

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

**ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS
A 31 DE DICIEMBRE 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.....	12
11.- DIVIDENDOS PAGADOS.....	12
12.- RECURSOS AJENOS NO CORRIENTES Y CORRIENTES.....	13
13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS	14
14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	14
15.- RESULTADOS EN VENTA DE ACTIVOS	15
16.- IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS.....	16
17.- PLANTILLA MEDIA.....	17
18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS	18
19.- TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	19
20.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE	21
21.- INFORME DEL AUDITOR	21
22.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE	22
23.- HECHOS POSTERIORES.....	22
INFORME DE GESTIÓN.....	23
FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	28

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO

		Miles de euros	
ACTIVO	NOTA	2011	2010
		(No auditado)	
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.781.465	3.789.519
I. Inmovilizaciones materiales	4	0	220
II. Proyectos concesionales	5	124.363	134.317
III. Inversiones inmobiliarias	6	2.782.420	2.803.359
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	3.914	3.958
V. Activos financieros no corrientes	8	866.128	844.420
VI. Activos por impuestos diferidos		4.640	3.245
B) ACTIVOS CORRIENTES		154.432	243.380
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		26.056	28.327
- Clientes por ventas y prestación de servicios		10.737	10.201
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		7.026	5.794
- Personal		19	18
- Administraciones públicas deudoras		1.675	7.054
- Deudores varios		8.526	6.695
- Provisiones		(1.927)	(1.435)
II. Activos financieros corrientes		1.546	1.310
III. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	126.830	213.743
TOTAL ACTIVO		3.935.897	4.032.899

		Miles de euros	
PASIVO	NOTA	2011	2010
		(No auditado)	
A) PATRIMONIO NETO		1.297.666	1.287.957
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.297.610	1.282.147
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		517.517	484.452
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		72.510	61.108
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	11	(28.499)	0
VI. Operaciones de cobertura		(9.676)	(6.420)
VII. Diferencias de conversión		(40.878)	(43.629)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS		56	5.810
B) PASIVOS NO CORRIENTES		2.477.497	2.568.502
I. Ingresos diferidos		12.615	10.722
II. Provisiones para riesgos y gastos		9.329	5.561
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	12	2.401.681	2.506.468
IV. Acreedores no corrientes		30.853	29.326
V. Instrumentos financieros de pasivo		11.944	5.559
VI. Pasivos por impuestos diferidos		11.075	10.866
C) PASIVOS CORRIENTES		160.734	176.440
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	12	138.903	132.831
II. Acreedores corrientes		10.779	29.241
- Proveedores		8.944	24.689
- Personal		93	92
- Administraciones Públicas Acreedoras		1.254	3.977
- Otras cuentas a pagar		488	483
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		8.550	9.849
IV. Instrumentos financieros derivados		1.878	3.613
V. Provisiones para operaciones de tráfico		624	906
TOTAL PASIVO		3.935.897	4.032.899

GRUPO TESTA

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA INTERMEDIA
(Periodos intermedios de seis meses y acumulados al 31 de diciembre de 2011 y 2010)

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	2º semestre 2011 (No auditado)	2º semestre 2010 (No auditado)	2011 (No auditado)	2010
Cifra de negocios	14	127.573	124.007	250.902	249.911
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		369	377	784	800
Otros ingresos de explotación		2.409	1.103	3.505	1.654
Imputación de subvenciones de capital		119	0	164	0
Otras ganancias		(69)	252	0	261
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		130.401	125.739	255.355	252.626
Gastos de personal		(2.819)	(2.585)	(5.540)	(5.302)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(21.729)	(22.349)	(43.882)	(44.618)
Variación de las provisiones de tráfico		(3.989)	2.565	(4.254)	2.342
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		3.202	(3.005)	3.202	(3.005)
Otros gastos de explotación		(25.554)	(26.434)	(49.608)	(49.492)
Otras pérdidas		11	(579)	0	(1.074)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(50.878)	(52.387)	(100.082)	(101.149)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		79.523	73.352	155.273	151.477
RESULTADO DE ASOCIADAS	7	2	(571)	1	(555)
Gastos financieros netos imputados a inversión		0	1.261	0	553
Otros intereses e ingresos asimilados		16.970	12.533	31.500	23.359
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		16.970	13.794	31.500	23.912
Gastos financieros y gastos asimilados		(45.167)	(40.923)	(82.669)	(83.306)
Variación de valor de Instrumentos Financieros a valor razonable		0	0	0	0
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		(45.167)	(40.923)	(82.669)	(83.306)
RESULTADO FINANCIERO	13	(28.197)	(27.129)	(51.169)	(59.394)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		51.328	45.652	104.105	91.528
Impuesto sobre sociedades	16	(15.341)	(15.093)	(31.593)	(30.234)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		35.987	30.559	72.512	61.294
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		0	0	0	0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	14	35.987	30.559	72.512	61.294
INTERESES MINORITARIOS		(1)	(123)	(2)	(186)
SOCIEDAD DOMINANTE		35.986	30.436	72.510	61.108
Ganancias por acción básicas (euros)	10	0,31	0,26	0,63	0,53
Ganancias por acción diluidas (euros)	10	0,31	0,26	0,63	0,53

