



Testa

Informe Anual

2008



Testa

Informe de Valoración de Activos

Informe de Valoración de Activos

Informe Anual

2008

Informe y Valoración

Informe de Valoración.

Testa Inmuebles en Renta

27 de marzo de 2009

CONTENIDO

1. Informe de Valoración	1
1.1 Informe de Valoración	2
1.2 Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información	7
1.3 Consideraciones Estándar de Valoración	9

1

Informe de Valoración

1.1 Informe de Valoración

FECHA

27 de marzo 2009

DESTINATARIO

Consejo de Administración

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Pº de la Castellana 83-85

28046 Madrid

A la atención de D. Rafael Palomo.

PROPIEDAD

Patrimonio Inmobiliario de TESTA INMUEBLES EN RENTA y de sus Sociedades Participadas, compuesto por 108 activos inmobiliarios tal y como detallamos en el listado completo de valores.

INSTRUCCIONES

Hemos sido elegidos para llevar a cabo la valoración de la cartera de Activos Inmobiliarios de TESTA INMUEBLES EN RENTA, compuesta por patrimonio en renta, obra en curso para renta y suelo para renta en base a las instrucciones acordadas en fecha 20 de octubre de 2008.

FECHA DE VALORACION

31 de diciembre de 2008

POSICION DEL VALORADOR

Externo.

EFECTOS DE LA VALORACIÓN

Información a los órganos de decisión de la Compañía y publicación en la Memoria Anual.

VALOR DE MERCADO DE LA CARTERA DE TESTA INMUEBLES EN RENTA

4.426.350.000 Euros

(CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS)

excluido IVA.

Valor de Mercado de TESTA INMUEBLES EN RENTA	
Tipo de Activos	Valor de Mercado
Inmuebles en Renta	3.800.740.000
Promociones en Curso	496.900.000
Solares, terrenos y otro inmovilizado	54.920.000
Inmuebles Sociedades Participadas	73.790.000
Total Cartera	4.426.350.000

HONORARIOS DE COMPROVENTA

A efectos de valoración de la cartera de TESTA INMUEBLES EN RENTA, se ha realizado una estimación sobre los gastos de compraventa, teniendo en cuenta el volumen de inversión a realizar, los cuales se han deducido del valor de cada activo, siendo por tanto una cifra neta.

A continuación, adjuntamos una tabla-resumen especificando los costes totales derivados de la compraventa según el volumen de inversión:

Menos de 5 millones de euros	5-10 millones de euros	10-20 millones de euros	20-50 millones de euros	50-100 millones de euros	100-200 millones de euros	Más de 200 millones de euros
4,57%	4,07%	3,57%	3,07%	2,57%	2,32%	2,07%

Estos gastos de compraventa engloban los honorarios legales, de agentes, registrales y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Igualmente, se ha realizado una estimación sobre el pago y la recuperación del IVA al 16%. Este último es aplicable si el comprador es una compañía registrada o similar, si no, resulta de aplicación y como gasto no recuperable el ITP al 6%.

TIPO DE CAMBIO

El Valor de Mercado expresado en Euros en el presente Informe de los activos valorados en los Estados Unidos de América es el resultado de aplicar el tipo de cambio oficial a fecha 31 de diciembre de 2008.

Dicho tipo de cambio se establece en 1€ = 1,3953 US\$.

CONFORMIDAD CON ESTANDARES DE VALORACION

La valoración ha sido realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña.

CONSIDERACIONES

Este Informe debe ser leído en conjunción, quedando sujeto a las condiciones y suposiciones en él expresadas. Queremos reseñar que se han tenido en cuenta varias estimaciones en los capítulos referidos a tenencia, situación arrendaticia, situación urbanística y estado de conservación, las cuales se adjuntan posteriormente.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

VARIACIONES SOBRE LOS ESTÁNDARES DE VALORACION

Siguiendo las instrucciones de nuestro cliente, de cara a la valoración se ha tenido en cuenta todas las indagaciones realizadas por CBRE Valuation Advisory en anteriores valoraciones y para las que se ha realizado una comprobación de la información asumida. En dichas valoraciones se ha comprobado la siguiente información:

- Titularidad registral
- Superficie de una serie de inmuebles sobre plano
- Situación urbanística y arrendaticia

Cabe destacar que dicha valoración no comprende el 100% de los activos correspondiente a dicho mandato, sino a una serie de ellos tal como se detalla en el Desglose de Valores del presente informe.

Para el resto de los inmuebles valorados en la presente instrucción se ha asumido la información aportada por la propiedad, realizando en su caso, un chequeo de la misma; los resultados de dicho análisis se detallan en el informe de cada propiedad.

Para la actualización de información respecto a la valoración completa realizada anteriormente se ha verificado con el Departamento de Administración y Control de la compañía el nivel de rentas actualizadas a 31 de diciembre de 2008.

INCERTIDUMBRE DEL MERCADO

De acuerdo con el Criterio Orientativo 5 de los Estándares RICS de Valoración, nos gustaría llamar su atención en los siguientes aspectos sobre las condiciones actuales del mercado.

La presente crisis que atraviesa el sistema financiero global, caracterizada por la caída o el rescate de los bancos e instituciones financieras más importantes, ha creado un grado de incertidumbre significativo en los mercados inmobiliarios a nivel mundial.

Dentro de este entorno, cabe la posibilidad de que los precios y valores puedan atravesar un periodo de acusada volatilidad hasta que el mercado vuelva a la normalidad. La falta de liquidez en los mercados de inversión dificulta la venta de activos a corto plazo, y bajo estas circunstancias recomendamos que de cara a una posible operación se actualicen las valoraciones de forma regular, y se lleven a cabo estrategias de venta específicas.

VERIFICACIÓN

Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.

Quisiéramos advertir que al haber valorado la propiedad reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro. Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.

VALORADOR

Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

INDEPENDENCIA

Confirmamos que CBRE Valuation Advisory, S.L. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) no ha mantenido ningún tipo de participación en la Propiedad, ni en el prestatario en los dos últimos años, por lo tanto los honorarios totales, incluyendo los correspondientes a esta instrucción, ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.L. por parte del prestatario son menores al 5.0% de los ingresos totales en España.

FIABILIDAD

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

PUBLICACIÓN

Sin una aprobación previa por nuestra parte sobre la forma y el contexto, el presente Informe, completo o parcial, así como referencias al mismo, no pueden ser incluidos en publicaciones, circulares u otro tipo de documentos.

Cualquier publicación o referencia a este informe no estará permitida sin que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

Atentamente,



Mark W. Clifford	Enrique Carrero	Fernando Fuente
B.Soc.Sci. MRICS	MRICS	MRICS
Presidente	Vicepresidente	Vicepresidente
Valuation Advisory	Valuation Advisory	Valuation Advisory
mark.clifford@cbre.com	enrique.carrero@cbre.com	fernando.fuente@cbre.com
En nombre de:	En nombre de:	En nombre de:
CBRE Valuation Advisory, S.L.	CBRE Valuation Advisory, S.L.	CBRE Valuation Advisory, S.L.
T: 91 598 19 00	T: 91 598 19 00	T: 91 598 19 00
F: 91 556 03 60	F: 91 556 03 60	F: 91 556 03 60
W: www.cbre.es	W: www.cbre.es	W: www.cbre.es
Referencia: V- 2416		

1.2 Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información

FUENTES DE INFORMACIÓN

Tal como hemos detallado anteriormente, TESTA INMUEBLES EN RENTA o su Departamento de Administración y Control nos ha aportado aquella información necesaria para realizar la valoración, adicional sobre la verificación completa realizada con anterioridad y actualizada a fecha de valoración. En este caso, detallamos a continuación dicha información verificada:

- Cuadro de Superficies construidas de cada inmueble en renta y las obras en curso
- Panel de arrendamientos actualizado para los inmuebles en renta a fecha de valoración
- Grado de avance de los costes para las obras en curso

PROPIEDAD

Tras inspeccionar las propiedades que conforman la cartera de TESTA INMUEBLES EN RENTA y sus sociedades participadas, incluimos en nuestro Informe un resumen de los detalles específicos de cada una en base a los cuales hemos fundamentado nuestra valoración.

INSPECCIÓN

Las inspecciones han sido realizadas durante el último trimestre de 2008.

SUPERFICIES

Se ha medido parte de las propiedades que conforman la cartera de inmuebles. Para aquellos inmuebles que no han sido medidos hemos confiado en las Fuentes de Información detalladas anteriormente.

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

No hemos llevado a cabo, ni tenemos conocimiento del contenido de ninguna auditoría / investigación medioambiental o estudio geológico que pueda haber sido llevado a cabo sobre la propiedad y pueda mostrar indicios de contaminación en las propiedades. Igualmente, no hemos llevado a cabo investigaciones sobre los usos pasados o presentes de las propiedades ni sobre los terrenos o inmuebles cercanos que permitan establecer si existe riesgo de contaminación, habiendo asumido, por lo tanto, que no existe.

ESTADO DE CONSERVACION

No hemos llevado a cabo investigaciones estructurales, comprobaciones físicas, investigaciones independientes del terreno, inspecciones de las carpinterías o estructuras de madera, inspecciones de las partes ocultas o inaccesibles de la estructura, ni estudios que permitan determinar el uso actual o pasado de materiales deteriorados o peligrosos en alguna zona de las propiedades. Por lo tanto, no podemos asegurar que las propiedades están libres de defectos.

Sin embargo si hemos tenido en cuenta el estado de mantenimiento de cada uno de los inmuebles y en los casos en los que hemos considerado oportuno, hemos considerado aquellos costes necesarios para su puesta a demanda de mercado.

URBANISMO

Para la elaboración del estudio de valoración, hemos tomado como base la información aportada por la propiedad, realizando en todo caso una verificación de la misma.

TITULOS, TENENCIA Y ALQUILERES

Los detalles de títulos y tenencia bajo los que se encuentra la propiedad, así como los posibles contratos de arrendamiento, son según nos han sido aportados. La información que aparezca en el Informe referente a escrituras, contratos de arrendamiento u otro documento, representa nuestro entendimiento de los mismos. Sin embargo, queremos hacer constar que la interpretación de los documentos de títulos (incluyendo escrituras, contratos de arrendamiento y permisos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos llevado a cabo investigaciones extraordinarias sobre el estado financiero de ningún inquilino, reflejando en su caso, nuestro entendimiento general de la percepción del estado financiero de los mismos.

INVERSIÓN INDIRECTA

Las propiedades incluidas en este informe se han valorado al 100% y en aquellos casos en que el porcentaje de participación de TESTA INMUEBLES EN RENTA sea diferente del mencionado, hemos calculado matemáticamente el valor de dicho porcentaje, coincidiendo con el valor de participación de la sociedad tenedora del inmueble.

1.3 Consideraciones de Valoración

VALORES

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

"Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta"

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta. Los costes de adquisición no se han incluido en nuestra valoración.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

VALORES DE RENTA

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Valor de Renta de Mercado.

LA PROPIEDAD

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

En la realización de nuestro trabajo, hemos recibido instrucciones para asumir que la propiedad no está contaminada y que ningún uso contaminante o potencialmente contaminante ha sido alguna vez desarrollado sobre la misma.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- a. la propiedad no está contaminada ni se encuentra afecta a ninguna ley medioambiental actual o en vías de ser aceptada;
- b. cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes; y
- c. aparatos de suministro de alto voltaje pueden existir en la propiedad o en sus cercanías. El Consejo Nacional de Protección Radiológica del Reino Unido ha advertido que puede existir un riesgo, en circunstancias específicas, para la salud de ciertos grupos de personas. La percepción pública de dichos aparatos puede, por lo tanto, afectar a la comercialización y al valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestro conocimiento actual del mercado y no hemos hecho un descuento para reflejar la presencia de estos aparatos.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- a. el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;
- b. la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos; y
- c. no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling".
- d. De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

TITULOS, TENENCIA, ALQUILERES Y URBANISMO

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- a. las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;
- b. todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;
- c. las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;
- d. todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;
- e. en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;
- f. los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos y responderán a los seguros y otros pagos que afecten a su negocio. Igualmente, serán responsables de todas las reformas, bien directamente bien a través de los gastos de comunidad;
- g. no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;
- h. cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y
- i. la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

Testa



Cuentas Anuales Consolidadas

2008
Informe Anual

Cuentas Anuales Consolidadas

Informe de Auditoría

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

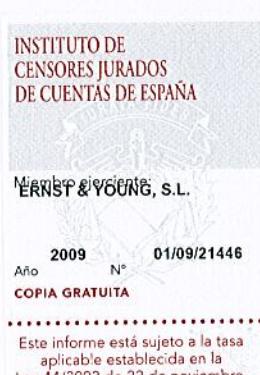
1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo Testa), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de resultados consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008 del grupo de Sociedades "Testa American Real Estate Corporation & Subsidiaries" (Grupo TAREC), en la que Testa Inmuebles en Renta, S.A. participa en un 100%, y cuyos activos y resultados netos representan, respectivamente, 83 y 26 millones de euros del total consolidado. Las mencionadas cuentas anuales de Grupo TAREC, han sido auditadas por otros auditores (véase Anexo I de la memoria adjunta) y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes se basa, en lo relativo a las cifras aportadas por dichas Sociedades, principalmente en los informes de los otros auditores.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Con fecha 12 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 en el que expresamos una opinión favorable.

3. Tal y como se indica en la nota 23 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad dominante del Grupo Testa, Testa Inmuebles en Renta, S.A., tiene concedido un préstamo de 878 millones de euros a la Sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, Grupo en el cual se integra. Esta operación queda enmarcada dentro del proceso de adaptación de la actividad y estructura financiera del Grupo Sacyr Vallehermoso a las actuales condiciones del mercado.

4. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior presentadas a efectos comparativos.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes.



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Francisco V. Fernández Romero

30 de abril de 2009

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

Cuentas Anuales Consolidadas
e Informe de Gestión Consolidado

31 de diciembre de 2008

(junto con el Informe de Auditoría)

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

ACTIVO	NOTA	Miles de euros	
		2008	2007
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.852.492	3.294.458
I. Inmovilizaciones materiales	3	153.025	402.247
II. Inversiones inmobiliarias	4	2.724.044	2.416.336
III. Otros activos intangibles	6	104.299	106.607
IV. Fondo de comercio	5	0	1.611
V. Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	5.409	6.838
VI. Activos financieros no corrientes	8	859.166	358.652
VII. Activos por impuestos diferidos	22	6.144	2.167
VIII. Otros activos no corrientes		405	0
B) ACTIVOS CORRIENTES		114.313	571.461
I. Existencias		16.157	16.157
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		36.503	23.171
- Clientes por ventas y prestación de servicios		18.131	15.082
- Empresas del grupo y asociadas deudoras		11.977	454
- Personal		23	2
- Administraciones públicas deudoras		5.298	859
- Deudores varios		2.031	8.031
- Provisiones		(957)	(1.257)
III. Inversiones financieras corrientes	18	45.102	14
IV. Efectivo y equivalentes al efectivo	9	16.551	532.119
TOTAL ACTIVO		3.966.805	3.865.919

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

PASIVO	NOTA	Miles de euros	
		2008	2007
A) PATRIMONIO NETO	10	1.111.680	1.119.454
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.106.439	1.113.468
I. Capital suscrito		692.855	692.855
II. Prima de emisión		93.781	93.781
III. Reservas		336.430	319.515
IV. Diferencias de conversión		(47.134)	(47.940)
V. Resultado atribuible a la sociedad dominante		47.482	71.770
VI. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		(16.975)	(16.513)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS		5.241	5.986
B) PASIVOS NO CORRIENTES		2.430.510	2.315.865
I. Ingresos diferidos	12	3.159	2.142
II. Provisiones para riesgos y gastos	13	3.516	3.440
III. Recursos ajenos l/p	14	2.369.217	2.266.980
IV. Instrumentos financieros de pasivo	15	13.561	0
V. Acreedores l/p	15	31.892	31.160
VI. Pasivos por impuestos diferidos	22	9.165	12.143
C) PASIVOS CORRIENTES		424.615	430.600
I. Recursos ajenos c/p	14	332.840	358.460
II. Acreedores c/p		50.517	36.028
- Proveedores		46.947	23.655
- Personal		20	1
- Administraciones públicas acreedoras		3.525	9.700
- Pasivos por impuesto sobre sociedades		0	2.560
- Otras cuentas a pagar		25	112
III. Deudas corrientes con empresas asociadas		34.845	25.160
IV. Provisiones para operaciones de tráfico		6.413	1.753
V. Otros pasivos corrientes		0	9.199
TOTAL PASIVO		3.966.805	3.865.919

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	Miles de euros	
		2008	2007
Cifra de negocios	16	272.568	263.821
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		1.111	780
Otros ingresos de explotación		163	213
Resultado por ventas de activos	21	41.852	5.581
Otras ganancias		1.484	1.783
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		317.178	272.178
Variación de existencias		0	(2)
Aprovisionamientos		(273)	(79)
Gastos de personal		(6.106)	(5.209)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		(42.631)	(44.618)
Deterioro del fondo de comercio de consolidación	5	(1.611)	0
Variación de las provisiones de tráfico		(264)	(502)
Otros gastos de explotación		(47.835)	(49.911)
Otras pérdidas		(208)	(874)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(98.928)	(101.195)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		218.250	170.983
Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.		1	8
Otros intereses e ingresos asimilados		54.464	20.951
Gastos financieros netos imputados a inversión	3	9.342	9.489
Diferencias de cambio		0	16
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		63.807	30.464
Gastos financieros y gastos asimilados		(155.365)	(110.138)
Variación de valor de Instrumentos Financieros a valor razonable		(26)	143
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		(58.093)	(2.256)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		(213.484)	(112.251)
RESULTADO FINANCIERO	19	(149.677)	(81.787)
Resultado de asociadas	7	(1.352)	(20)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		67.221	89.176
Impuesto sobre sociedades	22	(20.042)	(16.890)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		47.179	72.286
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		0	0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		47.179	72.286
Atribuible a:			
INTERESES MINORITARIOS		303	(516)
SOCIEDAD DOMINANTE		47.482	71.770
Ganancias por acción básicas (euros)	17	0,41	0,62
Ganancias por acción diluídas (euros)	17	0,41	0,62

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007****Estado de Flujos de Efectivo consolidado**

Grupo Testa

Miles de euros	2008	2007
Resultado Neto	47.482	71.770
Minoritarios	(303)	516
Amortizaciones/provisiones	102.625	47.233
Resultado de sdares. contab. por participación	1.352	20
Resultado financiero	91.558	79.674
Impuesto	20.042	16.890
Fondos Generados por las Operaciones	262.756	216.103
Clientes, OEPC y otros deudores	(16.169)	8.699
Existencias	0	(16.119)
Acreedores comerciales	14.092	13.338
Otros activos y pasivos corrientes	(61.233)	(51.623)
Variación del Capital Circulante Neto	(48.310)	(45.705)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas	214.446	170.398
Inversión neta en inmovilizado	(620.408)	(206.131)
Inversiones en inmovilizado material e inmaterial	(155.578)	(120.115)
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(66.091)	(8.747)
Inversiones en inmovilizado financiero	(484.138)	(292.238)
Desinversiones en inmovilizado material e inmaterial	15.971	31.359
Desinversiones en proyectos inmobiliarios	60.351	79.575
Desinversiones en proyectos concesionales	0	69.352
Desinversiones en inmovilizado financiero	266	4.219
Intereses	23.811	30.464
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión	(620.408)	(206.131)
Incremento / Disminución el endeudamiento financiero	85.474	607.798
Intereses pagados	(164.222)	(99.108)
Variación del Endeudamiento Financiero	(78.748)	508.690
Dividendos pagados	(33.488)	(32.564)
Variación de la Financiación Propia	(33.488)	(32.564)
Otras Fuentes de Financiación	2.630	(7.510)
Otras Fuentes de Financiación	2.630	(7.510)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación	(109.606)	468.616
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	(515.568)	432.883
Saldo al inicio del periodo	532.119	99.236
Saldo al final del periodo	16.551	532.119

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO 2008 Y 2007

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Grupo Testa Inmuebles en Renta

Miles de Euros	Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio			Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perim. y otros	Saldo al 31-dic-2007
	Saldo al 31-dic-2006	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo						
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	342.113	0	6.067	6.067	0	6.067	10.330	0	358.510
Reservas sociedades consolidadas	31.079	0	525	525	0	525	23.204	0	54.786
Diferencias de conversión	(34.378)	(13.562)	0	(13.562)	0	(13.562)	0	0	(47.940)
Resultado del ejercicio	65.636	0	0	0	71.770	71.770	(65.636)	0	71.770
Dividendo a cuenta	(16.051)	0	0	0	0	0	16.051	(16.513)	0
Dividendos	0	0	0	0	0	0	16.051	0	0
Total	1.081.254	(13.562)	6.592	(6.970)	71.770	64.800	0	(16.513)	(22)
Patrim. Neto Acc. Minorit.	67.572	0	0	0	516	516	0	0	(62.102)
Patrimonio Neto	1.148.826	(13.562)	6.592	(6.970)	72.286	65.316	0	(16.513)	(62.124)
									1.119.454

Miles de Euros	Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio			Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perim. y otros	Saldo al 31-dic-2008
	Saldo al 31-dic-2007	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo						
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	358.510	0	(19.284)	(19.284)	0	(19.284)	14.810	0	14.835
Reservas sociedades consolidadas	54.786	0	0	0	0	0	23.934	0	(17.380)
Diferencias de conversión	(47.940)	806	0	806	0	806	0	0	(47.134)
Resultado del ejercicio	71.770	0	0	0	47.482	47.482	(71.770)	0	47.482
Dividendo a cuenta	(16.513)	0	0	0	0	0	16.513	(16.975)	0
Dividendos	0	0	0	0	0	0	16.513	0	0
Valores propios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1.113.468	806	(19.284)	(18.478)	47.482	29.004	0	(16.975)	(2.545)
Patrim. Neto Acc. Minorit.	5.986	0	0	0	(303)	(303)	0	0	(442)
Patrimonio Neto	1.119.454	806	(19.284)	(18.478)	47.179	28.701	0	(16.975)	(2.987)
									1.111.680

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

1. Naturaleza y actividades principales

TESTA Inmuebles en Renta, S.A., (la Sociedad dominante o la Matriz) se constituyó como sociedad anónima en España el 30 de septiembre de 1974 por un período indefinido y tiene su domicilio social en el Paseo de la Castellana 83-85 de Madrid.

