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	145	145
Otros ingresos	2.210	0	0	0	2.210
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.210	0	0	0	2.210
TOTAL INGRESOS	34.019	0	3.782	686	38.487

Diciembre 2011
Miles de euros

OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	4.042	0	0	0	4.042
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	4.042	0	0	0	4.042
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	6	0	0	6
FERNANDO RODRÍGUEZ-AVIAL LLARDENT	0	6	0	0	6
Garantías y avales recibidos	0	0	0	(8.350)	(8.350)
NOVAGALICIA	0	0	0	(8.350)	(8.350)
Dividendos y otros beneficios distribuidos	56.218	0	0	0	56.218
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	56.218	0	0	0	56.218
Otras operaciones	(43)	(40)	(40)	0	(83)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(43)	0	0	0	(43)
VALORIZA GESTIÓN, S.A.	0	0	(1)	0	(1)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	(19)	0	(19)
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	(6)	0	(6)
SACYR SAU	0	0	(23)	0	(23)
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	9	0	9

Diciembre 2011
Miles de euros

SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	800.289	0	0	0	800.289
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	800.289	0	0	0	800.289
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	18.894	18.894
NOVAGALICIA	0	0	0	18.894	18.894
Garantías y avales prestados	289.566	0	25.245	0	314.811
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	289.566	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN	0	0	25.245	0	25.245
Garantías y avales recibidos	0	0	0	2.489	2.489
NOVAGALICIA	0	0	0	2.489	2.489
Otras operaciones	234	0	510	19	763
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	234	0	0	0	234
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN	0	0	97	0	97
VALORIZA GESTIÓN	0	0	68	0	68
SAU DEPURACIÓN Y TRATAMIENTO	0	0	38	0	38
SACYR CONCESIONES	0	0	34	0	34
SACYR SAU	0	0	165	0	165
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	52	0	52
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	56	0	56
REPSOL YPF	0	0	0	19	19

GRUPO TESTA

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 estas 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 intangible, 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 intangible, inversiones inmobiliarias o de otros activos de carácter significativo distinto a los mencionados en los estados financieros consolidados intermedios condensados.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, intangible, inversiones inmobiliarias o de otros activos distintos a los mencionados en los estados financieros consolidados intermedios condensados.
- 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 significativos 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

La valoración de los activos del Grupo Testa a fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados ha sido realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.A. para los activos en explotación y por parte de Tasaciones Hipotecarias, S.A. para los solares pertenecientes al Grupo. El importe conjunto de la valoración de activos obtenida asciende a 3.878.529 miles de euros.

El importe neto de provisiones de inmovilizado, recogido en los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados como diferencia entre el valor de mercado recibido y los valores contables existentes ha sido de 54.301 miles de euros como se menciona en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia.

Según las recomendaciones publicadas por la CMNV con fecha 1 de Julio de 2008, a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas, en relación con la valoración de activos inmuebles, la sociedad dominante ha verificado la independencia de las sociedades de tasación contratadas para las valoraciones de sus inmuebles.

22.- HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable terminado el 31 de diciembre de 2012 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO

1.- Acontecimientos significativos del ejercicio 2012 y hechos posteriores a la finalización del periodo

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo contable terminado el 31 de diciembre de 2012 que por su carácter significativo deban ser reflejados en los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados.

Como acontecimiento significativo acaecido durante el ejercicio 2012 cabe destacar la enajenación de un edificio de oficinas sito en Paseo de Gracia nº 56 de Barcelona. El inmueble enajenado cuenta con 8.212 metros cuadrados sobre rasante y 960 bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje. El valor de este activo representaba un 1,2% de la valoración de activos de la sociedad recibida del valorador a 31 de diciembre de 2011. El precio de venta ascendió a 53,5 millones de euros, lo que representa un beneficio aproximado de 21,7 millones de euros antes de impuestos.

2.- Riesgos e incertidumbres

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

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

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

Es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe aproximado de 791 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. Los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

- **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 en la que se destacan los vencimientos descritos en la nota 11. 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 renegociación y 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. Los administradores de la sociedad dominante estiman que la refinanciación del vencimiento de las deudas financieras mencionadas en la nota 11 se producirán de manera satisfactoria durante el primer semestre del ejercicio 2013.

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, en el caso que el Grupo decidiese expandir su actividad geográficamente, 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.

Los porcentajes de ocupación se mantienen estables con respecto al cierre del ejercicio anterior, por encima del 90%, así como los principales contratos con los clientes más significativos del Grupo .

3.- Transacciones con partes vinculadas

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

4.- Valores propios

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han efectuado operaciones con acciones propias.

5.- Actividades de investigación y desarrollo

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han realizado inversiones significativas de investigación y desarrollo.

6.- Gobierno corporativo y responsabilidad corporativa

No se han producido modificaciones relacionadas con el Gobierno Corporativo ni con la Responsabilidad Corporativa del Grupo con respecto a lo señalado en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

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

Perímetro de consolidación a 31 de diciembre 2012

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-12	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
Nisa, V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,99%	669.903	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%	10.587	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 2011

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-11	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
Nisa, V.H., S.A.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,99%	669.903	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

FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Diligencia que levanta la Secretario del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., para hacer constar los miembros del Consejo de Administración que firman, mediante la presente diligencia, el segundo informe financiero semestral de 2012 relativo a los doce meses del ejercicio, transcritos en los folios que preceden al presente y visados por la Secretario del Consejo; y declaran (i) que, hasta donde alcanza su conocimiento y con base en la información disponible en este momento y la exposición sobre la misma efectuada ante este Consejo de Administración por el Departamento de Administración, la información financiera semestral de 2012 relativa a los doce meses del ejercicio, formulada en la reunión de 26.02.2013, ha sido elaborada 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, (ii) La presente información financiera se ha cerrado sin disponer aún del informe del auditor externo sobre el borrador de cuentas anuales, el cual será oportunamente valorado de cara a la formulación de estas últimas, recogiendo en las mismas, si fuera menester, las correcciones resultantes de dicho informe y (iii) que el Informe de Gestión Consolidado Intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida, firmando todos 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 Carlos Croissier Batista
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

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

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya

GRUPO TESTA