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO

	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 final a 31-dic-09 (Auditado)	692.855	93.781	379.167	0	105.212	0	(60.750)	5.702	1.215.967
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	379.167	0	105.212	0	(60.750)	5.702	1.215.967
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	0	61.108	0	10.665	186	71.959
Operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	105.285	0	(105.212)	0	36	(78)	31
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0	0	105.212	0	(105.212)	0	0	0	0
Otras variaciones	0	0	73	0	0	0	36	(78)	31
Saldo final a 31-dic-10 (Auditado)	692.855	93.781	484.452	0	61.108	0	(50.049)	5.810	1.287.957
	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)
Distribución de dividendos	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 30-dic-11 (No auditado)	692.855	93.781	517.517	0	72.510	(28.499)	(50.554)	56	1.297.666

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO INTERMEDIO

	2011	2010
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	72.512	61.294
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto		
Por coberturas de flujos de efectivo	(5.661)	(4.834)
Global y proporcional	(8.087)	(6.906)
Puesta en equivalencia	0	0
Efecto impositivo	2.426	2.072
Diferencias de conversión	2.751	5.591
Entidades valoradas por el método de la participación	0	(36)
Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	(2.910)	721
Transferencias a la cuenta de resultados separada		
Por coberturas de flujos de efectivo	2.405	14.206
Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0	(4.262)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA	2.405	9.944
TOTAL RESULTADO GLOBAL	72.007	71.959
Atribuidos a la entidad dominante	72.005	71.773
Atribuidos a intereses minoritarios	2	186

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO -Método indirecto-

Miles de euros	NOTA	Miles de euros	
		2011	2010
		(No auditado)	
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas e interrumpidas		104.105	91.528
Amortizaciones		43.882	44.618
Provisiones		1.052	663
Imputación de subvenciones		(164)	0
Resultado de sdades. contab. por participación	7	(1)	555
Resultado financiero	13	51.169	59.394
Fondos Generados por las Operaciones		200.043	196.758
Deudores		1.543	71.255
Acreedores		(21.498)	(20.423)
Variación del Capital Circulante Neto		(19.955)	50.832
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Explotación		180.088	247.590
Inversión neta en inmovilizado		(4.624)	1.013
Inversiones en inmovilizado material e intangible		(72)	(1.377)
Inversiones en proyectos inmobiliarios		(12.714)	(14.269)
Inversiones en proyectos concesionales		(1.993)	(18.002)
Inversiones en inmovilizado financiero		(436.406)	(298.733)
Desinversiones en inmovilizado material e intangible		211	28.668
Desinversiones en proyectos inmobiliarios		152	0
Desinversiones en inmovilizado financiero		414.698	280.814
Intereses cobrados	13	31.500	23.912
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión		(4.624)	1.013
Variación de endeudamiento financiero		(98.808)	(68.096)
Intereses pagados		(82.576)	(88.953)
Variación del Endeudamiento Financiero		(181.384)	(157.049)
Dividendos pagados	11	(56.502)	0
Variación de la Financiación Propia		(56.502)	0
Otras Fuentes de Financiación		(24.491)	(24.451)
Otras Fuentes de Financiación		(24.491)	(24.451)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación		(262.377)	(181.500)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		(86.913)	67.103
Saldo al inicio del periodo	9	213.743	146.640
Saldo al final del periodo		126.830	213.743

<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 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 condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad número 34. Esta información no incluye toda la información y desgloses exigidos en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea. Por este motivo, la presente información financiera consolidada condensada intermedia condensada 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 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

En el primer semestre del ejercicio 2011, 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..