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. La actividad de promoción inmobiliaria es residual.

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

Un detalle de las sociedades dependientes que forman el Grupo TESTA (en adelante el Grupo), así como sus actividades y domicilios sociales, se incluye en el Anexo I de esta memoria, el cual forma parte integrante de esta Nota. La actividad principal del Grupo se centra en el sector inmobiliario.

Durante el ejercicio 2008 ha causado baja en el perímetro de consolidación, por su liquidación, Centre D'Oci les Gavarres, S.L..

Durante el ejercicio 2007 causaron baja en el perímetro de consolidación del Grupo Testa las sociedades Hospital de Parla, S.A., Hospital del Noreste, S.A. y Hospital de Majadahonda, S.A..

La totalidad de las sociedades dependientes incluidas en las cuentas anuales consolidadas tienen como fecha de cierre de sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

2. Bases de presentación y consolidación.

a) Bases de presentación

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

El Grupo Testa ha adoptado la última versión de todas las normas aplicables emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE) cuya aplicación sea obligatoria a 31 de diciembre de 2008. El Grupo no ha adoptado las siguientes Normas o Interpretaciones NIIF emitidas por el IASB cuya fecha de entrada en vigor es posterior a 1 de enero de 2008:

Normas y enmiendas a Normas		Aplicación obligatoria: Ejercicios iniciados a partir de
NIIF 8	Segmentos operativos	1 de enero de 2009
Enmienda a la NIC 23	Costes por intereses	1 de enero de 2009
Enmienda a la NIC 1	Prestación de estados financieros - presentación revisada	1 de enero de 2009
Enmienda a la NIC 32 y a la NIC 1	Instrumentos financieros con opción de venta incorporada y Obligaciones surgidas en la liquidación	1 de enero de 2009
NIIF 3	Combinaciones de negocio	1 de julio de 2009 (1)
NIC 27	Estados financieros Consolidados e individuales	1 de julio de 2009 (1)
Enmienda a la NIIF 2	Condiciones para la irrevocabilidad y cancelaciones	1 de enero de 2009
Enmienda a la NIIF 1 y NIC 27	El coste de inversión en una dependiente, entidad controlada de forma conjunta o asociada.	1 de enero de 2009
Enmienda a la NIC 39	Elementos susceptibles de ser cubiertos	1 de julio de 2009 (1)
Mejoras a las NIIF	Mejoras a las NIIF	1 de enero de 2009 (2)

Interpretaciones		Aplicación obligatoria: Ejercicios iniciados a partir de
CNIIF 12	Acuerdos de concesión de servicios	29 de marzo de 2009
CNIIF 13	Programas de fidelización de clientes	1 de julio de 2008
CNIIF 15	Acuerdos para la venta de bienes inmuebles	1 de enero de 2009 (1)
CNIIF 16	Coberturas de inversión neta de una operación en el extranjero	1 de octubre de 2008 (1)
CNIIF 17	Distribución de activos no monetarios a los accionistas	1 de julio de 2009 (1)
CNIIF 18	Transferencia de activos por parte de los clientes	1 de julio de 2009 (3)

(1) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales

(2) La modificación a la NIIF 5 aplica prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2009

(3) Esta interpretación aplica a las transferencias de activos recibidas a partir del 1 de julio de 2009

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones y, al tratarse de un número significativo de modificaciones, es posible que su adopción pueda tener algún impacto sobre los estados financieros consolidados en el periodo de aplicación inicial.

Las cuentas anuales individuales de 2008 de las sociedades del Grupo, se propondrán a la aprobación de sus respectivas Juntas Generales de Accionistas dentro de los plazos previstos por la normativa vigente. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que, como consecuencia de dicho proceso, no se producirán cambios que puedan afectar de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas de 2008. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de 24 de junio de 2008.

A 31 de diciembre de 2008 el fondo de maniobra del Grupo Testa es negativo. No obstante, los administradores del Grupo han preparado las Cuentas Anuales Consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que, por las propias peculiaridades del negocio, esta situación no afectará al desarrollo futuro del Grupo Testa de acuerdo con las estimaciones de generación de flujos de caja, la renegociación de deuda financiera con vencimiento en 2009, para la que los Administradores del Grupo Testa han alcanzado la convicción de que se renovarán a mas largo plazo, y la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y calidad de los activos del Grupo Testa.

Con el cumplimiento de los anteriores factores, el Grupo considera que se está mitigando su riesgo de liquidez (ver nota 23).

b) Comparación de la información

El Grupo Testa presenta a efectos comparativos, la información financiera consolidada del ejercicio 2008 siguiendo los mismos criterios que las aplicadas en la elaboración de la información referida al ejercicio 2007.

c) Políticas contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas, preparadas de acuerdo con NIIF-UE, están presentadas en miles de euros, redondeados al millar más próximo, excepto que se indique lo contrario. Están compuestas por el balance de situación consolidado, por la cuenta de resultados consolidada, por el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y por las notas que forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Estas cuentas están presentadas de acuerdo con el criterio de coste histórico excepto para instrumentos financieros mantenidos para su negociación y activos financieros disponibles para su venta que han sido valorados a su valor razonable. Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta.

Las políticas contables que se exponen a continuación, han sido aplicadas uniformemente por todas las sociedades del Grupo.

Los principales principios contables aplicados por el Grupo Testa en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE son los siguientes:

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

c.1) Uso de juicios y estimaciones

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores del Grupo han realizado estimaciones para la determinación de ciertas partidas, que se basan fundamentalmente en la experiencia histórica y en otros factores cuya consideración se entiende razonable de acuerdo con las circunstancias. Estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Recuperabilidad de impuestos diferidos de activo.
- Estimaciones de consumo de activos concesionales.

Las estimaciones se realizan según la información disponible al 31 de diciembre de 2008 y 2007 sobre los hechos analizados, si bien, es posible que acontecimientos futuros puedan obligar a modificarlas.

Las estimaciones realizadas se revisan, por tanto, de forma continuada, procediéndose al reconocimiento de los efectos de cualquier cambio que en las mismas pudiera producirse, en el periodo en que el mismo se conocen.

c.2) Bases de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas engloban los estados financieros de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007. Los estados financieros de las sociedades dependientes están preparados para el mismo ejercicio contable que los de la Sociedad Dominante, usando políticas contables uniformes. Cuando resulta necesario, se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia entre políticas contables que pudiera existir.

c.2.1) Principios de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación están consolidadas desde la fecha en la que se transmite el control de la empresa al Grupo, y el cese de su consolidación se realiza desde el momento en el que el control es transferido fuera del Grupo. En aquellos casos en los que hay una pérdida de control sobre una sociedad dependiente, los estados financieros consolidados incluyen los resultados de la parte del ejercicio durante el cual el Grupo mantuvo el control sobre la misma.

c.2.2) Sociedades Dependientes

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación: (i) las sociedades dependientes en las que la sociedad dominante tiene una participación directa o indirecta superior al 50% por disponer ésta de la mayoría de los derechos de voto en las correspondientes órganos de administración; (ii) aquellas otras en las que la participación es igual o inferior al 50% al existir acuerdos con accionistas que permiten al Grupo Sacyr Vallehermoso controlar la gestión de la sociedad.

c.2.3) Negocios Conjuntos

La consolidación se ha realizado por el método de integración proporcional para los negocios conjuntos incluidas en el perímetro de consolidación: tienen dos o más participes ligados por un acuerdo contractual y el acuerdo contractual establece la existencia de control conjunto. La aplicación de este método supone la integración línea por línea y al porcentaje de participación, de los estados financieros del negocio conjunto.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Dentro de este epígrafe, en el Grupo Testa se incluyen las Uniones Temporales de empresas (UTES).

Durante el ejercicio 2007 las sociedades Hospital de Parla, S.A. y Hospital del Noreste, S.A. fueron enajenadas y por tanto salieron del perímetro de consolidación del Grupo Testa. Dichas sociedades fueron consolidadas por el método de integración proporcional aún teniendo la sociedad matriz un porcentaje de participación del 60% en ambas debido a la gestión conjunta que se realiza dentro del Grupo Sacyr Vallahermoso de las mismas.

La sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A. ha sido consolidada por el método de integración proporcional aún teniendo la sociedad matriz un porcentaje de participación del 40% debido a la gestión conjunta que se realiza dentro del Grupo Sacyr Vallehermoso de la misma.

c.2.4) Sociedades asociadas

Las empresas en las cuales el grupo Testa no dispone del control, pero ejerce una influencia significativa en la gestión, han sido integradas por el método de participación. A efectos de la preparación de estos estados financieros consolidados se ha considerado que se dispone de influencia significativa en aquellas sociedades en que se dispone de más de un 20% de participación, salvo en casos específicos en que, disponiendo de un porcentaje de participación inferior, la existencia de influencia significativa puede ser claramente demostrada.

Las inversiones en empresas asociadas, son registradas en el balance situación consolidado al coste más los cambios en la participación posteriores a la adquisición inicial, en función de la participación del grupo en los resultados netos de la asociada, menos cualquier depreciación por deterioro requerida. La cuenta de resultados consolidada refleja el porcentaje de participación en los resultados de la asociada. Cuando se produce un cambio reconocido directamente en el patrimonio de la asociada, el Grupo contabiliza su participación en estos cambios, directamente en el patrimonio neto.

Las sociedades del Grupo Testa que se integran por este método para el ejercicio 2008 son las siguientes; PKHoteles 22, S.L. y Parking del Palau, S.A.. Durante el ejercicio 2008 ha causado baja por su liquidación Centre D'Oci Les Gavarres, S.L..

Las sociedades del Grupo Testa que son integradas por este método para el ejercicio 2007 son las siguientes; PKHoteles 22, S.L., Parking del Palau, S.A. y Centre D'Oci Les Gavarres, S.L..

c.2.5) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

Las siguientes transacciones y saldos han sido eliminados en el proceso de consolidación:

- Los débitos y créditos recíprocos y los gastos e ingresos por operaciones internas dentro del Grupo.
- Los resultados por operaciones de compra-venta de inmovilizado material y los beneficios no realizados en existencias, en el caso de que su importe sea significativo.
- Los dividendos internos y el saldo deudor correspondiente a los dividendos a cuenta registrados en la sociedad que los distribuyó.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

c.2.6) Fechas de cierre del ejercicio

La fecha de cierre de los estados financieros de las sociedades que componen el Grupo Testa es el 31 de diciembre.

c.2.7) Intereses Minoritarios

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio neto y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presentan en el capítulo "Patrimonio Neto de Accionistas Minoritarios" del Balance de situación consolidado, y en "Intereses Minoritarios" de la Cuenta de Resultados consolidada, respectivamente.

c.2.8) Conversión de estados financieros de sociedades extranjeras

Las partidas del balance y de la cuenta de resultados de las sociedades extranjeras incluidas en la consolidación se convierten aplicando el método de tipo de cambio de cierre según el cual la conversión implica:

- Todos los bienes, derechos y obligaciones se convierten utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de las cuentas de las sociedades extranjeras.
- Las partidas de la cuenta de resultados se convierten utilizando un tipo de cambio medio.
- La diferencia entre el importe del patrimonio neto de las sociedades extranjeras, incluido el saldo de la cuenta de resultados conforme al apartado anterior, convertidos al tipo de cambio histórico y la situación patrimonial neta que resulte de la conversión de los bienes, derechos y obligaciones conforme al apartado primero anterior, se inscribe, con el signo negativo o positivo que le corresponda, en el patrimonio neto del Balance consolidado en la partida "Diferencias de conversión".

Las transacciones en moneda distinta del euro realizadas por sociedades cuya moneda funcional es distinta a la moneda local de su país, se registran contablemente utilizando los tipos de cambio vigentes de la moneda funcional en las fechas en que se realizan las transacciones en dichas sociedades, para posteriormente convertir los importes en moneda funcional a euro tal y como se explica en esta nota.

Las cuentas anuales de las sociedades nominadas en moneda funcional distinta al euro se han convertido a euros utilizando el método del tipo de cambio de cierre, según los siguientes tipos:

<i>Tipo de Cambio</i>	2008		2007		
	Medio	Cierre	Medio	Cierre	
Euro/Dólar		1,3953	1,4709	1,3709	1,4590

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

c.3) Fondo de comercio

El fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios se valora inicialmente, en el momento de la adquisición, a su coste, siendo éste el exceso del coste de la combinación de negocios sobre la participación de la Sociedad dominante en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables adquiridos de la sociedad participada. Tras el reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora a su coste menos las pérdidas por deterioro de valor acumuladas. Se realizan las pruebas de deterioro del valor del fondo de comercio anualmente, o con más frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede estar deteriorado.

Para el propósito del test de deterioro, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es, desde la fecha de adquisición, asignado a cada unidad generadora de efectivo del Grupo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de las sinergias de la combinación, independientemente de cualquier otro activo o pasivo del Grupo asignado a estas unidades o grupos de unidades.

El deterioro del fondo de comercio se determina evaluando el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo o grupo de unidades, con las que se relaciona el fondo de comercio. Si el importe recuperable de la unidad o unidades generadoras de efectivo es menor que su valor en libros, el Grupo registra una pérdida por deterioro.

El Grupo se acogió a la exención que permite no adoptar la NIIF 3 de forma retroactiva a combinaciones de negocios realizadas antes de la fecha de transición.

Las pérdidas correspondientes a deterioros del fondo de comercio no pueden ser objeto de reversión en períodos futuros.

Las adquisiciones posteriores de porcentajes en el capital de sociedades dependientes se registran por diferencia entre el importe pagado y el valor registrado como fondo de comercio.

El fondo de comercio que existía en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2007, surgió por la compra de participaciones adicionales en sociedades dependientes en las que ya se disponía del control. Este fondo de comercio se reconoce por la diferencia entre el importe desembolsado por las participaciones y el valor teórico contable de las mismas.

Durante el ejercicio 2008 ha sido deteriorado el fondo de comercio generado que correspondía a la participación que la sociedad matriz tiene en la sociedad Tesfran, S.A..

c.4) Inmovilizado material

El inmovilizado material se contabiliza a su coste de adquisición, que incluye todos los costes y gastos directamente relacionados con los elementos del inmovilizado, adquiridos hasta que dichos elementos estén en condiciones de funcionamiento; menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro experimentada.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Resultados consolidada.

Los activos en alquiler en los que, de acuerdo con los términos contractuales, el Grupo asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios que conlleva su propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros. La propiedad adquirida mediante estos arrendamientos se contabiliza por un importe equivalente al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos establecidos al comienzo del contrato de alquiler, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro experimentada.

El gasto de depreciación se registra en la cuenta de resultados consolidada de forma lineal sobre la vida útil estimada de cada componente del inmovilizado material. Los elementos son amortizados desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante los siguientes años de vida útil estimados:

Construcciones para uso propio	50 - 68
Maquinaria	5 - 10
Elementos para instalaciones de obra	2 - 4
Útiles, herramientas y medios auxiliares	4 - 8
Elementos de transporte	5 - 8
Mobiliario y enseres	9 - 12
Equipos proceso de información	3 - 4
Instalaciones complejas especiales	2 - 4
Otro inmovilizado	5

En cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa y ajusta, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y método de amortización de los activos materiales.

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo del inmovilizado material se capitalizan, de acuerdo en el tratamiento contable permitido por la NIC 23 cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso.

c.5) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran a precio de adquisición que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, aplicando los mismos requisitos que para el inmovilizado material.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan, de acuerdo con el tratamiento contable permitido por la NIC 23 cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso.

Los costes de mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de los inmuebles en alquiler, se incorporan cada año como mayor valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el momento en que se producen.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de resultados del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal en función de la vida útil estimada revisada anualmente, que es de 50-68 años.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

c.6) Otros activos intangibles

En este epígrafe se recogen las concesiones administrativas, las aplicaciones informáticas, y se contabilizan a su coste de adquisición o producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes. Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

Las concesiones administrativas se registran por el importe satisfecho por el Grupo en concepto de canon de explotación y se amortizan linealmente durante los años de explotación.

La cuenta de "Aplicaciones informáticas", recoge el importe de los programas de ordenador, adquiridos a terceros, y exclusivamente en aquellos casos en que está prevista la utilización de los mismos durante varios años. Se amortiza a razón del 25% anual, en función de su vida útil estimada.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados cuando el activo es dado de baja.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

c.7) Inversiones contabilizadas por el método de participación

Esta rúbrica del balance de situación consolidado adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el importe correspondiente al porcentaje de los fondos propios de la sociedad participada que corresponde a la Sociedad dominante y sobre las que se aplica el método de participación. Adicionalmente, y tras la aplicación del citado método, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro adicional respecto a la inversión neta del Grupo en la asociada.

c.8) Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a valor razonable, que generalmente coincide con su coste de adquisición, ajustado por los costes directamente atribuibles a la operación, excepto en el caso de activos financieros negociables, que se imputan a resultado del ejercicio.

Los activos financieros del Grupo se califican en la siguiente tipología:

- Créditos a empresas del grupo contabilizadas por el método de la participación: recoge los créditos concedidos por las distintas empresas del Grupo a sociedades que se integran en el perímetro de consolidación por el método de la participación.
- Activos financieros disponibles para la venta: corresponden a inversiones financieras de capital que no cumplen los requisitos contemplados en las NIIF para ser consideradas como una inversión en la sociedad dependiente, ni en una asociada como negocio conjunto. Se registran en el balance consolidado a valor razonable. Los beneficios y pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determina que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el que se lleva directamente al estado de resultados consolidado.
- Otros créditos: tras su reconocimiento inicial atendiendo al valor razonable del derecho de cobro producido, se registran a su coste amortizado, constituido por el valor inicialmente contabilizado menos las devoluciones de principal recibidas, más los intereses devengados no cobrados, así como las potenciales reducciones por deterioro o impago. Los intereses devengados se reconocen en el estado de resultados consolidado e incrementan el importe de la cuenta a cobrar siempre que dichos intereses no se hagan efectivos a medida que se produce su devengo.
- Activos financieros negociables: son aquellos adquiridos con el objeto de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten sus precios.
- Instrumentos financieros a valor razonable: el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Su explicación se encuentra detallada en la nota c.19.
- Depósitos y fianzas constituidos: representa el efectivo entregado como depósito o como garantía del cumplimiento de una obligación respectivamente.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Los activos financieros son dados de baja del balance consolidado en los siguientes casos:

- Al expirar los derechos contractuales sobre flujos de efectivo del activo en cuestión.
- Si se han transferido dichos derechos y se transmiten sustancialmente los riesgos y ventajas inherentes a su propiedad.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros del Grupo Testa.

En el balance de situación consolidado, los préstamos y cuentas a cobrar con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha del mismo, se clasifican como activos corrientes y, aquellos con vencimiento superior, se clasifican como activos no corrientes. El ciclo de explotación de la actividad del Grupo es inferior a doce meses. El Grupo contabiliza las provisiones oportunas por deterioro de los préstamos y cuentas a cobrar cuando existen circunstancias que permiten razonablemente clasificar estos activos como de dudoso cobro.

c.9) Deterioro

c.9.1 Deterioro de activos tangibles e intangibles.

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados consolidada.