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

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

Durante el ejercicio 2011 no se han producido disminuciones de participaciones.

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

4.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-11	Saldo 31-dic-10
	(No Auditado)	
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	0	162
Anticipos e inmov. material en curso	0	211
Coste	0	373
Otras Instalaciones utillaje y mobiliario	0	(153)
Amortiz. Acumulada	0	(153)
TOTAL	0	220

Durante el ejercicio 2011 han sido dadas de baja las instalaciones utillaje y mobiliario que mantenía el Grupo y han sido dadas de baja y o reclasificadas todas las partidas del epígrafe de anticipos.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

5.- PROYECTOS CONCESIONALES

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-11	Saldo 31-dic-10
	(No Auditado)	
Proyectos concesionales en explotación	147.363	123.063
Proyectos concesionales en construcción	0	36.050
Coste	147.363	159.113
Provisiones	(1.701)	0
Provisiones	(1.701)	0
Amortizaciones	(21.299)	(24.796)
Amortiz. Acumulada	(21.299)	(24.796)
TOTAL	124.363	134.317

Dentro del epígrafe de "Proyectos Concesionales" cabe destacar como movimiento mas significativo la entrada en explotación del Palacio de Congresos de Vigo a principios del mes de abril del presente ejercicio 2011.

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-11	Saldo 31-dic-10
	(No Auditado)	
Terrenos	325.171	320.365
Obras en curso	12.591	12.909
Construcciones para arrendamiento	2.888.856	2.878.000
Coste	3.226.618	3.211.274
Provisiones	(93.234)	(98.138)
Provisiones	(93.234)	(98.138)
Construcciones para arrendamiento	(350.964)	(309.777)
Amortiz. Acumulada	(350.964)	(309.777)
TOTAL	2.782.420	2.803.359

El incremento habido en el epígrafe de "Terrenos" corresponde principalmente a la inversión en obras de urbanización en los terrenos propiedad del Grupo.

El incremento habido en el epígrafe de "Construcciones para arrendamiento" durante el ejercicio 2011 está motivado fundamentalmente por las obras de mejoras realizadas en los edificios en explotación y por la apreciación del dólar y la aplicación del tipo de cambio de cierre a los costes contables del edificio que la sociedad matriz tiene en Miami (USA).

La disminución habida en el saldo neto de las provisiones de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2011 se debe principalmente a la reversión de la provisión de la Torre Adria de Paris (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.

7.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle de las inversiones contabilizadas por el método de la participación a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-10	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 31-dic-11
					(No Auditado)
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

<i>Miles de euros</i>	Saldo 31-dic-09	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Otros	Saldo 31-dic-10
Parking Palau, S.A	996	55	(198)	(20)	833
Pk Hoteles 22, S.L.	3.751	(610)	0	(16)	3.125
TOTAL	4.747	(555)	(198)	(36)	3.958

Durante el ejercicio 2011 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas y el cobro de dividendos de la filial Parking Palau, S.A..

8.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

<i>Miles de Euros</i>	Saldo 31-dic-11	Saldo 31-dic-10
	(No Auditado)	
Créditos a empresas del grupo	799.158	795.346
Activos financieros disponibles para la venta	182	182
Otros créditos	42.395	25.320
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.393	23.572
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	866.128	844.420

Como movimiento más significativo acaecido en el ejercicio 2011 cabe destacar el incremento de otros créditos como consecuencia fundamentalmente del incremento de los clientes a largo plazo derivados de la linealización de rentas derivadas de los contratos de arrendamiento para los que el incremento de la renta está fijado para los ejercicios futuros.

9.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Este epígrafe 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, durante el ejercicio 2011, entre el 0,4% y el 3,1%.

10.- GANANCIAS POR ACCIÓN

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

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

<u>Ganancias por Acción (expresado en euros)</u>	Saldo 31-dic-11	Saldo 31-dic-10
	(No Auditado)	
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,63	0,53
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,63	0,53

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad no tiene acciones ordinarias potenciales dilusivas, por lo que el beneficio diluido por acción es coincidente con el beneficio básico por acción.