El valor contable de los activos no corrientes del Grupo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio se estima el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor entre el valor de mercado minorado por el coste necesario para su venta y el valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente, utilizando tipo de descuento antes de impuestos que reflejen las estimaciones actuales del mercado de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en relación con las unidades generadoras de efectivo se asignan, en primer lugar, a la reducción de los fondos de comercio asignados a estas unidades y, en segundo lugar, a minorar el valor contable de otros activos, en base al análisis individual de aquellos que muestren indicios de deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reivierten, excepto en el caso del fondo de comercio, siempre que se produzcan cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Las pérdidas por deterioro sólo pueden ser revertidas hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

El deterioro de los activos se reconoce como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por un experto independiente. Esta valoración para los ejercicios 2008 y 2007 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados el 31 de Julio de 2003 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

c.9.2 Deterioro de activos financieros

Cuando la disminución del valor razonable de un activo financiero disponible para la venta se ha reconocido directamente con cargo a patrimonio y hay evidencia objetiva de que el activo está deteriorado, las pérdidas acumuladas que han sido registradas con cargo a patrimonio se reconocen en la cuenta de resultados del ejercicio. El importe de las pérdidas acumuladas que se han reconocido en la Cuenta de Resultados, es la diferencia entre el coste de adquisición y el valor razonable actual.

Una pérdida por deterioro de una inversión en un instrumento de capital clasificado como disponible para su venta revierte a través de cargos al patrimonio, no registrándose en la cuenta de resultados.

Si el valor razonable de un instrumento financiero de renta fija clasificado como disponible para su venta se incrementa y estos incrementos pueden ser objetivamente relacionados con un hecho ocurrido con posterioridad al momento en el que la pérdida por deterioro fue reconocida en la cuenta de resultados, esta pérdida se revierte en la cuenta de resultados.

El importe recuperable de las inversiones para ser mantenidas hasta su vencimiento y las cuentas a cobrar a su valor amortizado se calcula como el valor presente de los flujos futuros de tesorería estimados, descontados utilizando el tipo de interés efectivo original. Las inversiones a corto plazo no se descuentan.

Las pérdidas por deterioro correspondientes a inversiones financieras para ser mantenidas hasta su vencimiento o de cuentas a cobrar contabilizadas a su valor amortizado, revierten en el caso de que el incremento posterior del importe recuperable pueda ser relacionado de forma objetiva a un hecho ocurrido con posterioridad al momento en el que la pérdida por deterioro fue reconocida.

c.10) Existencias

Las existencias, constituidas principalmente por solares e inmuebles terminados, destinados todos ellos a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

Los anticipos a proveedores recogen entregas a los mismos, normalmente en efectivo, en concepto de "a cuenta" de suministros futuros.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

El deterioro de los activos se reconoce como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por un experto independiente. Esta valoración para los ejercicios 2008 y 2007 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados el 31 de Julio de 2003 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

c.11) Deudores

En los balances de situación consolidados adjuntos en el epígrafe de deudores se incluyen los saldos de clientes por ventas y prestaciones de servicios incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al 31 de diciembre, figurando su contrapartida como deudas con entidades de crédito.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de provisionar aquellos deudores en los que se considera que existen problemas de cobrabilidad por superar los plazos establecidos contractualmente.

c.12) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en caja, en bancos y los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento original de tres meses o inferior y que no están sujetos a variaciones significativas.

c.13) Costes de ampliación de capital

Los gastos incurridos en relación con los incrementos de capital se contabilizan como una reducción de los fondos obtenidos en capítulo de fondos propios, neto de cualquier impacto impositivo.

c.14) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance de situación consolidado cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de sucesos pasados y que es probable que se requieran la salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para el pago de las mismas. Los importes reconocidos como provisiones representan la mejor estimación de los pagos requeridos para compensar el valor presente de estas obligaciones a la fecha del balance de situación consolidado.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance de situación consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

La política seguida respecto a la contabilización de provisiones para riesgos y gastos consiste en registrar el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

litigios en curso y por indemnizaciones u obligaciones pendientes, avales y otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

La provisión para terminación de obras, incluida en el Pasivo del Balance, corresponde al importe estimado de las posibles obligaciones para terminación de obras cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones. Las dotaciones se efectúan de acuerdo con las mejores estimaciones del devengo anual, siendo las mismas entre el 0,5% y el 1% de la obra ejecutada.

c.15) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable menos los costes de la transacción atribuibles. Posteriormente a su reconocimiento inicial, los pasivos financieros se contabilizan a su valor amortizado siendo la diferencia entre el coste y el valor de rescate registrada en la cuenta de resultados consolidado sobre el periodo de duración del préstamo en función del tipo de interés efectivo del pasivo.

Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha del balance de situación, se clasifican como corrientes, mientras que aquellos con vencimiento superior se clasifican como pasivos no corrientes.

c.16) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda funcional distinta al euro se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan las transacciones.

Los saldos a cobrar y a pagar en moneda funcional distinta al euro al cierre del ejercicio se valoran en euros a los tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre, reconociéndose las diferencias de cambio no realizadas en la cuenta de resultados.

c.17) Subvenciones oficiales

Las subvenciones oficiales se registran cuando existe una razonable seguridad de que la subvención será recibida y se cumplirán todas las condiciones establecidas para la obtención de dicha subvención. Cuando se trata de una subvención relacionada con una partida de gastos, el Grupo registra la subvención como ingresos en la cuenta de resultados y en el periodo necesario para igualar la subvención, según una base sistemática, a los gastos a que ésta está destinada a compensar. Cuando la subvención está relacionada con un activo, el Grupo registra el valor razonable de la misma como un ingreso diferido y se imputa al resultado de cada ejercicio en proporción a la depreciación experimentada en el mismo por los activos financiados con dichas subvenciones.

c.18) Impuesto sobre beneficios

Durante el ejercicio 2008 y 2007 TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. ha tributado en régimen de consolidación fiscal, conjuntamente con aquellas sociedades participadas con domicilio fiscal en España que cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente, formando parte del grupo consolidado 20/02, cuya cabecera es la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

El gasto por Impuesto sobre las ganancias de cada ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, una vez aplicadas las bonificaciones y deducciones que sean fiscalmente admisibles, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se reconozcan en las cuentas de resultados.

El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada excepto en aquellos casos en los que este impuesto está relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance de situación.

El impuesto sobre las ganancias diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en los estados financieros.

El Grupo reconoce un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

- Cuando el pasivo por impuestos diferidos se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Cuando se trate de diferencias temporarias asociadas a inversiones en sociedades dependientes, y participaciones en negocios conjuntos, siempre que en el momento de la reversión de las citadas diferencias se ejerza el control por parte de la Sociedad Dominante y sea probable que la diferencia temporal no revierta en un futuro previsible.

El Grupo reconoce los activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que sea probable que habrá un beneficio fiscal contra el cual se podrá utilizar la diferencia temporal deducible, el crédito fiscal o bien las bases imponibles negativas no utilizados, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferido relativo a la diferencia temporal deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, el activo por impuestos diferidos sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias revertirán en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

El Grupo revisa el valor en libros de los activos por impuestos diferidos en cada cierre de ejercicio y se reducen en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferido se pueda aplicar. Asimismo, el Grupo revisa en cada cierre de ejercicio los activos por impuestos diferidos no

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

contabilizados y los reconoce en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferido.

Los impuestos diferidos de activo y pasivo se calculan a los tipos impositivos que se espera sean aplicables al ejercicio en el que los activos se realicen o los pasivos se liquiden, en base a los tipos impositivos (y legislación fiscal) aprobados a la fecha del balance de situación consolidado.

c.19) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de divisas y swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de cambio y del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente revalorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia proveniente de cambios en el valor razonable de los derivados que no cumplen los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio.

El valor razonable para los contratos de divisas a plazo se determina tomando como referencia los tipos de cambio a plazo actuales para contratos de similar vencimiento. El valor razonable para los instrumentos financieros de tipo de interés se determina tomando como referencia el valor de mercado de instrumentos similares.

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o un pasivo registrados;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo, o bien a una transacción prevista;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Una cobertura del riesgo de tipo de cambio en un compromiso en firme se contabiliza como una cobertura de flujos de efectivo.

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta la relación de cobertura a la que se desea aplicar la contabilidad de coberturas, el objetivo de gestión de riesgo y la estrategia para acometer la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo la entidad va a evaluar la eficacia del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los períodos financieros para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se contabilizan del siguiente modo:

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

- Coberturas del valor razonable

Las coberturas del valor razonable son coberturas de la exposición del Grupo a los cambios del valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o de un compromiso en firme no reconocido, o de una parte identificada de ese activo, pasivo o compromiso en firme, que es atribuible a un riesgo particular y puede afectar al beneficio o pérdida. Para coberturas del valor razonable, el valor en libros de la partida cubierta se ajusta por las ganancias y pérdidas atribuibles al riesgo cubierto, el derivado se vuelve a valorar a su valor razonable, y las ganancias y pérdidas de los dos se registran en resultados.

Cuando un compromiso en firme no reconocido se designa como partida cubierta, los sucesivos cambios en el valor razonable de la obligación en firme atribuibles al riesgo cubierto se reconocen como un activo o pasivo con la correspondiente ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de resultados. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura también se reconocen como ganancia o pérdida.

El Grupo cesa la contabilización de la cobertura a valor razonable si el instrumento de cobertura vence o se vende, se termina o se ejercita, ya no cumple los criterios para la contabilización de la cobertura o el Grupo revoca la designación.

- Cobertura de flujos de efectivo

Las coberturas de flujos de efectivo son coberturas de la exposición a la variación en los flujos de efectivo que es atribuible a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, y puede afectar a la ganancia o pérdida. La parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto, mientras que la parte inefectiva se reconoce en la cuenta de resultados.

Los importes registrados en el patrimonio se transfieren a la cuenta de resultados cuando la transacción cubierta afecta a ganancias o pérdidas, como cuando un ingreso o gasto financiero cubierto es reconocido, o como cuando se produce una venta o compra prevista. Cuando la partida cubierta es el coste de un activo o pasivo no financiero, los importes registrados en el patrimonio se traspasan al valor en libros inicial del activo o pasivo no financiero.

Si ya no se espera que ocurra la transacción prevista, los importes previamente registrados en el patrimonio se traspasan a la cuenta de resultados. Si un instrumento de cobertura vence o se vende, termina o se ejercita sin reemplazarse o renegociarse, o si su designación como cobertura se revoca, los importes previamente reconocidos en el patrimonio neto permanecen en el mismo hasta que la transacción prevista ocurra. Si no se espera que ocurra la transacción relacionada, el importe se lleva a la cuenta de resultados.

c.20) Partes relacionadas

El Grupo considera como partes relacionadas a sus accionistas directos e indirectos, a las sociedades afiliadas y asociadas, a sus consejeros y directivos clave que coinciden con los consejeros, así como a personas físicas o jurídicas dependientes de los mismos.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

c.21) Reconocimiento de Resultados

Con carácter general, los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Para el reconocimiento de los ingresos se deben cumplir los siguientes requisitos:

- transferencia de los riesgos de la propiedad,
- transferencia del control de los bienes,
- los ingresos y los costes, tanto los incurridos como los pendientes de incurrir, pueden ser valorados con fiabilidad, y
- es probable que la sociedad reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción.

El Grupo contabiliza los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior tan pronto son conocidas, siempre y cuando se cumplan los requisitos de materialización del riesgo impuestos por las NIIF-UE.

c.22) Indemnizaciones por despido.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados contratados por obra o servicio cuando cesan en las obras que fueron contratados.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los eventuales pagos por indemnizaciones se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión y esta es comunicada al interesado. No existe intención de efectuar despidos de personal fijo de plantilla en un futuro próximo, por lo que no se ha efectuado provisión alguna por este concepto en el año 2008 y 2007.

c.23) Medio Ambiente.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de los elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tienen suscritas.

c.24) Dividendos.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros de la Sociedad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por el accionista.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

3. Inmovilizaciones materiales

El grupo recoge bajo este epígrafe, principalmente, todos los proyectos que desarrolla hasta su puesta en funcionamiento. Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

EJERCICIO 2008 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-07	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Saldo al 31-dic-08
Terrenos y construcciones	38.734	602	0	0	39.336
Otras instal., utilaje y mobiliario	1.338	0	0	(532)	806
Anticipos e inmov. mat. curso	369.929	164.069	(15.352)	(401.890)	116.756
Otro inmovilizado material	1	0	0	532	533
Coste	410.002	164.671	(15.352)	(401.890)	157.431
Provisiones	(6.561)	0	0	3.406	(3.155)
Provisiones	(6.561)	0	0	3.406	(3.155)
Otras instal., utilaje y mobiliario	(1.194)	(55)	0	530	(719)
Otro inmovilizado material	0	(2)	0	(530)	(532)
Amortización Acumulada	(1.194)	(57)	0	0	(1.251)
TOTAL	402.247	164.614	(15.352)	(398.484)	153.025
EJERCICIO 2007 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Saldo al 31-dic-07
Terrenos	63.869	33	(26.005)	837	38.734
Otras instal., utilaje y mobiliario	1.317	21	0	0	1.338
Anticipos e inmov. mat. curso	317.913	120.276	(5.354)	(62.906)	369.929
Otro inmovilizado material	1	0	0	0	1
Coste	383.100	120.330	(31.359)	(62.069)	410.002
Provisiones	(3.926)	(5.654)	3.019	0	(6.561)
Provisiones	(3.926)	(5.654)	3.019	0	(6.561)
Otras instal., utilaje y mobiliario	(1.132)	(62)	0	0	(1.194)
Amortización Acumulada	(1.132)	(62)	0	0	(1.194)
TOTAL	378.042	114.614	(28.340)	(62.069)	402.247

Durante el ejercicio 2008 caben destacar bajo el epígrafe de inmovilizado material en curso, las obras realizadas en el proyecto de la Torre SyV (Madrid) y su traspaso a explotación en el mes de diciembre bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 4), la finalización de las obras y entrada en explotación de un edificio destinado al alquiler para uso como residencia para la tercera edad denominada Consejo de Ciento (Barcelona) y los anticipos realizados por un proyecto llave en mano para la explotación de un edificio destinado al alquiler como hotel en el barrio de salamanca (Madrid).

Durante el ejercicio 2007 y bajo el epígrafe de Terrenos cabe destacar la baja por venta de un terreno en el área denominada, centro de transportes de Coslada (Madrid).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Durante el ejercicio 2007 y dentro del epígrafe de inmovilizado material en curso cabe destacar las obras realizadas en el proyecto de la Torre SyV (Madrid), en Josefa Valcárcel 48 (Madrid) y en una residencia en Consejo de Ciento (Barcelona).

Durante el ejercicio 2007 finalizaron las obras de las oficinas sitas en Josefa Valcárcel 48 (Madrid) y han sido traspasadas a inversiones inmobiliarias para el comienzo de su explotación.

Durante el ejercicio 2008 y 2007, se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 9.342 y 9.489 miles de euros, respectivamente. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 16.995 miles de euros.

El valor razonable de las inmovilizaciones materiales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a 148.620 y 504.326 miles de euros respectivamente.

Los costes brutos contables de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascienden a 6.768 y 303.849 miles de euros respectivamente siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2008 y 2007 a 2.086 y 200.000 miles de euros respectivamente.

El deterioro de los activos correspondientes a este epígrafe ha sido reconocido como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por un experto independiente CB Richard Ellis. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados el 31 de Julio de 2003 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

A fecha de cierre de 2008 existen 613 miles de euros elementos de inmovilizado material, bajo el epígrafe de otro inmovilizado material, totalmente amortizados.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

4. Inversiones inmobiliarias

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

EJERCICIO 2008 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-07	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Efecto t. cambio	Saldo 31-dic-08
Construcciones para arrendamiento	2.621.355	66.091	(39.898)	401.890	(21.117)	3.028.321
Coste	2.621.355	66.091	(39.898)	401.890	(21.117)	3.028.321
Provisiones	0	(61.499)	3.406	(3.406)	0	(61.499)
Provisiones	0	(61.499)	3.406	(3.406)	0	(61.499)
Construcciones para arrendamiento	(205.019)	(40.634)	3.780	0	(905)	(242.778)
Amortiz. Acumulada	(205.019)	(40.634)	3.780	0	(905)	(242.778)
TOTAL	2.416.336	(36.042)	(32.712)	398.484	(22.022)	2.724.044

EJERCICIO 2007 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Efecto t. cambio	Saldo 31-dic-07
Construcciones para arrendamiento	2.645.800	8.746	(80.889)	62.069	(14.371)	2.621.355
Coste	2.645.800	8.746	(80.889)	62.069	(14.371)	2.621.355
Provisiones	(5.480)	0	5.480	0	0	0
Provisiones	(5.480)	0	5.480	0	0	0
Construcciones para arrendamiento	(174.212)	(41.012)	8.668	0	1.537	(205.019)
Amortiz. Acumulada	(174.212)	(41.012)	8.668	0	1.537	(205.019)
TOTAL	2.466.108	(32.266)	(66.741)	62.069	(12.834)	2.416.336

Como movimientos más significativos en el ejercicio 2007 dentro del epígrafe de construcciones para arrendamiento cabe destacar las ventas de los centros comerciales Lakua (Vitoria) y Los Fresnos (Gijón), la residencia de tercera edad, Puente de Piedra (Zaragoza) y la puesta en funcionamiento del edificio de oficinas sitas en Josefa Varcárcel 48 (Madrid).

Como movimientos más significativos en el ejercicio 2008 dentro del epígrafe de construcciones para arrendamiento cabe destacar la adquisición de los derechos de leasing para la explotación en régimen de arrendamiento de un hotel próximo a la Plaza de Colón en Madrid y las ventas de un edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami), de un edificio alquilado destinado a residencia para la tercera edad situada en el término municipal de Getafe (Madrid), y un edificio de oficinas sito en la calle San Miguel, 10 (Zaragoza).

Durante el ejercicio 2008 entraron en explotación el inmueble conocido como "Torre SyV" (Madrid) y un edificio alquilado destinado a residencia para la tercera edad denominada Consejo de Ciento (Barcelona).

Dentro de las adiciones de provisiones correspondientes al ejercicio 2008 cabe destacar, por su importancia, la correspondiente al edificio Tour Adria en París (Francia).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Otros movimientos significativos dentro del epígrafe de Construcciones para arrendamiento para los ejercicios 2008 y 2007 han sido la rehabilitación de los edificios de oficinas sitos en la calle Príncipe de Vergara, 187 (Madrid), Atica 1 (Pozuelo de Alarcón), Muntadas 1 (Barcelona), Diagonal 605 y 514 (Barcelona), Campo de las Naciones AP-16 (Madrid), Juán Esplandiú, 11 (Madrid) y Pº de la Castellana 83-85 (Madrid) y en centros comerciales Larios (Málaga) y Porto Pi (Palma de Mallorca).

El grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

Dentro de construcciones para arrendamiento están incluidas dos operaciones de leasing, (en el que el grupo es arrendatario). La primera sobre 7 inmuebles sitos en distintas provincias españolas y arrendados a sociedades pertenecientes al Grupo Endesa. El coste bruto de los bienes a origen es de 319.017 miles de euros siendo su coste neto a 31 de diciembre de 2008 y 2007 de 295.470 y 311.221 miles de euros respectivamente. La operación de leasing tiene vencimiento 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 111.650 miles de euros. El contrato de arrendamiento financiero fue suscrito en el ejercicio 2003. La segunda sobre 1 inmueble sito en Madrid. El coste bruto de los bienes a origen es de 61.000 miles de euros siendo su coste neto a 31 de diciembre de 2008 de 58.000 miles de euros. La operación de leasing tiene vencimiento 23 de enero de 2023 y el precio de la opción de compra asciende a 21.350 miles de euros. El contrato de arrendamiento financiero fue suscrito en el ejercicio 2008.

El desglose de pagos pendientes de principal originados por ambos contratos a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007
Año 2008	0	8.344
Año 2009	8.878	8.768
Año 2010	9.399	9.214
Año 2011	9.951	9.683
Año 2012	10.534	10.176
Año 2013	11.153	10.693
Año 2014	11.808	11.399
Posteriores	180.345	154.113
Total	242.068	222.390

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios de los leasings mencionados anteriormente, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal 2.008
Menos de un año	197.658
Entre uno y cinco años	664.984
Más de cinco años	1.787.515
Total	2.650.157

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

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.

De acuerdo con la citada Ley y atendiendo a la composición de la cartera de inmuebles de TESTA, existen dos tipos de contratos:

Para uso de vivienda

La Ley fija en su artículo 9 que la duración del contrato, será libremente pactada por las partes. TESTA tiene como norma fijar un plazo de un año de duración obligatorio por ambas partes. Tal como dice el citado artículo 9, al vencimiento de este plazo, el contrato se prorroga por plazos anuales a voluntad del arrendatario, hasta que alcance una duración mínima de 5 años, en cuyo momento, se extingue el contrato. En cada prórroga anual se aplica una revisión de la renta equivalente al Índice General Nacional del IPC. En las viviendas libres se fija una renta en el contrato en la que está todo incluido (los gastos), en las de VPO, la renta es la vigente en el momento para este tipo de viviendas y aparte, pero en el mismo recibo, se facturan mensualmente los servicios y suministros. Aparte de la fianza legal (una mensualidad), solicitamos un Aval bancario por una cantidad equivalente a 4-6 meses de renta según los casos.

Para uso distinto de vivienda

La Ley contempla el libre pacto de las partes en las cuestiones de plazo, renta, etc. Normalmente, se fija un plazo acordado con el arrendatario y la renta se actualiza anualmente de acuerdo con el Índice General Nacional del IPC. En plazos superiores a cuatro años normalmente se pacta una revisión de la misma a los precios de mercado del momento de la revisión, coincidiendo con el año 4-5, 8-10, etc...

En estos contratos, se establece renta más gastos y se solicita aparte de la fianza legal (dos mensualidades de renta) un Aval bancario de seis mensualidades (renta más gastos más IVA).

El cuadro siguiente muestra la facturación que el Grupo realizará en ejercicios futuros por los contratos de alquiler que tiene vigentes a 31 de diciembre de 2008 y 2007, estimando las revisiones anuales de los mismos hasta la fecha de expiración del contrato momento en el que no se realiza la hipótesis de renovación del mismo. Para el cálculo de las revisiones se ha utilizado como índice el 2,5% para todos los ejercicios.

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007
Año 2008	0	253.451
Año 2009	271.406	245.205
Año 2010	257.936	239.195
Año 2011	229.999	212.505
Año 2012	221.976	202.098
Año 2013	216.079	205.789
Posteriores	2.164.431	1.576.938
Total	3.361.827	2.935.181

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a 4.071.705 y 3.998.009 miles de euros respectivamente. Esta valoración ha sido realizada por el consultor CB Richard Ellis de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados el 31 de Julio de 2003 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Los costes brutos contables de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascienden a 2.113.110 y 1.741.049 miles de euros respectivamente siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2008 y 2007 a 1.687.492 y 1.506.586 miles de euros respectivamente.

A 31 de diciembre de 2008 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

No se han capitalizado intereses financieros en los costes contables incluidos en el epígrafe durante el ejercicio 2008 ni durante el ejercicio 2007.

El deterioro de los activos correspondientes a este epígrafe ha sido reconocido como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por el experto independiente.

El importe de las pérdidas por deterioro y reversiones de pérdidas por deterioro figuran dentro de la cuenta de resultados en el epígrafe de "Variación de provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control".

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

5. Fondo de comercio

Su detalle y movimiento para el ejercicio 2008 y 2007 es como sigue:

EJERCICIO 2008 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-07	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Deterioro	Saldo al 31-dic-08
Fondo Comercio de Consolidación	1.611	0	0	0	(1.611)	0
TOTAL	1.611	0	0	0	(1.611)	0

EJERCICIO 2007 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Deterioro	Saldo al 31-dic-07
Fondo Comercio de Consolidación	0	1.611	0	0	0	1.611
TOTAL	0	1.611	0	0	0	1.611

El fondo de comercio generado durante el ejercicio 2007 correspondía a la adquisición de un 9,14% adicional de la sociedad Tesfran, S.A. en la que la sociedad matriz ya poseía el 89,96%. Al cierre del ejercicio 2008 se ha procedido a deteriorar el fondo de comercio originado por la adquisición de acciones mencionadas reconociendo su efecto en la cuenta de resultados.

6. Otros activos intangibles

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

EJERCICIO 2008 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-07	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Saldo al 31-dic-08
Concesiones administrativas	123.390	251	(710)	0	122.931
Aplicaciones informáticas	535	0	0	0	535
Coste	123.925	251	(710)	0	123.466
Concesiones administrativas	(16.787)	(1.938)	92	0	(18.633)
Aplicaciones informáticas	(531)	(3)	0	0	(534)
Amortización Acumulada	(17.318)	(1.941)	92	0	(19.167)
TOTAL	106.607	(1.690)	(618)	0	104.299

EJERCICIO 2007 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Reclasif. y traspasos	Saldo al 31-dic-07
Concesiones administrativas	123.225	165	0	0	123.390
Aplicaciones informáticas	535	0	0	0	535
Coste	123.760	165	0	0	123.925
Concesiones administrativas	(13.296)	(3.491)	0	0	(16.787)
Aplicaciones informáticas	(478)	(53)	0	0	(531)
Amortización Acumulada	(13.774)	(3.544)	0	0	(17.318)
TOTAL	109.986	(3.379)	0	0	106.607

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2008 y 2007 los derechos de explotación de inmuebles en régimen de alquiler en Bentaberri con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco por un periodo de 75 años y vencimiento en el año 2.074, la concesión otorgada por el IVIMA para la explotación de viviendas en Usera (Madrid) por un plazo de 20 años y vencimiento en el año 2.019, una concesión en la promoción denominada "Campo de tiro de Leganés" por un plazo de 20 años con vencimiento en el año 2018, una concesión administrativa con la autoridad portuaria de Barcelona para la explotación de un hotel, con vencimiento en 2022, momento en que se prorrogará automáticamente hasta 2052, una residencia en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2.099 y un hotel en la calle Passeig Taulat 278 (Barcelona) por un plazo de 50 años y vencimiento en el año 2.052.

Durante el ejercicio 2008 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo la regularización de costes de cierre de obra de una concesión en explotación y las amortizaciones corrientes de los activos mencionados.

El valor razonable de los activos intangibles en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a 167.150 y 190.448 miles de euros respectivamente.

Los costes brutos contables de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascienden a 36.727 y 36.727 miles de euros respectivamente. Los importes que corresponden a principales deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2008 y 2007 a 13.222 y 14.175 miles de euros respectivamente.

A fecha de cierre de ambos ejercicios no existen activos intangibles totalmente amortizados.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

7. Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

EJERCICIO 2008 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-07	Variaciones perímetro	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Retiros	Otros	Saldo al 31-dic-08
Parking Palau, S.A.	973	0	108	0	0	0	1	1.082
Centro D'Oci Les Garverres, S.L.	514	(514)	0	0	0	0	0	0
Pk Hoteles, S.L.	5.351	0	(1.460)	0	436	0	0	4.327
TOTAL	6.838	(514)	(1.352)	0	436	0	1	5.409

EJERCICIO 2007 <i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-06	Variaciones perímetro	Participación en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Retiros	Otros	Saldo al 31-dic-07
Parking Palau, S.A.	1.221	0	138	(248)	0	(138)	0	973
Centro D'Oci Les Garverres, S.L.	516	0	(2)	0	0	0	0	514
Hospital de Majadahonda, S.A.	3.379	(3.379)	0	0	0	0	0	0
Pk Hoteles, S.L.	5.688	0	(156)	0	(181)	0	0	5.351
TOTAL	10.804	(3.379)	(20)	(248)	(181)	(138)	0	6.838

Como movimiento mas destacado dentro del epígrafe cabe destacar durante el ejercicio 2008 la liquidación de la sociedad Centro D'Oci Les Garverres, S.L y durante el ejercicio 2007, la enajenación de la participación que la sociedad matriz tenía en la sociedad Hospital de Majadahonda, S.A.. Esta enajenación fue realizada a la sociedad matriz del Grupo Sacyr Vallehermoso, S.A..

La información financiera resumida de las sociedades asociadas se encuentra desglosada en el anexo 1.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

8. Activos financieros no corrientes

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-07	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-08
Créditos a empresas del grupo	318.369	514.587	0	832.956
Activos financieros disponibles para la venta	182	0	0	182
Otros créditos	1.991	40	0	2.031
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.097	0	(100)	23.997
Instrumentos financieros a valor razonable (Nota 15)	14.013	0	(14.013)	0
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	358.652	514.627	(14.113)	859.166

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-07
Créditos a empresas del grupo	96.441	221.928	0	318.369
Activos financieros disponibles para la venta	182	0	0	182
Otros créditos	6.210	0	(4.219)	1.991
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	22.547	1.550	0	24.097
Instrumentos financieros a valor razonable (Nota 15)	5.321	8.692	0	14.013
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	130.701	232.170	(4.219)	358.652

a) Créditos a empresas del grupo

Corresponde al final del ejercicio 2008 y 2007, principalmente, al crédito concedido a Sacyr Vallehermoso, S.A. (nota 18). Este crédito devenga un tipo de interés de mercado y no tiene vencimiento definido, salvo la parte reclasificada al activo corriente por importe de 45.061 miles de euros, debido a que no es necesario para la actividad ordinaria del Grupo Testa

b) Activos financieros disponibles para la venta

Está formado por participaciones que no forman parte del Grupo consolidado, por su escasa importancia relativa o porque dichas participaciones no se van a mantener en un futuro.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Su detalle y movimiento durante los ejercicios 2008 y 2007 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31-dic-06	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-07	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-08
Nova Icaria, S.A.	182	0	0	182	0	0	182
COSTE PARTICIPACIÓN	182	0	0	182	0	0	182
Provisiones	0	0	0	0	0	0	0
CARTERA DE VALORES A LARGO PLAZO	182	0	0	182	0	0	182

c) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

Está formado principalmente por el porcentaje exigido por las Comunidades Autónomas como depósitos de las fianzas recibidas de los arrendatarios del Grupo.

9. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

La disminución producida durante el ejercicio 2008 se ha dirigido fundamentalmente, a incrementar el préstamo otorgado a Sacyr Vallehermoso, S.A. (Nota 8).

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, se sitúa entre el 5,3% y el 1,8%.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

10. Patrimonio Neto

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-2007	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo	Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perim. y otros	Saldo al 31-dic-2008
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	358.510	0	(19.284)	(19.284)	0	(19.284)	14.810	0	14.835	368.871
Reservas sociedades consolidadas	54.786	0	0	0	0	0	23.934	0	(17.380)	61.340
Diferencias de conversión	(47.940)	806	0	806	0	806	0	0	0	(47.134)
Resultado del ejercicio	71.770	0	0	0	47.482	47.482	(71.770)	0	0	47.482
Dividendo a cuenta	(16.513)	0	0	0	0	0	16.513	(16.975)	0	(16.975)
Dividendos	0	0	0	0	0	0	16.513	0	0	0
Valores propios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1.113.468	806	(19.284)	(18.478)	47.482	29.004	0	(16.975)	(2.545)	1.106.439
Patrim. Neto Acc. Minorit.	5.986	0	0	0	(303)	(303)	0	0	(442)	5.241
Patrimonio Neto	1.119.454	806	(19.284)	(18.478)	47.179	28.701	0	(16.975)	(2.987)	1.111.680

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-2006	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo	Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perim. y otros	Saldo al 31-dic-2007
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	342.113	0	6.067	6.067	0	6.067	10.330	0	0	358.510
Reservas sociedades consolidadas	31.079	0	525	525	0	525	23.204	0	(22)	54.786
Diferencias de conversión	(34.378)	(13.562)	0	(13.562)	0	(13.562)	0	0	0	(47.940)
Resultado del ejercicio	65.636	0	0	0	71.770	71.770	(65.636)	0	0	71.770
Dividendo a cuenta	(16.051)	0	0	0	0	0	16.051	(16.513)	0	(16.513)
Dividendos	0	0	0	0	0	0	16.051	0	0	0
Total	1.081.254	(13.562)	6.592	(6.970)	71.770	64.800	0	(16.513)	(22)	1.113.468
Patrim. Neto Acc. Minorit.	67.572	0	0	0	516	516	0	0	(62.102)	5.986
Patrimonio Neto	1.148.826	(13.562)	6.592	(6.970)	72.286	65.316	0	(16.513)	(62.124)	1.119.454

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el capital social de la sociedad matriz esta representado, por 115.475.788 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista mayoritario de la sociedad matriz es Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,33%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la totalidad de las acciones de la Sociedad Matriz emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 29 de mayo de 2007 delegó en el Consejo, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y la disposición adicional primera de la ley de Sociedades Anónimas, la facultad para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante. Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad, o indirectamente a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso admitido en Derecho.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

b) Prima de emisión.

La prima de emisión, originada como consecuencia de la ampliación del capital social, tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Matriz, incluyendo su conversión en capital social. El importe para ambos ejercicios asciende a 93.781 miles de euros.

c) Reservas

Dentro del epígrafe de reservas se incluyen:

- Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional, y reservas en sociedades consolidadas por el método de participación.

Proceden de resultados de ejercicios anteriores no distribuidos de sociedades participadas que consolidan mediante integración global y proporcional, o por puesta en equivalencia, respectivamente, y de ajustes sobre las cifras consolidadas de dichos ejercicios.

El importe de estas reservas a 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascienden a 61.340 y 54.786 miles de euros respectivamente.

- Reservas de la sociedad dominante

Dentro del epígrafe de reservas de la sociedad dominante y de acuerdo con la legislación vigente, debe destinarse a Reserva Legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio una vez compensados los resultados negativos de ejercicios anteriores, hasta que éste alcance, al menos, el 20% del Capital Social.

A 31 de diciembre de 2008 y 2007 el importe de las reservas legales ascienden a 55.869 y 51.192 miles de euros respectivamente.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el Capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del Capital Social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

d) Coberturas de flujos de efectivo

Como consecuencia de la contabilización de las coberturas de flujos de efectivo que tiene contratadas el grupo, el importe registrado en reservas por este concepto a 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 era de (9.479) y 9.709 miles de euros respectivamente.

Las ganancias reclasificadas a la cuenta de resultados por este concepto en el ejercicio 2008 y 2007 ascienden a 6.475 y 2.625 miles de euros respectivamente.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

e) Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración, el 28 de octubre de 2008, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 2,45% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 16.975 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, así como, el estado de liquidez, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2008:

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	
ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PREVISTO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2008, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 28 DE OCTUBRE DE 2008	
Efectivo y otros activos equivalentes al 30 de septiembre de 2008	148.855
Crédito disponible al 30 de septiembre de 2008	21.557
Cobros y pagos previstos hasta el día del acuerdo	(4.085)
SALDO LIQUIDO DISPONIBLE	166.327
JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE RESULTADOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2008, ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 28 DE OCTUBRE DE 2008	
Beneficio Despues de Impuestos al 30 de septiembre de 2008	42.641
Dotación a Reserva Legal	4.264
B.D.I. MENOS DOTACIÓN A RESERVAS	38.377
DIVIDENDO YA DISTRIBUIDO A CUENTA	0
CANTIDAD MÁXIMA A DISTRIBUIR	38.377
DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO 2008 ACORDADO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DÍA 28 DE OCTUBRE DE 2008	
Acciones emitidas de la sociedad TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	115.475.788
Acciones en autocartera	0
Acciones con derecho al dividendo	115.475.788
Dividendo propuesto por acción (en Euros)	0
DIVIDENDO A CUENTA ACORDADO (*)	16.975

(*) El dividendo será exigible y pagadero el día 5 de Noviembre de 2008

La liquidez existente en la fecha de declaración del dividendo a cuenta es superior al importe bruto del mismo, existiendo un estudio de liquidez que muestra una situación de liquidez suficiente para efectuar el pago del citado dividendo.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

e) Patrimonio neto de accionistas minoritarios

El saldo incluido en este epígrafe recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio de las sociedades consolidadas dependientes. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe "Intereses minoritarios" representa el valor de la participación de dichos accionistas en los resultados del ejercicio.

La disminución del Patrimonio neto de accionistas minoritarios correspondiente al ejercicio 2007 es debida a la adquisición, por la sociedad matriz, de un 9,14% adicional de la sociedad francesa Tesfran, S.A..

f) Diferencias de conversión

El saldo incluido en este epígrafe corresponden con las generadas por la sociedad Testa American Real Estate Corporation.

11. Dividendos pagados

Durante este periodo y el mismo periodo del ejercicio anterior, la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., ha acordado pagar a los accionistas los siguientes dividendos:

Miles de euros	dic-08			dic-07		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	4,83%	0,290	33.488	4,70%	0,282	32.564

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

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

Durante el ejercicio 2008 se pagaron los siguientes dividendos:

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

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

Durante el ejercicio 2007 se pagaron los siguientes dividendos:

El 29 de mayo de 2007 se acordó, por parte de la Junta General de Accionistas, el pago de un dividendo complementario de 0,139 euros/acción (16.051 miles de euros) pagadero el 7 de junio de 2007.

El 30 de octubre de 2007 se acordó, por parte del Consejo de Administración, el pago de un dividendo a cuenta de 0,143 euros/acción (16.513 miles de euros) pagadero el 7 de noviembre de 2007.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

12. Ingresos diferidos

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-07	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-08
Subvenciones de capital	1.672	1.390	(279)	0	2.783
Otros a distribuir en varios ejercicios	470	0	(94)	0	376
	2.142	1.390	(373)	0	3.159
<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-06	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-07
Subvenciones de capital	1.132	917	(377)	0	1.672
Otros a distribuir en varios ejercicios	564	0	(94)	0	470
	1.696	917	(471)	0	2.142

a) Subvenciones de capital

Corresponden principalmente a subvenciones recibidas por organismos públicos con carácter no reintegrable, que complementan las rentas obtenidas en determinados inmuebles en explotación, principalmente, por la explotación de viviendas de protección oficial (V.P.O.) y las subvenciones recibidas para el desarrollo de obras que determinados organismos públicos conceden con la finalidad de financiar parcialmente dichas obras.

Estas subvenciones son imputadas a resultados en función de los años de concesión de los bienes subvencionados.

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 y 2007:

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-07	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-08
Provisión pago impuestos	683	0	(3)	401	1.081
Otras provisiones	2.757	101	(22)	(401)	2.435
	3.440	101	(25)	0	3.516
<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-06	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-07
Provisión pago impuestos	696	4	(17)	0	683
Otras provisiones	2.805	0	(48)	0	2.757
	3.501	4	(65)	0	3.440

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

El epígrafe de otras provisiones corresponde con una serie de litigios y reclamaciones de terceros derivadas de la actividad del grupo, que han sido registrados de acuerdo con las mejores estimaciones existentes al cierre del ejercicio, sin que en todo caso exista ninguno de cuantía relevante.

14. Recursos ajenos a largo y corto plazo

El detalle del epígrafe a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-08		31-dic-07	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	261.512	1.378.149	50.107	1.248.013
Leasing, créditos y préstamos	71.328	991.068	308.353	1.018.967
TOTAL DEUDA FINANCIERA	332.840	2.369.217	358.460	2.266.980

La deuda financiera total del Grupo está consignada en euros. El vencimiento de los préstamos y deudas financieras a largo plazo, correspondiente a 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-08	31-dic-07
Año 2009	-	71.943
Año 2010	90.250	85.280
Año 2011	94.019	88.106
Año 2012	97.693	135.907
Año 2013	689.351	682.047
Año 2014	197.502	195.538
Posteriores	1.200.402	1.008.159
Total	2.369.217	2.266.980

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 3,85% y el 6,46%.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2008 y 2007 con distintas entidades financieras por un importe de 1.860 y 228.697 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2008 y 2007 consignado en moneda distinta al euro.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor en libros de pasivos financieros del Grupo Testa.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

15. Acreedores a largo plazo

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-08	31-dic-07
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	1.006	863
Otros Acreedores	28.888	28.299
Desembolso sobre acciones no exigido	1.998	1.998
ACREEDORES A LARGO PLAZO	31.892	31.160

La Sociedad Matriz tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps).

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-08	31-dic-07
Con collars	120.000	120.000
Con I.R.S.	622.200	708.700
Total	742.200	828.700

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE

En cuanto a los instrumentos financieros, en términos generales, no es política del Grupo suscribir instrumentos financieros que expongan al Grupo a contingencias adversas de los mercados que puedan suponer una merma de su patrimonio.

Sólo si el riesgo a asumir así lo aconseja, se suscribirán instrumentos financieros derivados o similares, intentando lograr una eficacia máxima en su relación de cobertura con el subyacente, evitando posiciones especulativas en el mercado financiero nacional e internacional.

El intento de adaptación de los pasivos financieros a las mejores condiciones del mercado, llevan al Grupo en ocasiones a la refinanciación de determinadas deudas. Siempre la renegociación de una deuda o subyacente ha de llevar pareja la adaptación del instrumento financiero derivado que en su caso, actúe como cobertura del riesgo asociado a sus flujos.

El Grupo, tras un análisis exhaustivo de la cartera de instrumentos derivados, ha clasificado los mismos como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, que son aquellos que permiten cubrir los flujos de caja de la deuda.

Atendiendo a los requerimientos de la NIC 39, el Grupo ha realizado test de eficacia prospectivos y retrospectivos a todos los instrumentos derivados de cobertura. A consecuencia de este test el Grupo ha clasificado los derivados en:

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

- Cobertura eficaz, cuando la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentra dentro de la horquilla 80%-125%. En estos casos se ha registrado la valoración de estos derivados contra patrimonio neto.
- Cobertura ineficaz, registrando el efecto de la variación de los derivados catalogados como ineficaces o especulativos contra resultados del ejercicio.