11.- DIVIDENDOS PAGADOS

Durante los ejercicios 2011 y 2010, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., han acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

<u>Miles de euros</u>	dic-11			dic-10		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados	8,16%	0,4893	56.502	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.

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 ha sido abonado el 4 de noviembre de 2011.

12.- RECURSOS AJENOS NO CORRIENTES Y CORRIENTES

El desglose de instrumentos financieros de pasivo del Grupo Testa por naturaleza y categoría a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-11		31-dic-10	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
	(No Auditado)	(No Auditado)		
Préstamos hipotecarios	83.844	1.658.154	72.860	1.712.470
Leasing, créditos y préstamos	55.059	743.527	59.971	793.998
TOTAL DEUDA FINANCIERA	138.903	2.401.681	132.831	2.506.468

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 2011 y 2010, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-11	31-dic-10
	(No Auditado)	
Año 2012	0	107.230
Año 2013	702.289	709.323
Año 2014	511.928	519.304
Año 2015	72.673	71.163
Año 2016	118.192	111.156
Año 2017	68.743	68.673
Posteriores	927.856	919.619
Total	2.401.681	2.506.468

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos a 31 de diciembre de 2011 y 2010 con distintas entidades financieras por un importe de 28.231 y 8.909 miles de euros, respectivamente.

13.- GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de la composición de los gastos e ingresos financieros a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se muestra a continuación:

<i>Miles de Euros</i>	dic-11	dic-10
	(No Auditado)	
Gastos financieros hipotecas	(54.106)	(49.908)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(11.040)	(8.327)
Gastos financieros leasing	(4.423)	(3.715)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(13.100)	(21.356)
Gastos financieros y gastos asimilados	(82.669)	(83.306)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(82.669)	(83.306)
Ingresos financieros otros valores negociables	0	0
Otros intereses e ingresos	31.500	23.359
Gastos financieros netos imputados a la inversión	0	553
Diferencias positivas de cambio	0	0
TOTAL INGRESOS	31.500	23.912
RESULTADO FINANCIERO	(51.169)	(59.394)

14.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

Dentro de esta actividad genérica se pueden identificar segmentos distintos en función del origen de las rentas obtenidas por el tipo de inmueble, este es el criterio de segmentación adoptado para la nueva información a incluir de acuerdo a la normativa NIIF-UE.

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

CIFRA DE NEGOCIOS		
<i>Miles de Euros</i>	dic-11	dic-10
	(No Auditado)	
Mercado Interior	207.399	204.774
Exportación	43.503	45.137
a) Unión Europea	30.851	30.482
b) Países OCDE	12.652	14.655
c) Resto de países	-	-
TOTAL	250.902	249.911

El desglose de la cifra de negocios por segmentos a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

INGRESOS ORDINARIOS		
<i>Miles de Euros</i>	dic-11	dic-10
	(No Auditado)	
Oficinas	159.258	164.610
Comercial e Industrial	35.825	37.054
Varios	55.819	48.247
AGREGADO	250.902	249.911
Ajustes y eliminaciones	0	0
TOTAL	250.902	249.911

El desglose del resultado por segmentos a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

RESULTADO		
<i>Miles de Euros</i>	dic-11	dic-10
	(No Auditado)	
Oficinas	80.886	79.530
Comercial e Industrial	18.327	19.374
Varios	4.891	(6.821)
AGREGADO	104.104	92.083
Resultados no asignados	1	(555)
Impuesto sobre beneficios y/o resultados de operaciones interrumpidas	(31.593)	(30.234)
TOTAL	72.512	61.294

15.- RESULTADOS EN VENTA DE ACTIVOS

Durante el ejercicio 2010 se produjo una transmisión de terrenos que no generó ni beneficio ni pérdida en el ejercicio. Dicha venta no fué traspasada a la categoría de mantenidos para la venta dándose de baja directamente del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2011 no se ha producido ninguna transmisión de activos.

16.- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El gasto por impuesto sobre sociedades registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 31.593 y 30.234 miles de euros respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 30,3% 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>	31-dic-11	31-dic-10
	(No auditado)	
Resultado consolidado antes de Impuestos	104.105	91.528
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	31.231	27.458
Diferencias permanentes (1)	1.606	(3.862)
Ajustes de consolidación (2)	(618)	6.943
Deducciones y bonificaciones (3)	(1.834)	(1.410)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	1.139	1.210
Otros ajustes	69	(105)
Impuesto sobre las ganancias	31.593	30.234
Tipo efectivo	30,3%	33,0%
Activos por impuestos diferidos	1.395	(3.611)
Pasivos por impuestos diferidos	(208)	(1.034)
Impuesto corriente	32.780	25.589

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

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

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

Como consecuencia de que la sociedad matriz del grupo poseía un porcentaje de participación superior al 60% en la sociedad Tesfran, S.A. a 31 de diciembre de 2010 esta última dejó de ser automáticamente una sociedad SIIC pasando a ser una sociedad sometida al régimen fiscal general francés. El efecto económico registrado en la cuenta de resultados separada consolidada intermedia por la regularización tributaria ascendió en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2010 a 2.193 miles de euros. Adicionalmente

en los ejercicios 2011 y 2010 Tesfran, S.A. ha tributado, en tanto no se convergió con el porcentaje de participación máximo del 60%, al tipo general Francés.

17.- PLANTILLA MEDIA

El desglose de la plantilla media por sexo del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	dic-11	dic-10
	(No Auditado)	
Hombres	40	38
Mujeres	39	41
TOTAL	79	79

18.- REMUNERACIONES RECIBIDAS POR ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS

El desglose de las remuneraciones devengadas por los administradores del Grupo Testa al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	dic-11	dic-10
	(No Auditado)	
ADMINISTRADORES:		
Concepto retributivo:		
Retribución Fija	445	445
Retribución Variable	287	276
Atenciones Estatutarias a Consejeros	150	150
Otros	0	0
TOTAL	882	871
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	1	1
TOTAL	1	1
DIRECTIVOS:		
Total remuneraciones recibidas por los directivos	425	420
TOTAL	425	420

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

El Grupo mantiene un saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración por importe de 0 y 6 miles de euros respectivamente, que devengaron un interés en ambos ejercicios del 3% anual.

19.- 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:

Ejercicio 2011

Diciembre 2011

Miles de euros

GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				Total
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	
1) Gastos financieros	0	0	116	590	706
CAJA VITAL	0	0	0	3	3
NOVAGALICIA	0	0	0	576	576
NOVAGALICIA	0	0	0	11	11
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	116	0	116
2) contratos de gestión o colaboración	2.478	0	0	0	2.478
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.478	0	0	0	2.478
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
3) Arrendamientos	39	0	11	0	50
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	39	0	0	0	39
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, SAU	0	0	11	0	11
4) Recepción de servicios	8	0	9.282	0	9.290
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	9.263	0	9.263
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	8	0	0	0	8
SACYR, S.A.U.	0	0	19	0	19
5) Compra de bienes	0	0	0	88	88
GAS NATURAL SERVICIOS SDG, S.A.	0	0	0	88	88
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
6) Otros gastos	641	0	34	0	675
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	3	0	0	0	3
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	638	0	0	0	638
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, SAU	0	0	34	0	34
TOTAL GASTOS	3.166	0	9.443	678	13.287
7) Ingresos financieros	30.133	0	0	7	30.140
UNICAJA	0	0	0	7	7
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	30.133	0	0	0	30.133
8) 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	1.676	0	0	0	1.676
9) Arrendamientos	1.676	0	3.788	686	6.150
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.676	0	0	0	1.676
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	656	0	656
VALORIZA GESTION	0	0	453	0	453
SAU DEPURACION 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
ASFILIBIA CONSTRUCCIONES	0	0	6	0	6
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
SOIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	145	145
10) Prestación de servicios	0	0	0	0	0
11) Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0
12) Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
12) 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	3.788	693	38.500

Diciembre 2011

Miles de euros

OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				Total
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
1. 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
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	6	0	0	6
FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	0	6	0	0	6
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	0	0	0	0	0
2. Garantías y avales recibidos	0	0	0	(8.350)	(8.350)
NOVAGALICIA	0	0	0	(8.350)	(8.350)
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	56.218	0	0	0	56.218
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	56.218	0	0	0	56.218
5. Otras operaciones	(43)	0	(36)	0	(79)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(43)	0	0	0	(43)
VALORIZA GESTION	0	0	(1)	0	(1)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	(19)	0	(19)
SACYR CONCESIONES	0	0	(6)	0	(6)
SACYR SAU	0	0	(23)	0	(23)
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	9	0	9
ASFILIBIA CONSTRUCCIONES	0	0	4	0	4