El detalle de los instrumentos derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2008 y 2007, así como su valoración, y el desglose por vencimiento de los valores nacionales, se presenta a continuación:

DERIVADOS	VALORACIÓN		Nacionales						
	2008	2007		2008	2009	2010	2011	2012	Posteriores
Cobertura de tipo de interés									
Cobertura de flujos	-13.561	13.987	742.200	0	46.700	554.500	7.300	7.500	126.200
Derivados no designados de cobertura									
De tipo de interés	0	26	80.000	80.000	0	0			0

La imputación prevista en la cuenta de resultados en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es como sigue:

<u>Miles de euros</u>	2008	2007
2008	0	3.986
2009	(3.455)	2.690
2010	(9.141)	2.613
2011	(921)	243
2012	(273)	250
2013 y posteriores	229	4.205
TOTAL	(13.561)	13.987

El importe nocial de los contratos de derivados formalizados responde a la base sobre la que se realizan los cálculos de la liquidación del derivado y no supone riesgo asumido por el Grupo.

El importe registrado contra patrimonio durante el ejercicio 2008 y 2007 correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en la nota 10.

Otros acreedores a 31 de diciembre de 2008 y 2007 recoge, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

16. Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2008 y 2007, por actividades, es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	dic-08	dic-07
Ingresos por arrendamientos	264.870	256.933
Venta de Edificaciones	0	21
Ingresos por prestación de servicios	7.698	6.867
TOTAL	272.568	263.821

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2008 y 2007, distinguiendo entre la generada en territorio Nacional y Extranjero es como sigue:

CIFRA DE NEGOCIOS		
<i>Miles de Euros</i>	dic-08	dic-07
Mercado Interior	222.730	212.420
Exportación	49.838	51.401
a) Unión Europea	33.848	31.773
b) Paises OCDE	15.990	19.628
TOTAL	272.568	263.821

El decremento de la cifra de negocio generada en el extranjero, paises OCDE, es debido fundamentalmente a la enajenación del edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami).

17. 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.

<i>Ganancias por Acción (expresado en euros)</i>	Saldo 31-dic-08	Saldo 31-dic-07
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,41	0,62
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la matriz	0,41	0,62

No ha habido ninguna transacción sobre acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de finalizar la elaboración de estas cuentas anuales.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

18. Partes Vinculadas

Las principales transacciones, realizadas a precios de mercado, por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras sociedades del Grupo Sacyr Vallehermoso, así como los saldos entre los grupos mencionados para los ejercicios 2008 y 2007 han sido las siguientes:

2008

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

MILES DE EUROS		SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
		Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros.		0	0	0	0	0
1.b. Afinanciación: Créditos y aportaciones de capital		877.956	18	0	0	877.974
Sacyr Vallehermoso, S.A. (largo plazo)		832.854	0	0	0	832.854
Sacyr Vallehermoso, S.A. (corto plazo)		45.102	0	0	0	45.102
Fernando Rodríguez-Aval Lladent		0	18	0	0	18
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)		0	0	0	0	0
1.d. Amortiz. o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)		0	0	0	0	0
2.a. Venta de activos materiales, intangibles u otros activos		0	0	0	0	0
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)		0	0	0	0	0
2.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)		0	0	0	0	0
2.d. Amortiz. o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)		0	0	0	0	0
3.a. Garantías y avales prestados		0	0	0	0	0
3.b. Garantías y avales recibidos		0	0	0	0	0
3.c. Compromisos adquiridos		0	0	0	0	0
3.d. Compromisos /Garantías cancelados		0	0	0	0	0
4. Dividendos y otros beneficios distribuidos		16.861	0	0	0	16.861
Sacyr Vallehermoso, S.A.		16.861	0	0	0	16.861
5. Otras operaciones		0	0	0	0	0

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

2007

MILES DE EUROS		TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS				
	GASTOS E INGRESOS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
1) Gastos financieros	0	0	0	0	0	0
2) Contratos de gestión o colaboración	2.759	0	0	0	0	2.759
Sacyr Vallehermoso, S.A.	2.759	0	0	0	0	2.759
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
4) Arrendamientos	0	0	0	0	0	0
5) Recepción de servicios	0	0	16.190	0	0	16.190
Valoriza Facilities, S.A.	0	0	16.032	0	0	16.032
Gas Natural SDG, S.A.	0	0	158	0	0	158
6) Compra de bienes	0	0	0	0	0	0
7) Correcc. valorat. deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0	0
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
9) Otros gastos	0	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS	2.759	0	16.190	0	0	18.949
10) Ingresos financieros	8.692	0	0	0	0	8.692
Sacyr Vallehermoso, S.A.	8.692	0	0	0	0	8.692
11) Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0	0
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0	0
13) Dividendos recibidos	0	0	0	0	0	0
14) Arrendamientos	2.714	0	3.503	162	6.379	6.379
Sacyr Vallehermoso, S.A.	2.714	0	0	0	0	2.714
Sacyr, S.A.	0	0	1.393	0	0	1.393
Vallehermoso División de Promoción, S.A.	0	0	737	0	0	737
Valoriza Facilities, S.A.	0	0	234	0	0	234
Valoriza Gestión, S.A.	0	0	498	0	0	498
Itinere Infraestructuras, S.A.	0	0	364	0	0	364
Repsol YPF	0	0	277	0	0	277
Sociedad Catalana de Petrolis	0	0	0	132	0	132
Sadyt, S.A.	0	0	0	30	0	30
15) Prestación de servicios	0	0	0	0	0	0
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0	0
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0	0
18) Otros ingresos	0	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	11.406	0	3.503	162	15.071	
MILES DE EUROS		SALDOS CON PARTES VINCULADAS				
	OTRAS TRANSACCIONES	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros.	0	0	0	0	0	0
1.b. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	318.369	24	0	0	0	318.393
Sacyr Vallehermoso, S.A.	318.369	0	0	0	0	318.369
Fernando Rodríguez-Aval Lladent	0	24	0	0	0	24
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0	0
1.d. Amortiz. o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	0	0	0	0	0	0
2.a. Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	18.666	0	0	0	0	18.666
Sacyr Vallehermoso, S.A.	18.666	0	0	0	0	18.666
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	0	0	0
2.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
2.d. Amortiz. o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	0	0	0	0	0	0
3.a. Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0	0
3.b. Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0	0
3.c. Compromisos adquiridos	0	0	0	0	0	0
3.d. Compromisos /Garantías cancelados	0	0	0	0	0	0
4. Dividendos y otros beneficios distribuidos	32.347	0	0	0	0	32.347
Sacyr Vallehermoso, S.A.	32.347	0	0	0	0	32.347
5. Otras operaciones	0	0	0	0	0	0

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

19. Gastos e ingresos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2008 y 2007 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	31-dic-08	31-dic-07
Gastos financieros hipotecas	(81.942)	(49.597)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(52.345)	(44.725)
Gastos financieros leasing	(13.035)	(10.427)
Gastos financieros líneas de crédito y gastos asimilados	(8.043)	(5.389)
Gastos financieros y gastos asimilados	(155.365)	(110.138)
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	(26)	143
Variación provisiones	(58.093)	(2.256)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(213.484)	(112.251)
Ingresos financieros otros valores negociables	1	8
Otros intereses e ingresos	54.464	20.951
Gastos financieros netos imputados a la inversión	9.342	9.489
Diferencias positivas de cambio	0	16
TOTAL INGRESOS	63.807	30.464
RESULTADO FINANCIERO	(149.677)	(81.787)

20. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 2008 y 2007 por los miembros del Consejo de Administración, incluidos los que cesaron durante ese ejercicio, agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en euros):

<i>Euros</i>	Retribuciones Salariales a Consejeros		
	FIJO	VARIABLE	TOTAL
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,00	208.251,69	490.179,69
Daniel Loureda López	121.738,00	79.974,53	201.712,53
TOTAL	403.666,00	288.226,22	691.892,22

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

2007		Retribuciones Salariales a Consejeros		
<i>Euros</i>		FIJO	VARIABLE	TOTAL
	Fernando Rodríguez Avial Llardent	276.400,04	205.919,00	482.319,04
	Pedro Gamero del Castillo y Bayo	175.660,79	41.808,00	217.468,79
TOTAL		452.060,83	247.727,00	699.787,83

2008		Atención Estatutarias a Consejeros			
<i>Euros</i>		Consejo	Comisión Auditoría	Com. nombr. y retrib.	Total
	Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
	Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
	Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL		132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

2007		Atención Estatutarias a Consejeros			
<i>Euros</i>		Consejo	Comisión Auditoría	Com. nombr. y retrib.	Total
	Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
	Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	53.000,00
	Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00	0,00	0,00	44.000,00
TOTAL		132.000,00	9.000,00	9.000,00	150.000,00

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

El Grupo mantiene un saldo al cierre del ejercicio 2008 y 2007 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración por importe de 18 y 24 miles de euros respectivamente, que devengan un interés del 3% anual.

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

La remuneración al personal directivo, no consejero, de Grupo Testa durante el ejercicio 2008 y 2007 ha ascendido a 429 y 406 miles de euros respectivamente.

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

21. Resultado por venta de activos

El detalle de los resultados antes de impuestos por operaciones de venta de activos para los ejercicios 2008 y 2007 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007
Ventas procedentes del inmovilizado material	0	(22)
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	41.852	5.603
Resultado por venta de activos	41.852	5.581

Estas ventas corresponden a activos que durante el ejercicio 2008 y 2007 han sido enajenados no habiendo sido traspasados por la categoría de mantenidos para la venta dándose de baja directamente de los epígrafes de inmovilizaciones materiales e inversiones inmobiliarias.

Las ventas procedentes de inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2008 se corresponden con la venta de un edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami), la venta de un edificio alquilado destinado a residencia para la tercera edad situada en el término municipal de Getafe (Madrid) y la de un edificio de oficinas sito en la calle San Miguel, 10 (Zaragoza).

Las ventas procedentes del inmovilizado material para el ejercicio 2007 se corresponden con la venta de un terreno que la sociedad matriz tenía en Coslada (Madrid).

Las ventas procedentes de inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2007 se corresponden con las ventas de dos centros comerciales Lakua (Vitoria) y Los Fresnos (Gijón) y con una residencia de tercera edad Puente de Piedra (Zaragoza).

Estas desinversiones están de acuerdo con la política de rotación de activos maduros y aprovechamiento de oportunidades de mercado establecida dentro del Grupo Testa.

El resultado después de impuestos generado por las operaciones mencionadas durante el ejercicio 2008 y 2007 asciende a 27.776 y 5.406 miles de euros respectivamente.

22. Situación fiscal

El ejercicio 2002 fue primer ejercicio en que Testa Inmuebles en Renta, como parte del Grupo Vallehermoso tributó en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 43/1995 (Ley del Impuesto de Sociedades). La sociedad matriz de dicho Grupo es Sacyr Vallehermoso, S.A. constituyendo esta empresa el sujeto pasivo a efectos del mencionado impuesto.

Permanecen abiertos a inspección fiscal los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Los administradores de la sociedad dominante estiman que los pasivos fiscales que pudieran derivarse de la inspección por parte de las autoridades fiscales de dichos ejercicios, no serán significativos.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa en los ejercicios 2008 y 2007 asciende a 20.042 y 16.890 miles de euros respectivamente, lo que supone una tasa impositiva efectiva del 30% y del 19% para dichos ejercicios.

El incremento en la tasa impositiva efectiva entre los ejercicios 2008 y 2007 viene motivada fundamentalmente por la enajenación de un edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami) y la aplicación del tipo general americano del impuesto de sociedades (38,58%) al resultado obtenido por la venta.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere del resultado fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable consolidado del ejercicio y el beneficio fiscal estimado por la Sociedad:

<i>Miles de euros</i>	Dic-08	Dic-07
Resultado consolidado antes de Impuestos	67.221	89.177
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	20.166	28.982
Diferencias permanentes (1)	5.449	(14.290)
Ajustes de consolidación (2)	(7.128)	3.084
Deducciones y bonificaciones (3)	(1.810)	(1.536)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	3.384	230
Otros ajustes	(19)	420
Impuesto sobre las ganancias	20.042	16.890
Tipo efectivo	29,8%	18,9%
Activos por impuestos diferidos	3.977	958
Passivos por impuestos diferidos	2.978	(5.844)
Impuesto corriente	26.997	12.004

- (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 ejercicio. La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco ejercicios los activos fijos afectos a la deducción por reinversión. Los compromisos materializados de reinversión para los ejercicios 2008 y 2007 ascienden a 29.229 y 57.103 miles de euros respectivamente

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

La reforma fiscal publicada en el BOE de fecha 29 de noviembre de 2006 incluye entre otras, la modificación del tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, pasando del 35% al 32,5% en el ejercicio 2007 y al 30% para ejercicios posteriores.

Como consecuencia de dicha modificación, los Administradores de la Sociedad han procedido a ajustar el saldo de los impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales activados por bases imponibles negativas valorándolos al tipo de gravamen aplicable en el momento estimado de su reversión.

En base a lo anteriormente comentado, el saldo de los impuestos anticipados y diferidos se han visto reducidos en el ejercicio 2007 en 85 y 102 miles de euros, siendo su contrapartida la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2004 a 2008.

El movimiento de impuestos diferidos de activo y pasivo para los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

EJERCICIO 2008 Miles de Euros	Saldo al 31-dic-07	Adiciones	Retiros	Reclas. y Traspasos	Saldo 31-dic-08
Activos por impuestos diferidos	2.167	5.826	(1.849)	0	6.144
Pasivos por impuestos diferidos	12.143	1.164	(4.142)	0	9.165
EJERCICIO 2007 Miles de Euros	Saldo al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Reclas. y Traspasos	Saldo 31-dic-07
Activos por impuestos diferidos	1.209	1.093	0	(135)	2.167
Pasivos por impuestos diferidos	6.299	5.844	0	0	12.143

Los Activos por impuestos diferidos incluyen principalmente las diferencias temporales originadas por la variación de provisiones de inmovilizado y las diferencias temporales originadas por la valoración de instrumentos derivados para los ejercicios 2008 y 2007.

Los Pasivos por impuestos diferidos incluyen principalmente la disminución del efecto impositivo originada por la cancelación de los activos financieros de los instrumentos derivados y las amortizaciones fiscales realizadas en los derechos de leasing para los ejercicios 2008 y 2007.

23. Política de gestión de riesgos

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

A continuación se muestra el periodo medio de cobro (en días) de los clientes por ventas y prestaciones de servicio obtenidos de los balances de cierre de los ejercicios 2008 y 2007.

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007
Cuentas por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	15.630	13.002
- Facturación Trimestral Anticipada Tesfran, S.A. (Neto IVA)	(8.271)	(7.103)
Total Cuentas por ventas y prestaciones de servicio	7.359	5.899
 Cifra de Negocios	 272.568	 263.821
 Periodo medio de cobro (Nº días)	 10	 8

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.

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 878 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. En la medida en que se trata de un préstamo concedido a su Sociedad Matriz, 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, estos factores de riesgo tienen su correspondiente factor mitigante como se indican en la nota 2, 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, y (iii) la intención/capacidad de renegociación de la deuda con vencimiento en el ejercicio 2009 en la medida en que fuera necesario.

Para gestionar el riesgo de liquidez derivado del fondo de maniobra negativo del ejercicio, el Grupo ha puesto en marcha renegociaciones de las pólizas de crédito y préstamos con vencimiento a corto plazo con suficiente anticipación.

A la fecha de formulación de cuentas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2009, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

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.

A continuación se muestra el ratio de endeudamiento neto sobre el valor de mercado de los activos para los ejercicios 2008 y 2007:

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	2.702.057	2.625.440
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	13.561	0
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(45.102)	(14)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(16.551)	(532.119)
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	2.653.965	2.093.307
VALORACIÓN DE ACTIVOS	4.426.350	4.725.296
LOAN TO VALUE	59,96%	44,30%

El incremento del ratio analizado es debido fundamentalmente a la reducción de la valoración de activos recibidos y la reducción del efectivo y otros medios equivalentes fundamentalmente motivado por el incremento de las inversiones financieras a largo plazo realizadas en el ejercicio (Nota 8).

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2008 y 2007 se ha situado en el 98,9% y 98,5% respectivamente.

- **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 que se detalla en la nota correspondiente de esta memoria.

A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps) y collars.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre del ejercicio, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007		
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	991.662	36,70%	1.221.416	46,52%
Deuda a tipo de interés variable	1.710.395	63,30%	1.404.024	53,48%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	2.702.057	100,00%	2.625.440	100,00%

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de contratos de cobertura. Estos instrumentos financieros aseguran el pago de un tipo fijo en los préstamos inherentes a la financiación de los proyectos en activos para alquiler. Un 90% de la cartera de derivados son coberturas eficaces. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés es el siguiente:

TESTA	2008		2007	
	Co + 1	Co - 1	Co + 1	Co - 1
Estimación anual gastos financieros al coste medio actual	116.573		135.487	
Gasto financiero al coste medio +1 / -1 punto:	136.138	97.103	149.859	120.647
Variación en Resultado:	-13.695	13.629	-9.701	10.017
Variación en Patrimonio:	-2.014	1.196	11.750	5.704

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

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

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

- **Riesgo de capital:** El ratio de apalancamiento del Grupo al cierre del ejercicio 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007
DEUDA FINANCIERA	2.702.057	2.625.440
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	13.561	0
DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	139.507	121.025
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(45.102)	(14)
EFEKTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(16.551)	(532.119)
TOTAL DEUDA NETA	2.793.472	2.214.332
PATRIMONIO NETO	1.111.680	1.119.454
PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA	3.905.152	3.333.786
RATIO DE APALANCIAMIENTO		71,53%
		66,42%

24. Garantías y Contingencias

El grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras a 31 de diciembre de 2008 y 2007 por un importe conjunto de 41.046 y 27.884 miles de euros respectivamente. Estas garantías están prestadas fundamentalmente para licitaciones y/o adjudicaciones de concursos públicos y garantías técnicas exigidas por organismos oficiales para la ejecución de obras. Así mismo, Grupo Testa ha prestado garantía solidaria junto con otras empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso en la constitución de líneas de crédito con límite de 247.500 miles de euros. El saldo dispuesto a fecha de cierre es de 204.811 miles de euros.

25. Personal

El número de empleados medios por categoría profesional para los ejercicios 2008 y 2007 es la siguiente:

	2008	2007
Directivos	6	5
Técnicos y Titulados superiores	41	38
Administrativos	40	36
Operativos y subalternos	0	0
	87	79

El número de empleados a 31 de diciembre distribuidos por sexos para los ejercicios 2008 y 2007 es la siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	dic-08	dic-07
Hombres	42	33
Mujeres	45	46
TOTAL	87	79

Los 87 empleados corresponden a plantilla en España. Entre los directivos había 2 consejeros y 4 directivos, todos ellos hombres.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

26. Flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo que se formula en los presentes estados financieros ha sido elaborado de acuerdo con lo estipulado en la Norma Internacional de Contabilidad 7.

Dicho Estado de Flujos de Efectivo se articula en torno a tres tipos de flujos en función de las entradas y salidas de caja realizadas por el Grupo consolidado:

- Flujos netos de tesorería por actividades operativas: incluye los movimientos de efectivo a nivel operativo de todos los negocios gestionados por el Grupo.
- Flujos netos de tesorería por actividades de inversión: incluye un agregado de los flujos generados por inversiones y desinversiones en inmovilizado material, inmaterial, proyectos concesionales, activos inmobiliarios y activos financieros.
- Flujos netos de tesorería por actividades de financiación: incluye las entradas de efectivo por disposición de deuda y emisión de obligaciones, así como de otras fuentes de financiación externa; y las salidas de efectivo por reembolso de deuda y obligaciones, por los intereses financieros derivados de los recursos ajenos y por reparto de dividendos.

Actividades de inversión y desinversión

Durante el año 2008, el Grupo Testa ha acometido inversiones en inmovilizado material fundamentalmente en el proyecto conocido como Torre Syv, las obras finalizaron en diciembre de 2008 entrando en explotación en el mismo mes y los anticipos realizados por un proyecto llave en mano para la explotación de un edificio destinado al alquiler como hotel en el barrio de salamanca (Madrid). Las inversiones en proyectos inmobiliarios corresponden fundamentalmente a la adquisición de los derechos de leasing para la explotación en régimen de arrendamiento de un hotel próximo a la Plaza de Colón en Madrid. Las inversiones en inmovilizado financiero corresponden fundamentalmente a la ampliación del préstamo concedido a Sacyr Vallehermoso, S.A.

Durante el ejercicio 2008, el Grupo Testa ha enajenado, en virtud de la política de rotación de activos maduros, los siguientes activos: en proyectos inmobiliarios, un edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami), un edificio alquilado destinado a residencia para la tercera edad situada en el término municipal de Getafe (Madrid) y un edificio de oficinas sito en la calle San Miguel, 10 (Zaragoza).

Actividades de financiación

El Grupo ha incrementado su endeudamiento financiero fundamentalmente a través de la obtención de préstamos hipotecarios adicionales.

Las disponibilidades de tesorería que el Grupo Testa mantiene a fecha de cierre están fundamentalmente originadas por la financiación hipotecaria adicional mencionada con anterioridad.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

27. Otra Información

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditán las sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2008 y 2007 asciende a 168 y 172 miles de euros respectivamente y por otros trabajos para el ejercicio 2008 y 2007 ascienden a 3 y 3 miles de euros respectivamente.