Diciembre 2011

Miles de euros

SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				Total
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
1. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	800.289	0	0	0	800.289
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	799.158	0	0	0	799.158
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.131	0	0	0	1.131
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	18.894	18.894
NOVAGALICIA	0	0	0	18.838	18.838
NOVAGALICIA	0	0	0	256	256
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	289.566	0	25.245	0	314.811
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	289.566	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	25.245	0	25.245
2. Garantías y avales recibidos	0	0	0	2.489	2.489
NOVAGALICIA	0	0	0	2.489	2.489
5. Otras operaciones	234	0	514	76	824
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	234	0	0	0	234
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	97	0	97
VALORIZA GESTION	0	0	68	0	68
SAU DEPURACION Y TRATAMIENTO	0	0	38	0	38
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	56	0	56
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
ASFILIBIA CONSTRUCCIONES	0	0	4	0	4
REPSOL YPF	0	0	0	18	18
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	47	47
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	11	11

GRUPO TESTA

Ejercicio 2010

Diciembre 2010
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
1) Gastos financieros	0	0	1	0	1
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	1	0	1
2) contratos de gestión o colaboración	2.588	0	0	0	2.588
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.588	0	0	0	2.588
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
4) Arrendamientos	43	0	2	0	45
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.U.	36	0	0	0	36
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	7	0	0	0	7
2) Recepción de servicios	643	0	8.978	0	9.621
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	8.497	0	8.497
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	425	0	425
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	15	0	15
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	11	0	0	0	11
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	177	0	0	0	177
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	448	0	0	0	448
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	7	0	0	0	7
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	16	0	16
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	7	0	7
VALLEHERMOSO DIVISION DE PROMOCION, S.A.U.	0	0	18	0	18
3) Compra de bienes	0	0	0	0	0
7) Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0
8) Perdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
4) Otros gastos	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS	3.274	0	8.981	0	12.255
5) Ingresos financieros	23.224	0	0	0	23.224
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	23.224	0	0	0	23.224
6) 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
7) Arrendamientos	2.404	0	3.985	563	6.952
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.404	0	0	0	2.404
SACYR, S.A.U.	0	0	1.423	0	1.423
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	719	0	719
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	281	0	281
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	518	0	518
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	144	0	144
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	329	0	329
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	275	0	275
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	296	0	296
REPSOL YPF	0	0	0	111	111
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	45	0	45
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES S.A.	0	0	0	279	279
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	128	128
8) Prestación de servicios	1.650	0	0	0	1.650
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.650	0	0	0	1.650
9) 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
10) Otros ingresos	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	27.278	0	3.985	563	31.826

Diciembre 2010
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
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
1.a. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	194.001	0	0	0	194.001
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	194.001	0	0	0	194.001
2.a Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	192.181	0	192.181
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	192.181	0	192.181
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	6	0	0	6
FERNANDO RODRIGUEZ AVIAL LLARDENT	0	6	0	0	6
3.a. 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 PROMOCION, S.A.U.	0	0	25.245	0	25.245
1.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	(123)	0	28	14	(81)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(123)	0	0	0	(123)
SACYR, S.A.U.	0	0	(9)	0	(9)
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	0	0	(10)	0	(10)
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	(2)	0	(2)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	(1)	0	(1)
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	1	0	1
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	49	0	49
REPSOL YPF	0	0	3	0	3
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	11	11

Diciembre 2010
Miles de euros

OTROS SALDOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
1. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	796.246	0	0	0	796.246
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	795.345	0	0	0	795.345
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	901	0	0	0	901
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	17.719	17.719
NOVAGALICIA	0	0	0	17.602	17.602
NOVAGALICIA	0	0	0	117	117
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	289.566	0	25.245	0	314.811
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	289.566	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	25.245	0	25.245
2. Garantías y avales recibidos	554	0	716	10.914	12.184
NOVACIAXGALICIA	0	0	0	10.838	10.838
5. Otras operaciones	277	0	550	76	903
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	277	0	0	0	277
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	0	0	97	0	97
VALORIZA GESTION	0	0	69	0	69
SAU DEPURACION Y TRATAMIENTO	0	0	38	0	38
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	19	0	19
SACYR CONCESIONES	0	0	39	0	39
SACYR SAU	0	0	188	0	188
VALORIZA FACILITIES, SAU	0	0	43	0	43
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES	0	0	57	0	57
REPSOL YPF	0	0	0	18	18
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	47	47
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	11	11

GRUPO TESTA

20.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

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

21.- INFORME DEL AUDITOR

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

22.- VALORACIÓN ACTIVOS POR EXPERTO INDEPENDIENTE

La valoración de los activos del Grupo Testa a fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios consolidados intermedios condensados ha sido realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.A. para los activos en explotación o en curso y por parte de Tasaciones Hipotecarias, S.A. para los solares pertenecientes al Grupo. El importe conjunto de la valoración de activos obtenida asciende a 4.073.175 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 3.202 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.

23.- HECHOS POSTERIORES

Como hecho posterior al cierre del ejercicio 2011 mas significativo cabe destacar la venta, a finales del mes de febrero de 2012, de un edificio de oficinas situado en la calle Paseo de Gracia número 56, de Barcelona. El inmueble enajenado cuenta con 8.212 metros cuadrados sobre rasante y 960 metros cuadrados bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje. El valor obtenido, por el activo mencionado, en la valoración de 2011 supone un 1,2% del importe total de la valoración de activos. La venta ha generado un resultado positivo en el ejercicio 2012.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO

1.- Acontecimientos significativos del ejercicio 2011 y hechos posteriores a la finalización del periodo

Durante el ejercicio 2011 cabe destacar el 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..

Como hecho posterior al cierre del ejercicio 2011 mas significativo cabe destacar la venta, a finales del mes de febrero de 2012, de un edificio de oficinas situado en la calle Paseo de Gracia número 56, de Barcelona. El inmueble enajenado cuenta con 8.212 metros cuadrados sobre rasante y 960 metros cuadrados bajo rasante, que corresponden a 32 plazas de garaje. . El valor obtenido, por el activo mencionado, en la valoración de 2011 supone un 1,2% del importe total de la valoración de activos. La venta ha generado un resultado positivo en el ejercicio 2012.

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 799 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. 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. No entra entre las posibilidades barajadas por el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

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

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

A fin de minimizar la exposición del Grupo Testa tiene formalizados contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps) y caps. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

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

No obstante, 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 22 el Grupo Testa valora los activos por experto independiente anualmente.

Los porcentajes de ocupación se mantienen estables con respecto al cierre del ejercicio anterior, estando a fecha de cierre de 2011, por encima del 95%, así como los principales contratos con los clientes mas significativos del Grupo .

3.- Transacciones con partes vinculadas

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

4.- Valores propios

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han efectuado operaciones con acciones propias.

5.- Actividades de investigación y desarrollo

Durante los ejercicios 2011 y 2010 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 2010.

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 2011

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-11	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
<u>Nisa, V.H., S.A.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
<u>Trade Center Hotel, S.L.U.</u> <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa Residencial, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Testa American Real Estate Corporation</u> <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Tesfran, S.A.</u> <i>Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia</i>	99,99%	669.877	Integración Global	Patrimonio en Renta
<u>Gesfontesta, S.A.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Gescentesta, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
<u>Itaceco, S.L.U.</u> <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
<u>Prosacyr Hoteles, S.A.</u> <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
<u>Bardiomar, S.L.</u> <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> <i>Avda. García Barbón, 1. Vigo. España</i>	44,44%	7.760	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
<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

Perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2010

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

FIRMA Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., para hacer constar los miembros del Consejo de Administración que firman, mediante la firma de la presente diligencia, el Segundo Informe Financiero Semestral relativo a los doce meses del ejercicio 2011, transcritos en los folios que preceden al presente, todos ellos numerados del 1 al 28 y visados por el Secretario del Consejo; y declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, los Estados Financieros consolidados intermedios condensados relativos a los doce meses del ejercicio 2011, formulados en la reunión de 28 de Febrero de 2012 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 Consolidado Intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida, firmando todos y cada uno de los señores consejeros de la Sociedad dominante, en señal de conformidad, cuyos nombres y cargos constan a continuación, de lo que doy fe.

D. Fernando Rodríguez Avial-Llardent
Presidente

D. Daniel Loureda López
Consejero Delegado

Participaciones Agrupadas, S.L
Consejero
Rpte: D. M^a Victoria Vázquez Sacristán

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

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