A efectos de lo previsto en el artículo 127.ter 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, se comunican las siguientes actividades, participaciones, cargos o funciones de los consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A., durante el ejercicio, en sociedades con objeto social con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la Sociedad o al del Grupo Sacyr Vallehermoso al que pertenece.

- Don Fernando Rodríguez Avial- Llardent, es miembro de los Consejos de Tesfran, S.A., Parking Palau, S.A., Pazo de Congresos de Vigo, S.A.(Presidente), P.K. Hoteles 22, S.L.(Vicepresidente), Provitae Centros Asistenciales, S.L.(Vicepresidente), Testa American Real Estate Corporation (Presidente), Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L. y representante persona física de Prosacyr Hoteles, S.A.
- Don Luis Fernando del Rivero Asensio, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A.U, Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Autopistas del Atlántico Concesionaria Española, S.A., Autovía del Barbanza Concesionaria de la Xunta de Galicia, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A., Sociedad Concesionaria Aeropuerto de Murcia, S.A., Aeropuerto de la Región de Murcia, S.A., Somague, SGPS, S.A., Tesfran, S.A. (Presidente) y Repsol YPF, S.A. (Vicepresidente 1º). Además es Administrador solidario de Sacyr Vallehermoso Participaciones, S.L. y de Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L.
- Don Manuel Manrique Cecilia, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A.U, Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Inchisacyr, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A., Itinere Chile, S.A. y Scrinser, S.A. Además, fuera del Grupo tiene una participación del 49,9% de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L.
- Don José Manuel Loureda Mantinán, (en representación de Prilou, S.L), es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A.U, Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente), Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Itinere Infraestructuras, S.A., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A, Somague SGPS, S.A. y Repsol YPF, S.A.
- Pedro del Corro García-Lomas, es representante persona física de Torreal, S.A., en el ejercicio del cargo de consejero de Sacyr Vallehermoso, S.A. y de Valoriza Gestión, S.A.U. Además, fuera del Grupo, es consejero de Miralver Spi, S.L, Torreal, S.A. y de Torreal Sociedad de Capital Riesgo de Régimen Simplificado, S.A.
- Participaciones Agrupadas, S.L., es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A.U. y Vallehermoso División Promoción, S.A.U.
- Don Vicente Benedito Francés, es Director General de Sacyr Vallehermoso, S.A.
- Don Francisco Javier Pérez Gracia, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., Valoriza Gestión, S.A.U., Itinere Infraestructuras (Consejero Delegado), poseedor de 2.133 acciones,

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

S.A., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Autopistas de Navarra, S.A., Neopistas, S.A., Sociedad Concesionaria Aeropuerto de Murcia, S.A., Autopista Vasco Aragonesa, Concesionaria Española, S.A., Autovía del Noroeste, Concesionaria de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, S.A.U., Tesfran S.A., Ena Infraestructuras, S.A. (Administrador solidario); Avasacyr, S.L. (Administrador solidario); Enatinere, S.L., (Administrador único); Hospital de Parla, S.A. (Presidente); Hospital del Noreste, S.A. (Presidente), Itinere Chile, S.A. (Director); Sociedad Concesionaria del Elqui, S.A. (Director Suplente); Sociedad de Los Lagos, S.A. (Director Suplente); Sociedad Concesionaria Autopista Nororiente, S.A. (Director Suplente); Sociedad Concesionaria Autopista Vespucio Sur, S.A. (Director Suplente); Sociedad Concesionaria Rutas del Pacífico, S.A. (Director Suplente); Sociedad Concesionaria Litoral Central, S.A. (Director Suplente); Gestión Vial, S.A. (Director Suplente); Gestora de Autopistas, S.A. (Director Suplente); Operación y Logística de Infraestructuras, S.A. (Director Suplente); Autopistas del Valle, S.A. (Vicepresidente Suplente) y Autopistas del Sol, S.A. (Vicepresidente Suplente).

- Don Luis Carlos Croissier Batista es fuera del Grupo miembro del Consejo de Begar, S.A, Eolia Renovables, S.C.R, Hig Tech Hotels & Resorts, S.A., y Repsol YPF, S.A. Adicionalmente es accionista mayoritario y Administrador único de Eurofocus Consultores, S.L.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114.2 de la Ley del Mercado de Valores, se informa de que los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante el ejercicio 2.008, ni por sí ni por personas que actúen por cuenta de ellos, operaciones con Testa Inmuebles en Renta, S.A. o su grupo, que sean o no ajenas al tráfico de la sociedad o realizadas fuera de las condiciones normales de mercado.

28. Acontecimientos posteriores al cierre

Son de destacar los siguientes hechos posteriores al cierre:

EJERCICIO 2008

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2008 la sociedad matriz ha transmitido ciertos inmuebles no estratégicos, a valor de mercado, con el objetivo de reducir endeudamiento financiero, con distintas entidades financieras.

Con fecha 3 de febrero de 2009, el grupo fiscal Sacyr Vallehermoso, al que pertenece, Testa Inmuebles en Renta, S.A., ha recibido una comunicación por parte de la Agencia Tributaria de inicio de actuaciones de comprobación e investigación de los principales impuestos, no prescritos, que le son de aplicación.

EJERCICIO 2007

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2007 no es de destacar ningún acontecimiento de importancia para el Grupo Testa.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

29. 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 el criterio de segmentación primario adoptado para la nueva información a incluir de acuerdo a la normativa NIIF-UE.

Como criterio de segmentación secundaria se ha considerado la distribución geográfica del segmento primario que tiene como principales mercados los de Madrid y Barcelona.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

GRUPO TESTA 2008		OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO					
ACTIVOS NO CORRIENTES		2.008.182	260.738	1.583.572	3.852.492
Inmovilizado Intangible		0	0	104.299	104.299
Inmovilizado material		46.346	10.371	96.308	153.025
Inversiones Inmobiliarias		1.961.835	250.367	511.842	2.724.044
Inversiones contabilizadas por el método de participación		0	0	5.409	5.409
Activos financieros no corrientes		0	0	859.571	859.571
Impuestos diferidos		0	0	6.144	6.144
ACTIVOS CORRIENTES		12.270	899	101.144	114.313
Existencias		0	0	16.157	16.157
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		12.270	899	23.334	36.503
Inversiones financieras corrientes		0	0	45.102	45.102
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		0	0	16.551	16.551
TOTAL ACTIVO.		2.020.451	261.637	1.684.717	3.966.805
PASIVO					
PATRIMONIO NETO		0	0	1.111.680	1.111.680
PASIVOS NO CORRIENTES		1.784.897	367.181	278.432	2.430.510
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		376	2.306	476	3.159
Provisiones para riesgos y gastos		0	0	3.516	3.516
Recursos ajenos a largo plazo		1.768.350	358.289	242.577	2.369.217
Acreedores a largo plazo		16.170	6.585	22.698	45.453
Pasivos por impuestos diferidos		0	0	9.165	9.165
PASIVOS CORRIENTES		152.652	26.521	245.442	424.615
Recursos ajenos a corto plazo		149.097	17.286	166.457	332.840
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0	0	34.845	34.845
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.174	9.235	38.108	50.517
Provisiones para operaciones de tráfico		381	0	6.032	6.413
OTRO PASIVO		82.903	(132.065)	49.162	0
TOTAL PASIVO.		2.020.451	261.637	1.684.717	3.966.805

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

GRUPO TESTA 2007		OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO					
ACCIONISTAS POR DESEMBOLOSOS NO EXIGIDOS		0	0	0	0
ACTIVOS NO CORRIENTES		1.945.941	269.012	1.079.505	3.294.458
Inmovilizaciones materiales		10.304	0	391.943	402.247
Proyectos concesionales		0	0	0	0
Inversiones inmobiliarias		1.920.665	262.697	232.975	2.416.336
Activos intangibles		0	0	108.218	108.218
Inversiones contabilizadas por el método de participación		0	0	6.838	6.838
Activos financieros no corrientes		14.973	6.315	337.364	358.652
Impuestos diferidos		0	0	2.167	2.167
ACTIVOS CORRIENTES		37.505	2.165	531.791	571.461
Existencias		0	0	16.157	16.157
Deudores		10.924	2.165	10.082	23.171
Otros activos financieros corrientes		0	0	14	14
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		26.581	0	505.538	532.119
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA		0	0	0	0
TOTAL ACTIVO.		1.983.446	271.177	1.611.296	3.865.919
PASIVO					
PATRIMONIO NETO		0	0	1.119.454	1.119.454
PASIVOS NO CORRIENTES		1.727.473	347.415	240.977	2.315.865
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		0	0	2.142	2.142
Provisiones para riesgos y gastos		0	0	3.440	3.440
Acreedores a largo plazo		1.727.473	347.415	235.395	2.310.283
PASIVOS CORRIENTES		59.372	10.843	360.386	430.600
Deudas con entidades de crédito		44.921	10.666	302.873	358.460
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0	0	27.720	27.720
Acreedores comerciales		6.526	177	16.952	23.655
Otras deudas no comerciales		0	0	9.813	9.813
Provisiones para operaciones de tráfico		0	0	1.753	1.753
Otros pasivos corrientes		7.925	0	1.274	9.199
OTRO PASIVO		196.602	(87.081)	(109.521)	0
TOTAL PASIVO.		1.983.446	271.177	1.611.296	3.865.919

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Grupo Testa 2008 <i>Miles de Euros</i>	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	178.002	47.335	47.232	272.568
Resultados por venta de activos	39.171	0	2.681	41.852
Otros ingresos de explotación	109	0	2.649	2.758
Total ingresos de explotación	217.282	47.335	52.562	317.178
Amortizaciones del inmovilizado	-31.068	-4.583	-6.980	-42.631
Variación provisiones tráfico	-68	-20	-176	-264
Amort. fondo comercio		0	-1.611	-1.611
Otros gastos de explotación	-30.190	-9.583	-14.649	-54.422
Total gastos de explotación	-61.326	-14.185	-23.417	-98.928
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	155.955	33.150	29.145	218.250
Resultado financiero (<i>sin provisiones</i>)	-60.430	-13.823	-17.331	-91.584
Particip. en rtdo. de empresas asociadas		0	-1.352	-1.352
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	-58.327	0	234	-58.093
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	37.199	19.327	10.696	67.221

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Grupo Testa 2007 <i>Miles de Euros</i>	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	169.535	51.708	42.578	263.821
Resultados por ventas de activos	0	0	5.581	5.581
Otros ingresos de explotación	185	0	2.591	2.776
Total ingresos de explotación	169.720	51.708	50.750	272.178
Amortizaciones del inmovilizado	-30.745	-5.702	-8.171	-44.618
Variación provisiones tráfico	0	0	-502	-502
Otros gastos de explotación	-33.203	-12.220	-10.652	-56.075
Total gastos de explotación	-63.949	-17.922	-19.324	-101.195
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	105.771	33.786	31.426	170.983
Resultado financiero (<i>sin provisiones</i>)	-57.920	-8.355	-13.256	-79.531
Amort. fondo comercio y variación provisiones	0	0	0	0
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	-20	-20
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	1.651	0	-3.907	-2.256
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	49.502	25.431	14.243	89.176

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

2008	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			Miles de Euros
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
Importe neto de la Cifra de Negocio	95.680	26.529	55.792	22.226	1.030	24.078	25.450	14.451	7.330	272.568
Coste de adquisición	1.183.603	252.845	758.169	157.180	8.114	126.532	443.601	147.003	74.228	3.151.274
Inversión año 2008	2.058	1.462	321	153	0	291	61.820	14	223	66.342

2007	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			Miles de Euros
	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	
Importe neto de la Cifra de Negocio	86.323	25.710	57.501	23.396	999	27.311	14.543	13.437	14.601	263.821
Coste de adquisición	1.006.378	251.383	808.311	165.784	8.114	126.522	169.842	134.709	73.702	2.744.745
Inversión año 2007	4.526	2.022	279	365	0	626	799	52	244	8.913

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2008 y 2007

2008

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-08	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
Nisa, V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	(a) 100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	(a) 100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation 1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU	(b) 100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. Rue Notre Dame des Victories, 12. París. Francia	(a) 99,10%	663.592	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
Gescentesta, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
Itaceco, S.L.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
Prosacyr Hoteles, S.A. Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
Bardiomar, S.L. Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España	(c) 50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. C/ Fuencarral, 123. Madrid. España	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. Avda. García Barbón, 1. Vigo. España	(a) 40,00%	7.760	Integración Proporcional	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
PK. Hoteles 22, S.L. C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
Parking del Palau, S.A. Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2008 y 2007

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-07	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
Nisa, V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. (a) Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. (a) Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation (b) 1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. (a) Rue Notre Dame des Victories, 12. París. Francia	99,10%	663.592	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. (a) Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
Gescentesta, S.L.U. (a) Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
Itaceco, S.L.U. (a) Pº Castellana 83-85. Madrid. España	100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
Prosacyr Hoteles, S.A. (a) Pº Castellana, 83-85. Madrid. España	100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
Bardiomar, S.L. (c) C/ Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España	50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. (a) C/ Fuencarral, 123. Madrid. España	50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. (a) C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. (a) Avda. García Barbón, 1. Vigo. España	40,00%	7.760	Integración Proporcional	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
PK. Hoteles 22, S.L. (a) C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España	32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
Parking del Palau, S.A. (a) Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España	33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta
Centre D'oci Les Gavarres, S.L. (a) C/ Viriato, 47. Madrid. España	21,50%	543	Método de participación	Sin Actividad

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2008 y 2007

El siguiente cuadro contiene la información del Total de Activo, Ingresos Ordinarios y Resultado del ejercicio de las sociedades incluidas en consolidación con método de participación para los ejercicios 2008 y 2007.

Miles de euros	Ejercicio 2007			
	Total activos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultado
Centro de Oci Les Gavarres,S.L.	2.440	0	0	(12)
P.K. Hoteles 22, S.L.	31.421	5.175	5.321	(479)
Parkin Palau, S.A	3.167	1.402	1.413	418

Miles de euros	Ejercicio 2008			
	Total activos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultado
P.K. Hoteles 22, S.L.	35.180	4.660	4.785	(1.097)
Parkin Palau, S.A	3.506	1.209	1.211	327

No existen pasivos contingentes en las sociedades asociadas mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2008 y 2007.

El siguiente cuadro contiene la información del los activos y pasivos corrientes y no corrientes de los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en consolidación por integración proporcional para los ejercicios 2008 y 2007.

Miles de euros	2008					
	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
Bardiomar, S.L.	33.456	2.585	23.855	2.075	5.468	4.263
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	25.927	10.584	1.729	19.875	0	0
PK Inversiones 22, S.L.	0	1.456	0	1.412	1.094	1.091
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	8.070	79	1.384	123	2	68

Miles de euros	2007					
	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
Bardiomar, S.L.	36.489	739	25.712	2.239	8.023	5.172
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	11.467	8.098	2.292	6.403	0	0
PK Inversiones 22, S.L.	0	187	0	147	0	0
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	6.875	114	1.227	232	917	257

No existen pasivos contingentes ni compromisos con respecto a sus inversiones en las joint ventures mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2008 y 2007.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO EJERCICIO 2008

1. EVOLUCIÓN ECONÓMICA GENERAL Y DEL SECTOR DE NUESTRA ACTIVIDAD EN 2008

1.1. CONTEXTO ECONÓMICO NACIONAL

La economía española creció un 1,2% durante 2008, dos puntos y medio menos que en 2007, situándose tres décimas por encima del conjunto de los Estados miembros de la Unión Europea que, según los datos publicados por Eurostat, experimentaron un crecimiento del 0,9% en su conjunto (dos décimas superior a la estimada para los países de la Eurozona).

Analizando los datos de nuestra economía, desde el punto de vista del gasto, hay que decir que la demanda nacional y externa se han visto fuertemente contraídas respecto a los ejercicios pasados, como consecuencia de la fuerte recesión económica que estamos sufriendo, y que se ha centrado especialmente en el consumo. En concreto, la aportación de la demanda nacional al PIB se ha situado en 0,1 puntos porcentuales, frente a los 4,4 de 2007, debido a los espectaculares retrocesos del consumo final y de la formación bruta de capital fijo. El gasto en consumo final de la economía se desaceleró dos puntos y cuatro décimas, en 2008, hasta situarse en el 1,4%. Dicho comportamiento fue consecuencia de la fuerte caída experimentada en el consumo de los hogares, 0,1% frente al 3,4% del año anterior, y especialmente el realizado en bienes duraderos, que fue el que peor comportamiento registró. Sin embargo, el gasto en consumo final efectuado por las Administraciones Públicas creció en cuatro décimas frente a 2007, al pasar del 4,9% al 5,3%. Por su parte la inversión en capital fijo se contrajo en ocho puntos porcentuales con respecto al ejercicio anterior (del 5% al -3%), destacando la fuerte contracción experimentada por la inversión en bienes de equipo (-1,1% frente al 10%) y en construcción (-5,3% frente al 3,8% del ejercicio anterior), debido en este último caso, a la evolución de la edificación residencial.

La demanda externa neta en 2008 fue positiva, al contrario de lo acontecido en el ejercicio anterior (1,1 puntos frente a -0,7%), como consecuencia de la reducción de las importaciones (-2,5% frente a 6,2%) y de la desaceleración de las exportaciones (0,7% frente a 4,9%). En concreto, las exportaciones de bienes moderaron su crecimiento frente al año anterior, 0,9% frente al 4,3%, mientras que las de servicios cayeron con una intensidad mayor, 0,2% frente al 6,1%. Tanto unas como otras, experimentaron mayores bajadas durante el último semestre del ejercicio. Por otra parte, las importaciones de bienes y servicios decrecieron de forma espectacular respecto a 2007, -2,7% frente a 4,8% y -1,7% frente a 11,8% respectivamente.

Nuestro país, aunque continúa acumulando uno de los mayores déficit por cuenta corriente de la zona euro, consecuencia del negativo comportamiento de la balanza de rentas y transferencias corrientes y de capital, ha mejorado su situación financiera frente al resto del mundo. La necesidad de financiación de la economía nacional ha superado los 99.000 millones de euros (un 9,1% del PIB), frente a los 101.000 millones de 2007 (un 9,7% del PIB).

Desde la óptica de la oferta, tampoco el comportamiento durante 2008 ha sido nada bueno. Exceptuando las ramas de servicios y energéticas, todas las actividades de nuestra economía han experimentado aportaciones negativas al PIB. Destacar los fuertes retrocesos acaecidos en la construcción (-3,3% frente a 3,5% de 2007); la rama manufacturera (-2,7% frente a 2,8%); y las ramas primarias agraria y pesquera (-0,6% frente a 3%) y la desaceleración de los servicios de mercado (2,6% frente a 4,6%).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

En lo que respecta al mercado de trabajo durante este ejercicio, la Encuesta de Población Activa (EPA) refleja que, en 2008, se ha producido una fuerte destrucción de empleo como consecuencia de la fuerte recesión económica que se está produciendo a nivel nacional e internacional. La tasa de paro se ha situado en el 13,91% de la población activa, incrementándose un 66,42% respecto a 2007. La cifra de desempleados se ha incrementado en 1.280.300 personas durante 2008, y se ha situado en 3.207.900 personas. El número total de ocupados ha alcanzado los 19.856.800 trabajadores, lo que supone 620.100 personas menos que en 2007.

La Seguridad Social cerró 2008 con un descenso medio de 841.465 afiliados, por lo que la media de afiliados medios alcanzó las 18.531.312 personas, un 3,64% menos que en el año anterior. Por regímenes, el General fue el que experimentó la mayor caída del año, al perder 814.951 afiliados, un 5,47% respecto a 2007, seguido del Régimen Agrario, con 201.749 afiliados menos, un 20,7%. También sufrieron caídas los regímenes especiales del Mar y Carbón, con 1.688 y 458 cotizantes menos. En cuanto al régimen de Autónomos y del Hogar fueron los únicos en contabilizar ascensos con 160.171 y 17.210 ocupados más frente a 2007, lo que implica tasas positivas del 5,07 y 6,4% respectivamente.

Al finalizar diciembre, el régimen General contaba con 14.081.098 afiliados, mientras que el de Autónomos se situó en las 3.319.188 personas.

Por sectores de actividad, los mayores descensos de afiliados corresponden a la construcción, que perdió un total de 487.335 afiliados en el año, un -26%, seguido de la industria manufacturera, con 180.075 cotizantes menos, un -7,7%, el comercio y la reparación de vehículos a motor, con un descenso de 114.440 afiliados, un -4,4%, y las actividades inmobiliarias y de alquiler, que perdieron en total 110.564 cotizantes, un -5,1%. Sólo los sectores de actividades sanitarias, que ganó 89.305 afiliados en el año, +7,6%, y la educación con 24.898 cotizantes, +3,7%, destacaron con ascensos en el ejercicio.

Por géneros, los hombres representan el 56,33% del total de afiliados, 10.438.161, y las mujeres el 43,67%, con 8.093.151 afiliadas.

Respecto a los trabajadores extranjeros, su afiliación media bajó, en 2008, en 94.404 personas, un -4,6%, hasta un total de 1.938.632 ocupados.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios durante 2008, la inflación española se situó en el 1,4% frente al 4,2% de 2007. Después de subir, durante el primer semestre del ejercicio, hasta tasas históricas del 5,3% como consecuencia del incremento de los productos energéticos y los alimentos, el Índice de Precios ha experimentado una fuerte contracción desde el verano, debido a la fuerte caída del precio del petróleo y al parón del consumo como consecuencia de la crisis económica, lo que ha situado la tasa de cierre anual en la menor de los últimos 10 años. Por grupos, los que mayores variaciones positivas han experimentado han sido la vivienda, cuya tasa se ha situado en el 5,9%; los grupos de enseñanza y Hoteles, cafeterías y restaurantes, ambos con incrementos del 4%, y las bebidas alcohólicas y tabaco con una subida del 3,9% frente a 2007. Por el contrario, los grupos que han sufrido las mayores bajadas de precios han sido el transporte, con una tasa negativa del -5,6% frente a 2007, como consecuencia de la reducción del precio de los carburantes y lubricantes; las comunicaciones, con una bajada del -0,3%, y los sectores de ocio y cultura y medicina, que sólo han experimentado un alza del 0,3% en sus precios.

En cuanto a la inflación subyacente, que excluye alimentos frescos y productos energéticos para su cálculo, ha alcanzado, al final del ejercicio el 2,4%, frente al 3,3% de 2007.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

Por Comunidades Autónomas, las más inflacionistas fueron la Ciudad Autónoma de Ceuta, con una subida del 2,1%, seguida del País Vasco y la Ciudad Autónoma de Melilla con incrementos del 1,9% y 1,8% respectivamente. Por el contrario, las menos inflacionistas han sido Castilla-La Mancha, con un 0,9%, Castilla-León y La Región de Murcia, ambas con un 1,1% y Galicia y Navarra, ambas con 1,2%. Las demás se han situado entre el 1,3% y el 1,6%.

Respecto a la actividad económica del Estado, señalar que, después de cerrar tres años consecutivos con superávit, y como consecuencia del coste de la crisis asumida por la Administración Central, durante 2008 alcanzó un déficit de 41.874 millones de euros, es decir un 3,82% del PIB en términos de Contabilidad Nacional.

Este resultado ha sido consecuencia del saldo negativo, concretamente un -2,74%, alcanzado por la Administración Central (Estado y Organismos autónomos); de un déficit de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales del -1,45% y el -0,39%, respectivamente, y un superávit de la Seguridad Social del 0,76% del PIB.

En 2008 el peso de la Deuda Pública se incrementó en un 3% respecto a la del ejercicio anterior, hasta situarse en el 39,4% del PIB, lo que hace que nuestro país se encuentre entre los países europeos con menor nivel de deuda, al situarse la media de la eurozona en el 69,4%.

Dentro de la evolución de los ingresos tributarios, cabe destacar la caída de los impuestos directos: un -1,8% el IRPF y un -39,1% el Impuesto de Sociedades, como consecuencia de las medidas de estímulo fiscal adoptadas. Los ingresos por impuestos indirectos también sufrieron descensos importantes como consecuencia de la fuerte caída del consumo por la crisis, destacando la recaudación por IVA, que bajó un 14% respecto a 2007.

Por lo que se refiere a la Bolsa española, su principal indicador, el selectivo Ibex-35, ha cerrado 2008 como el peor ejercicio de su historia, inducido por la gravedad de la crisis financiera y económica. En concreto, la última sesión del año terminó en 9.195,8 puntos, lo que supone una bajada histórica anual del 39,43%. De esta forma se cierra un lustro de ganancias consecutivas y se supera el peor resultado de su historia reciente, registrado en 1977, cuando perdió el 32,33% como consecuencia de la crisis del petróleo. Todos los sectores han experimentado bajadas durante el año, destacando el financiero y el constructor.

Los problemas internacionales del sector financiero, que han llevado a la intervención estatal de numerosas entidades en todo el mundo, así como la quiebra de importantes entidades como Lehman Brothers, han arrastrado a la mayoría de bolsas mundiales a niveles mínimos, con descensos superiores, en muchos casos, al 40%. El cierre del crédito, los problemas de liquidez y la fuerte desaceleración económica experimentada durante el último semestre de 2008, han provocado también la salida masiva de capitales por parte de la mayoría de inversores institucionales y particulares, gracias a la inmediata materialización en liquidez de sus acciones y fondos, lo que ha acentuado también las bajadas.

Para terminar, hacer una mención especial a la evolución del euro, durante 2008, frente al dólar estadounidense. La moneda europea, como había hecho durante estos últimos años, continuó revalorizándose fuertemente durante la primera mitad del ejercicio, hasta marcar, el 15 de julio, un máximo histórico desde su creación, de 1,599 dólares. Por el contrario, durante la segunda mitad del año experimentó una fuerte corrección hasta situarse, al cierre, en 1,3917 dólares, lo que significa una depreciación del -5,46% respecto al 31 de diciembre de 2007.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

1.2. EL SECTOR PATRIMONIALISTA EN 2008

En términos generales, el mercado de oficinas en España ha registrado, durante 2008, una ralentización como consecuencia de la actual coyuntura económica que afecta, de forma global, a todos los mercados.

En Madrid, el volumen de operaciones relacionado con el mercado de oficinas, según la consultora especializada Aguirre Newman, se ha situado un 74% por debajo de los 4.300 millones de euros registrados en 2007. La contratación bruta ha alcanzado 491.270 m², lo que significa un descenso del 48% respecto al ejercicio anterior. No obstante, hay que señalar que 2007 marcó el record histórico de contratación.

El volumen medio por transacción ha alcanzado, en la capital de nuestro país, los 50,7 millones de euros, con una superficie media de 11.802 m². Tan solo dos operaciones han superado el volumen de los 100 millones de euros. Los precios medios de alquiler han experimentado un ligero descenso en todas las zonas, salvo en el Distrito Central de Negocios (CBD). A pesar de ello, el incremento de la disponibilidad, en esta última zona, está provocando superiores márgenes de negociación.

Durante este año, se ha incorporado al mercado del parque de oficinas de Madrid una nueva superficie de 337.354m², que eleva el stock total de la ciudad a los 11.554.436m². Caben destacar las incorporaciones, al Distrito Central de Negocios, de dos de las cuatro torres del complejo "Cuatro Torres Business Area": la "Torre Sacyr Vallehermoso" y la "Torre Espacio". Estos inmuebles registran un buen ritmo de absorción con una ocupación del 60 y 80%, respectivamente.

El índice de desocupación global aumentó, durante el primer semestre del año, hasta el 7%, destacando la zona del Distrito Central de Negocios, donde la tasa de desocupación se situó en el 8,8%.

Respecto a la demanda, los analistas esperan que esta tendencia de ralentización continúe a lo largo de 2009. Se prevé que entre al mercado una nueva superficie de 425.578m², no teniendo aún clientes comprometidos el 90% de la misma. Este acontecimiento, junto a otros factores, como son la reducción prevista de la demanda y el aumento de la desocupación, son circunstancias que probablemente, provocarán un descenso en los precios medios de alquiler en todas las zonas.

En 2008 se ha registrado un volumen de inversión, en el mercado terciario de oficinas de Madrid, de 3.500 millones de euros, un 18% superior a la del año anterior. Respecto a la distribución de la misma, es preciso señalar una ligera superioridad de la inversión institucional, que ha supuesto el 40% del total, frente a la inversión privada que ha acaparado el 34%. Por otra parte, la inversión extranjera ha supuesto el 37%. Si se tiene en cuenta la distribución geográfica, puede decirse que la Zona Descentralizada (DEC) ha concentrado la mayor parte de esta actividad, concretamente el 33%. Para 2009 se espera que la tendencia alcista de la tasa de rentabilidad del mercado de inversión de oficinas suponga un estímulo a los inversores, tanto internacionales como nacionales.

En Barcelona, la contratación bruta ha alcanzando una superficie de 349.778m², lo que supone sólo un 2% menos que el año anterior. La tasa de desocupación, según la consultora especializada Richard Ellis, se sitúa en el 7,29%, ligeramente superior a la de 2007.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

Respecto a la demanda, el mercado de oficinas en la ciudad Condal y su periferia, ha alcanzado una absorción, en 2008, de 86.542m². Este dato representa una bajada del 10% respecto al año anterior. El 25% de la contratación total se ha localizado en el Distrito de Negocios.

El análisis de la oferta por sectores geográficos, constata que se ha producido un incremento del 59%, respecto a 2007, en las transacciones en la Zona Descentralizada. De esta manera, la superficie media contratada se ha incrementado un 26%, alcanzando los 803m².

Durante este ejercicio, ha salido al mercado una nueva superficie de 351.876m², por lo que, con esta nueva aportación, el parque de oficinas de Barcelona alcanza los 5.319.024m² de superficie total, cifra un 7,1% superior a la registrada en 2007.

En 2008 se ha alcanzado una tasa de desocupación del 7,7%, la más alta desde 1996, situándose, el 73% de esta superficie disponible, en las zonas periféricas. Los precios medios de alquiler han descendido en todas las zonas de la ciudad Condal, aunque su impacto ha sido desigual. En el Ensanche se han registrado bajadas del 0,3% mientras que en el Distrito Central se llegó al 5,9%.

Las inversiones realizadas durante 2008, en el mercado barcelonés de oficinas, han alcanzado los 510 millones de euros, cifra un 61% inferior a la inversión del año anterior, y ligeramente por debajo de la registrada en el mercado madrileño. Al igual que en Madrid, la Zona Descentralizada de Barcelona (DEC) ha sido la que ha acaparado el 46% de las operaciones efectuadas en este año. El volumen medio por transacción se ha situado en los 42,3 millones de euros y una superficie de 10.676m².

Respecto al sector de los Centros Comerciales, indicar que, a 31 de diciembre de 2008 existían un total de 514 complejos en nuestro país. Estos centros disponen, en su conjunto, de una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 13.236.895m², un 11% superior a la del año anterior, según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales. Proporcionan empleo a un total de 314.000 personas, habiendo generado, sólo durante 2008, 27.000 nuevos puestos de trabajo. En este último ejercicio han facturado bienes y servicios por valor de 40.650 millones de euros, cifra de negocios superior, en un 5,4%, a la de 2007.

En 2008 se han inaugurado 30 nuevos centros, que han aportado una nueva superficie comercial de 1.063.903m². A esta superficie hay que añadir otros 76.220m², resultantes de las ampliaciones realizadas también durante este ejercicio, lo que suma un total de 1.140.123m². Estos datos suponen un récord histórico en cuanto a nueva superficie construida y al número de centros. La mayor parte de las nuevas aperturas se corresponden a grandes centros, de más de 80.000m².

Por tipología, la distribución de los centros comerciales es la siguiente: la mayor parte de ellos están catalogados como pequeños, agrupando un 27,6% de la totalidad de los existentes, y una SBA de 1.650.363m²; en segundo lugar se sitúan los medianos, con un 20,6% y una SBA de 3.051.779m²; y en tercer lugar, los catalogados como Hipermercados, con un 20,2% y una SBA de 1.231.952m².

Geográficamente, el 22% de la SBA disponible en España se localiza en la Comunidad de Madrid, el 16,8% en Andalucía y el 12,1% en la Comunidad Valenciana. Cataluña ocupa el cuarto lugar del ranking, acogiendo el 9% de la SBA total. Las mayores densidades de centros comerciales las registran Madrid, con 464m² de SBA por cada 1.000 habitantes, y Asturias, con 431m² de SBA/1.000 habitantes, siendo la media española de 287m² de SBA/1.000 habitantes.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

En 2008, según un informe también de la Asociación Española de Centros Comerciales, se realizaron 11 operaciones de compra-venta cuyo importe ascendió a los 900 millones de euros. Los promotores invirtieron un total de 3.300 millones de euros en la gestión de transacciones, nuevas aperturas y ampliaciones.

En la actualidad se encuentran en marcha 150 nuevos proyectos en construcción, contemplando una SBA de 5.000.000m², lo que sitúa a España como uno de los países europeos con más centros comerciales en desarrollo. En 2009, se prevé la inauguración de 23 nuevos complejos y parques comerciales, lo que supondrá una nueva superficie de 650.000m², un 43% menos que el año anterior. Cabe señalar que este sector es muy dinámico y, pese a la crisis económica actual, sabe adaptarse a las circunstancias y tiene grandes fortalezas para aprovechar las nuevas oportunidades que se presenten en el futuro.

2. EVOLUCIÓN DEL GRUPO TESTA EN 2008

El Grupo Testa, área de negocio de Patrimonio dentro del Grupo Sacyr Vallehermoso, ha cerrado un ejercicio económico positivo.

El acontecimiento más importante para Testa durante este año ha sido, sin duda, la finalización de la Torre Sacyr Vallehermoso, después de casi cuatro años de construcción.

Ubicado en el nuevo y exclusivo espacio madrileño de negocios "Cuatro Torres Business Área" (CTBA) el edificio ha sido diseñado por el estudio de Arquitectura "R&AS", dirigido por Carlos Rubio y Enrique Álvarez-Sala (única firma española en el complejo CTBA). Sus 236 metros de altura la convierten en el tercer rascacielos más alto de España y que se encuentre entre los 200 edificios más altos del mundo.

Con un total de 64 alturas, 6 de ellas bajo rasante, el edificio tiene una utilidad mixta: hotel y oficinas de alquiler.

Comprende una superficie construida total de 120.000 metros cuadrados. De ellos, 45.000 metros se localizan bajo rasante en seis plantas y se destinan a plazas de aparcamiento, 832 en total, vestuarios de servicio del hotel y salón de convenciones. Los otros 75.000 se sitúan sobre rasante, siendo la superficie alquilable de oficinas de 21.390 metros cuadrados.

Las comunicaciones verticales en la Torre SyV se realizan a través de 25 ascensores: 6 correspondientes a clientes del hotel, 8 a trabajadores de las oficinas, 3 ascensores extras de oficinas para aparcamiento, 3 montacargas auxiliares, 3 ascensores de bomberos junto a las 3 escaleras de emergencia existentes y 2 ascensores de salida desde el parking a la plaza.

El edificio cuenta con un micro-parque eólico ubicado en la azotea con tres turbinas eólicas de eje vertical. Con una potencia de 2,5 KW, cada una, la energía que produzcan se acumulará en baterías, siendo una fuente adicional de suministro de electricidad de la Torre.

La Torre SyV ha sido diseñada y construida con exigentes criterios de sostenibilidad y ecoeficiencia. Su doble piel exterior ventilada permite un importante ahorro energético y facilita las tareas de mantenimiento sin interferir en el trabajo de las oficinas. Dispone además de los mejores sistemas de seguridad existentes a la fecha.

Hasta la planta número 31 encontramos el exclusivo Hotel de cinco estrellas Gran Lujo "Eurostars Madrid Tower". Tiene 474 habitaciones, entre las que se cuentan 25 suites junior (de 54,5 metros cuadrados), una suite ejecutiva (80,5 metros) y la suite presidencial (109 metros). Todas están equipadas con elementos de domotización propios de edificios inteligentes (luces, persianas, etc). También dispone de 18 salas de reuniones, varios restaurantes, del que

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

habría que destacar el situado en el nivel 30 por su extraordinaria vista panorámica y doble altura de planta, un gimnasio de 2.500 metros cuadrados, un spa y uno de los mayores auditorios de Madrid, con una superficie total de 1.800 metros cuadrados y una capacidad para 1.400 personas en las plantas -1 y -2.

Tras la obtención, a primeros de diciembre de 2008, de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, por parte del Ayuntamiento de Madrid, el Hotel ha sido puesto a disposición de la compañía especializada Hotusa quien se encargará de su gestión.

A partir de la planta 34 del edificio, y hasta el nivel 50, se encuentran las oficinas. Éstas disponen de un vestíbulo, de acceso independiente al del hotel. Al cierre de 2008, Testa ha iniciado ya con éxito la comercialización de las mismas, pudiendo visitar los clientes interesados una planta piloto situada en el nivel 34 dotada con distintas configuraciones de despachos, salas de reuniones, espacios abiertos, etc.

A continuación se recogen otros acontecimientos significativos que han tenido lugar durante 2008, ordenados cronológicamente.

A primeros de año, Testa inauguró la residencia para la tercera edad "Consejo de Ciento" en Barcelona. Situada en el barrio del Ensanche, de la ciudad condal, dispone de una superficie de 5.304 metros cuadrados de superficie y una capacidad de 106 habitaciones. Será explotada por la sociedad especializada en la gestión de establecimientos geriátricos Euroresidencias.

El 14 de abril, Testa procedió a la venta de la residencia para la tercera edad, que gestionaba en el municipio madrileño de Getafe, al grupo Euroresidencias. El edificio cuenta con 8.377 metros cuadrados, distribuidos en tres plantas, zonas ajardinadas y un amplio patio central. Tiene una capacidad para 196 camas y un centro de día para más de 30 personas.

También durante el mes de abril, y dentro de la estrategia de rotación de activos seguida por la compañía, Testa vendió un edificio de oficinas en Miami (Estados Unidos) por un importe de 114 millones de dólares. El edificio, situado en la avenida de Brickell –mejor zona de negocios de la ciudad- fue adquirido por el Santander Global Property (SGP), sociedad inmobiliaria del Banco Santander, el cuál tiene su sede central en dicho edificio y es además su principal inquilino.

El inmueble, adquirido por Testa en marzo de 2006, dispone de una superficie alquilable de 17.480 metros cuadrados distribuidos en 14 plantas. Además, en la misma parcela existe un edificio de parking con 560 plazas. Las plusvalías generadas permitirán a nuestra compañía acometer nuevos proyectos.

Testa continúa siendo propietaria, desde el año 2002, de otro edificio de oficinas en la misma avenida Brickell el "Mellon Financial Center". Cuenta con más de 48.378 metros cuadrados sobre rasante y actualmente se encuentra totalmente arrendado a importantes compañías como Mellon United Bank, Hunton & Williams, Telefónica, American Express, Credit Suisse First Boston, Caixanova, Caixa Galicia, y otras empresas financieras y de servicios.

El 30 de julio, Testa procedió a la venta del edificio de oficinas "San Miguel" situado en la ciudad de Zaragoza. El inmueble ha sido adquirido por un grupo de promotores locales.

Durante el mes de septiembre Testa adquirió los derechos de explotación de un Hotel durante los próximos 20 años. El inmueble, ubicado en la céntrica Plaza de Colón de Madrid, tiene una categoría de cuatro estrellas. Dispone de 149 habitaciones, 18 salones y un restaurante, destacando, además, por la posibilidad de un uso mixto, entre hotelero y residencial, lo que amplía sus opciones comerciales.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

El edificio, que cuenta con 13.707 metros cuadrados de superficie, continuará siendo operado por la cadena NH Hoteles.

Testa tiene un patrimonio consolidado en arrendamiento de 1.583.749 metros cuadrados que le han proporcionado, durante 2008, un total de 264,9 millones de euros de facturación por rentas. Del total de estos ingresos en concepto de alquileres, un 67% corresponden a oficinas (178 millones de euros), un 14% a centros comerciales (35,9 millones de euros), un 7% a hoteles (18,5 millones de euros) y el 12% restante (32,5 millones de euros) a alquileres de naves, viviendas, residencias de tercera edad y aparcamientos.

La tasa media total de ocupación de todos sus inmuebles se ha situado en el 98,9%, y el ingreso unitario medio, por metro cuadrado ocupado año, ha alcanzado los 15,24 euros, un 8% más que en 2007.

En cuanto al mercado de oficinas, Testa dispone de 595.070 metros cuadrados y 9.958 plazas de garaje, principalmente en Madrid (355.271 metros y 6.368 aparcamientos) y Cataluña (109.207 metros y 1.648 plazas de aparcamiento).

La compañía del Grupo Gescentesta, fue creada durante el año 2005 para poder gestionar mejor los 6 centros comerciales que tiene la compañía, más los de los Fondos Inmobiliarios que también administra esta sociedad, distribuidos por diversas ciudades españolas. Gescentesta administra un total de 276.390 metros cuadrados y 984 locales, en los que se realiza una amplia oferta comercial, de ocio y de restauración.

En cuanto al arrendamiento de viviendas, Testa gestiona una bolsa de 1.355 pisos propios y 1.137 plazas de aparcamiento también en propiedad, lo que supone un total de 104.803 metros cuadrados, concentrados fundamentalmente en Madrid y su periferia.

Testa también administra numerosas viviendas y plazas de aparcamiento pertenecientes a Fondos Inmobiliarios. En concreto gestiona 9.243 pisos y 6.949 plazas de parking, lo que supone un total de 664.402 metros cuadrados, distribuidos por la totalidad de la geografía española.

Los 10 hoteles propiedad de Testa suman una superficie de 126.136 metros cuadrados, distribuidos en 2.183 habitaciones. Establecimientos de alto nivel, se encuentran totalmente equipados, estando catalogados como hoteles de cuatro y cinco estrellas. Se encuentran arrendados, para su explotación, a las mejores cadenas hoteleras.

El Grupo Testa ha cerrado 2008 con una facturación de 272,57 millones de euros, un 3,3% más que en 2007, alcanzando el beneficio atribuido los 47,48 millones. El resultado neto de explotación se ha situado en el 64,7%, lo que demuestra la alta rentabilidad obtenida por esta división.

El EBITDA ha alcanzado los 220,9 millones de euros, un 4,9% más que en 2007, situando el ratio EBITDA entre cifra de negocios en un excelente 81%.

El Cash Flow generado por este subgrupo se ha situado en los 150,08 millones de euros.

El total del Balance de 2008 alcanza los 3.966,8 millones de euros, y el Patrimonio Neto los 1.111,68 millones.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa han sido tasados, por la consultora independiente CB Richard Ellis, en 4.426,4 millones de euros, un 6,3% menos que en 2007, con unas plusvalías latentes de 1.446,1 millones de euros.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

3. INFORMACIÓN ADICIONAL: ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de los Estatutos sociales, el capital social asciende a 692.854.728 euros, dividido en 115.475.788 acciones ordinarias de 6 euros de valor nominal pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.

No existen valores emitidos que den lugar a la conversión de los mismos en acciones.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social, sin perjuicio de la aplicación de determinadas normas, que se exponen a continuación.

Como entidad cotizada, la adquisición de determinadas participaciones significativas está sujeta a comunicación al emisor y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007 de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que prevén como primer umbral de notificación el 3% del capital o de los derechos de voto.

Por último, también en cuanto que sociedad cotizada, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% del capital o de los derechos de voto de la Sociedad, determina la obligación de formular una Oferta Pública de Adquisición de Valores en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores.

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas

Nombre o denominación social del titular directo de la participación

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	%sobre el total de derechos de voto.
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	114.702.100	99,33 %

d) Cualquier restricción al derecho de voto

No existen en los Estatutos sociales restricciones específicas de este derecho.

e) Los pactos parasociales

No existen en Testa Inmuebles en Renta, S.A.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.

- Nombramiento y cese de miembros del Consejo de Administración.

1. Nombramiento y reelección:

- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

- Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo de Administración en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración.

Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

- En cuanto a la designación de consejeros externos, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia.

- Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

- Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento.

- El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

2. Cese o remoción:

- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

a) cuando alcancen la edad de 65 años, en el caso de consejeros ejecutivos pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo.

b) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

c) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

d) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros.

e) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

- Modificación de Estatutos

El procedimiento para la modificación de Estatutos Sociales viene regulado en el artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas, que es común a todas ellas, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 103 de la citada Ley.

Entre las competencias de la Junta recogidas en el artículo 19 de los Estatutos y 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, se contempla expresamente la modificación de Estatutos, sin sujetarse a mayorías distintas de las recogidas en la Ley.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones:

El Presidente, y el Consejero Delegado de Testa Inmuebles en Renta, S.A., tienen delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las legal o estatutariamente indelegables o las que el Consejo retiene para sí sin posibilidad de delegación conforme a lo previsto en el artículo 38.2 de los Estatutos Sociales.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 24 de Junio de 2008 delegó en el Consejo, de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas y la disposición adicional primera del mismo cuerpo legal, la facultad para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante.

Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad, o indirectamente a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso válido en Derecho.

Las acciones objeto de adquisición deberán encontrarse íntegramente desembolsadas.

El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del máximo del 5 por 100 del capital social existente en cada momento.

El precio de adquisición por cada acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

Esta autorización para la adquisición de acciones se otorga por un plazo de dieciocho meses.

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2004 delega en el Consejo de Administración la facultad para ampliar el capital social al amparo de lo establecido en el

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el artículo 159.2 de la misma Ley, dejando sin efecto en la parte no utilizada la autorización conferida por el Acuerdo Tercero de la Junta General de Accionistas de 3 de mayo de 2001.

Se podrá aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta.

En la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2004 se delega en el Consejo de Administración, la facultad de emitir valores de renta fija, tanto simples como canjeables por acciones en circulación de la sociedad y/o convertibles en acciones de nueva emisión de la sociedad así como pagarés, participaciones preferentes o "warrants" (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones en circulación de las sociedades).

La emisión de los valores podrá efectuarse en una o varias ocasiones, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.

h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información

No existen acuerdos significativos celebrados por la Sociedad que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición

En el comité de Dirección hay 1 miembro con contrato laboral de Alta Dirección que incluyen indemnizaciones de entre una y dos anualidades del salario en caso de despido.

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.

A continuación se muestra el periodo medio de cobro (en días) de los clientes por ventas y prestaciones de servicio obtenidos de los balances de cierre de los ejercicios 2008 y 2007.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007
Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	15.630	13.002
- Facturación Trimestral Anticipada Tesfran, S.A. (Neto IVA)	-8.271	-7.103
Total Clientes por ventas y prestaciones de servicio	7.359	5.899
 Cifra de Negocios	 272.568	 263.821
 Periodo medio de cobro (Nº días)	 10	 8

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.

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 878 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. En la medida en que se trata de un préstamo concedido a su Sociedad Matriz, 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, todos estos factores de riesgo tienen su correspondiente factor mitigante como se indican en la nota 2, 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, y (iii) la intención/capacidad de renegociación de la deuda con vencimiento en el ejercicio 2009 en la medida en que fuera necesario.

Para gestionar el riesgo de liquidez derivado del fondo de maniobra negativo del ejercicio, el Grupo ha puesto en marcha renegociaciones de las pólizas de crédito y préstamos con vencimiento a corto plazo con suficiente anticipación.

A la fecha de formulación de cuentas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2009, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

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.

A continuación se muestra el ratio de endeudamiento neto sobre el valor de mercado de los activos para los ejercicios 2008 y 2007:

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	2.702.057	2.625.440
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	13.561	0
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(45.102)	(14)
Efectivo y otros medios equivalentes	(16.551)	(532.119)
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	2.653.965	2.093.307
VALORACIÓN DE ACTIVOS	4.426.350	4.725.296
LOAN TO VALUE	59,96%	44,30%

El incremento del ratio analizado es debido fundamentalmente a la reducción de la valoración de activos recibidos y la reducción del efectivo y otros medios equivalentes fundamentalmente motivado por el incremento de las inversiones financieras a largo plazo realizadas en el ejercicio (Nota 8).

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2008 y 2007 se ha situado en el 98,9% y 98,5% respectivamente.

- **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 que se detalla en la nota correspondiente de esta memoria.

A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutes financieras de tipo de interés (swaps) y collars.

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre del ejercicio, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007		
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	991.662	36,70%	1.221.416	46,52%
Deuda a tipo de interés variable	1.710.395	63,30%	1.404.024	53,48%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	2.702.057	100,00%	2.625.440	100,00%

Como puede observarse el riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de contratos de cobertura. Estos instrumentos financieros aseguran el pago de un tipo fijo en los préstamos inherentes a la financiación de los proyectos en activos para alquiler. Un 90% de la cartera de derivados son coberturas eficaces. De este modo, una subida en un punto en el EURIBOR se ve amortiguada por el efecto de las coberturas.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

INFORME DE GESTIÓN 2008

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés es el siguiente:

TESTA	2008		2007	
	Estimación anual gastos financieros al coste medio actual	116.573	135.487	
Gasto financiero al coste medio +1 / -1 punto:	Co + 1	Co - 1	Co + 1	Co - 1
Variación en Resultado:	136.138	97.103	149.859	120.647
Variación en Patrimonio:	-13.695	13.629	-9.701	10.017
	-2.014	1.196	11.750	5.704

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

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

- **Riesgo de capital:** El ratio de apalancamiento del Grupo al cierre del ejercicio 2008 y 2007 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	2008	2007
DEUDA FINANCIERA	2.702.057	2.625.440
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	13.561	0
DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	139.507	121.025
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(45.102)	(14)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(16.551)	(532.119)
TOTAL DEUDA NETA	2.793.472	2.214.332
PATRIMONIO NETO	1.111.680	1.119.454
PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA	3.905.152	3.333.786
RATIO DE APALANCAMIENTO		71,53%
		66,42%



Testa



Informe de Gobierno Corporativo

Informe Anual

2008

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A08356727

Denominación social: TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/01/2001	692.854.728,00	115.475.788	115.475.788

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	114.706.719	0	99,334

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	100	0	0,000
DON FRANCISCO JAVIER PÉREZ GRACIA	100	0	0,000
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	50	0	0,000
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	100	114.706.719	99,334
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	100	0	0,000
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	100	0	0,000
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS	100	0	0,000

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	114.706.719	99,334

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	99,335
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

CON SOC

Breve descripción :

Prestación de servicios y contratos de arrendamiento operativo.

Nombre o denominación social relacionados
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Tipo de relación :

CON SOC

Breve descripción :

Acuerdos de financiación, préstamos y aportaciones de capital (prestatario).

Nombre o denominación social relacionados
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No aplicable.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Observaciones
Es titular del 99,334% del capital social de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,000

(*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de la sociedad, celebrada el día 24 de Junio de 2008, acordó en el punto sexto del orden del día lo expresado a continuación:

Se acuerda autorizar a la Sociedad y a sus sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante al amparo de lo previsto en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas y la disposición adicional primera del mismo cuerpo legal, en las siguientes condiciones:

- . Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso válido en Derecho.
- . Las acciones objeto de adquisición deberán encontrarse íntegramente desembolsadas.

- . El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del máximo del 5 por 100 del capital social existente en cada momento.
- . El precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.
- . Esta autorización para la adquisición de acciones se otorga por un plazo de dieciocho meses.
- . Se constituirá en el pasivo del balance de la Sociedad una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias o de la sociedad dominante que se adquieran, que deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

La autorización incluye también la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores y administradores de la Sociedad, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares.

Al amparo de lo previsto en el artículo 75.1o de la Ley de Sociedades Anónimas, el presente acuerdo incluye la expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de las sociedades dominadas en los términos aquí establecidos.'

La presente autorización deja sin efecto la autorización acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de Mayo de 2007, en la parte no utilizada.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
--	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
--	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	13
Número mínimo de consejeros	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	--	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	12/02/2001	31/05/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	--	CONSEJERO DELEGADO	24/06/2008	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	--	CONSEJERO	29/06/2004	29/06/2004	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FRANCISCO JAVIER PÉREZ GRACIA	--	CONSEJERO	17/09/2002	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	--	CONSEJERO	30/06/2003	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	--	CONSEJERO	27/09/2005	27/09/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	--	CONSEJERO	17/09/2002	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	--	CONSEJERO	30/11/2004	31/05/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MIGUEL CORSINI FREESE	--	CONSEJERO	29/06/2004	29/06/2004	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	ANDRÉS PÉREZ MARTÍN	CONSEJERO	31/05/2005	31/05/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	--	CONSEJERO	28/01/2003	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS	--	CONSEJERO	17/09/2002	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	12
----------------------------	----

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y	PRESIDENTE

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
	RETRIBUCIONES	
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	16,667

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON FRANCISCO JAVIER PÉREZ GRACIA	--	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	--	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENCIO	--	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	--	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS	--	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Número total de consejeros dominicales	7
% total del Consejo	58,333

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA

Perfil

CONSEJERO

Nombre o denominación del consejero

DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA

Perfil

CONSEJERO

Nombre o denominación del consejero

DON MIGUEL CORSINI FREESE

Perfil

CONSEJERO

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	25,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ

Breve descripción

Todas las facultades del Consejo de Administración legal y estatutariamente delegables.

Nombre o denominación social consejero

DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT

Breve descripción

Todas las facultades del Consejo de Administración legal y estatutariamente delegables.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PARKING PALAU. S.A.	CONSEJERO
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PAZO DE CONGRESOS DE VIGO. S.A.	PRESIDENTE
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PK HOTELES 22. S.L.	VICEPRESIDENTE
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PK INVERSIONES 22. S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PROSACYR HOTELES. S.A.	REPRESENTANTE -CONSEJERO
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PROVITAE CENTROS ASISTENCIALES. S.L.	VICEPRESIDENTE
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	TESFRAN	CONSEJERO
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION	PRESIDENTE
DON FRANCISCO JAVIER PÉREZ GRACIA	TESFRAN	CONSEJERO
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	TESFRAN	PRESIDENTE

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON FRANCISCO JAVIER PÉREZ GRACIA	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	CONSEJERO
DON FRANCISCO JAVIER PÉREZ GRACIA	ITÍNERE INFRAESTRUCTURAS. S.A.	CONSEJERO DELEGADO
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	REPSOL YPF. S.A.	CONSEJERO
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	ITÍNERE INFRAESTRUCTURAS. S.A.	CONSEJERO
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	CONSEJERO
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	REPSOL YPF. S.A.	CONSEJERO
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	ADOLFO DOMÍNGUEZ. S.A.	CONSEJERO
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	ITÍNERE INFRAESTRUCTURAS. S.A.	CONSEJERO
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	REPSOL YPF. S.A.	VICEPRESIDENTE
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	ITÍNERE INFRAESTRUCTURAS. S.A.	CONSEJERO
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	CONSEJERO DELEGADO
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	CONSEJERO
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS	SIERRA JAPI SICAV. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI

La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	404
Retribucion Variable	288
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	150
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	842

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	692	0
Externos Dominicales	0	0
Externos Independientes	150	0
Otros Externos	0	0
Total	842	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	842
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	1,8

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON FLORIAN MACARRON ANTIÑOLO	DIRECTOR GENERAL
DON JAVIER ZARRABEITIA UNZUETA	DIRECTOR GENERAL

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	429
---	-----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	1
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	SI
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

Remuneración de los administradores:

1. El cargo de consejero no será retribuido, salvo los consejeros externos que personalmente o por representación de otra sociedad que ostente el cargo de consejera no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante, quienes como máximo percibirán una remuneración que represente el dos por ciento (2%) de los beneficios líquidos obtenidos por la sociedad en cada ejercicio, correspondiendo al propio Consejo determinar el porcentaje concreto a distribuir entre esos miembros, debiendo tenerse en cuenta en todo caso las limitaciones señaladas en el artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas, y sin que en ningún caso la cantidad anual percibida por cada uno de esos miembros del Consejo pueda ser inferior a 30.050,61 euros, que tendrá la consideración de dietas de asistencia. Asimismo, en los términos del apartado 2 siguiente, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la sociedad podrán percibir una retribución por tal concepto.

2. Los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la sociedad tendrán derecho a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; (c) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportuno y (d) una indemnización para el caso de cese no debido a incumplimiento imputable al consejero.

La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la sociedad) y de las previsiones asistenciales y de la indemnización por cese corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente. El Consejo cuidará que las retribuciones se orienten por las condiciones del mercado y tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero. Las retribuciones establecidas de acuerdo con lo previsto en este apartado deberán ser sometidas en cada ejercicio a la ratificación de la Junta General.

3. La sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

4. Las retribuciones de los consejeros externos que no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante se consignarán en la memoria de manera individualizada para cada consejero. Las correspondientes a los consejeros ejecutivos, en la parte que corresponda a su función ejecutiva, se incluirán de manera agrupada, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas.

Asimismo el artículo 16.7 del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones propone al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección; revisa periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos y vela por la transparencia de las retribuciones.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	NO
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	NO
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	NO

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
El Consejo somete a votación de la Junta General un informe detallado sobre la política de retribuciones de los consejeros y de los consejeros ejecutivos en el que se contempla los distintos conceptos retributivos, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con la aprobación del Consejo de Administración.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
Conforme al art. 16.7 del R.C. la Comisión de Retribuciones a) elevará al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros para que éste proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta. b) propone al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones c) propone al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y miembros del Comité de Dirección. d) revisa periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos y e) vela por la transparencia de las retribuciones.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
--------------------------------------	--

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON FRANCISCO JAVIER PÉREZ GRACIA	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	CONSEJERO
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	PRESIDENTE
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	VICEPRESIDENTE PRIMERO Y CONSEJERO DELEGADO
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	CONSEJERO
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	DIRECTIVO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Descripción relación

Accionista indirecto de SyV.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Descripción relación

Accionista indirecto de SyV.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON MANUEL MANRIQUE CECILIA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Descripción relación

Accionista indirecto de SyV.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Descripción relación

Accionista directo de SyV.

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros.

Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración.

Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

Las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte un informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, procuraran que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia.

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento.

El consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: a) cuando alcancen la edad de 65 años, en el caso de consejeros ejecutivos pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo; b) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero; c) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; d) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros, y e) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos
En Testa Inmuebles en Renta, S.A., se ha optado por un fórmula para evitar la acumulación de poder en una sola persona, al coexistir un Presidente y un Consejero Delegado en quien se le delegan con carácter indistinto y solidario todas las facultades del Consejo de Administración, legal y estatutariamente delegables.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

1. Generales. (18.R.C.)
2. La delegación permanente de facultades y la designación del consejero o consejeros a quienes se atribuyan facultades delegadas. (11.1.R.C.)
3. Modificación del Reglamento del Consejo.(3.4 R.C.)

Quórum	%
1; 2 y 3.: Mitada más uno de sus miembros, presentes o representados. (18.1 R.C.)	51,00

Tipo de mayoría	%
1. Mayoría absoluta de los asistentes. (18.3 R.C.); 2. Dos terceras partes del número de miembros del consejo que en su día hubiere fijado la Junta General (47.2 E.S.); 3. Dos terceras partes de los consejeros presentes o representados. (3.4.R.C.)	0,00

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad

Conforme al art. 9.2 y 3 del R.C. corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten 3 consejeros. En el caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

SI

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
65	65	65

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas

Testa manifiesta con arreglo a lo previsto a la recomendación décimoquinta que los procedimientos de selección de Consejeros no han adolecido de sesgos implícitos que haya obstaculizado el nombramiento de mujeres.

A pesar de las especiales dificultades que atraviesa la economía y, más concretamente, los sectores de actividad de nuestro Grupo Empresarial, desde Testa no hemos escatimado ningún esfuerzo en este último año, en seguir eliminando

Explicación de los motivos y de las iniciativas

las especiales dificultades de acceso de la mujer al mundo laboral y en seguir fomentando e impulsando la conciliación de la vida laboral y la personal, con medidas como la flexibilidad horaria, excedencias y reducciones de jornada

Este principio de no discriminación y de respeto a la diversidad se entronca como un pilar de la organización y está presente en todos los procesos de selección, promoción y formación.

Así, en este último año, se han incorporado a nuestro Grupo 4 mujeres, 3 de ellas para puestos de mando. Igualmente, en este período, se han formado 40 mujeres que han participado en 215 acciones formativas lo que supone un total de 1.179 horas de formación. También en este último año, 1 de cada 3 promociones realizadas en Testa ha sido de personas del sexo femenino.

Junto con esa especial sensibilidad de nuestra Empresa, en la selección, promoción y formación, estamos especialmente orgullosos de las medidas adoptadas para intentar derribar las murallas que tradicionalmente han obstaculizado la asunción de puestos de responsabilidad para las mujeres. Así, las medidas de conciliación de la vida familiar y profesional, de entre las que destacan, entre otras, la flexibilidad horaria, las excedencias y reducciones de jornada, pretenden alcanzar este objetivo.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

Señale los principales procedimientos

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Conforme al art. 51.1 de los E.S. y 18.1 del R.C., debe conferirse la delegación a favor de otro miembro del Consejo por escrito y con carácter especial para cada sesión.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
---	---

Número de reuniones del comité de auditoría	7
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	4
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	3,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	PRESIDENTE
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	CONSEJERO DELEGADO
DON FRANCISCO SUÁREZ RIOBO	RESPONSABLE DE ADMINISTRACIÓN

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Conforme a lo dispuesto en el art. 15.7.b) del Reglamento del Consejo de Administración, se propondrá al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas así como las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y en su caso, la revocación o no renovación.

Además la Comisión de Auditoría tiene conforme al artículo 15.7. letra j) del R.C. la responsabilidad de supervisar los servicios de auditoría interna de la sociedad, los sistemas de selección y contratación, la aprobación del plan anual de auditoría interna, la aprobación del presupuesto anual del departamento, las relaciones con el responsable para recibir informe sobre las conclusiones y el cumplimiento del plan anual, y en general de la supervisión de cuantas materias correspondan al ámbito de competencia de los servicios de auditoría interna.

Asimismo el art. 45.4 señala que el Consejo de Administración, partiendo de las cuentas certificadas, contando con los informes de la Comisión de Auditoría y realizadas las consultas que considere necesarias al auditor externo, habiendo dispuesto de toda la información necesaria, formulará en términos claros y precisos, que faciliten la adecuada comprensión de su contenido, las cuentas anuales y el informe de gestión.

Por último el art. 46.4 señala que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese	
Conforme al art. 12 del Reglamento del Consejo: El Consejo de Administración designará al Secretario, que no necesitará ser consejero, y deberá proveer para el buen funcionamiento del consejo ocupándose muy especialmente, de prestar a los consejeros el asesoramiento y la información necesarias, de conservar la documentación social, de reflejar debidamente en los libros de actas el desarrollo de las sesiones y de dar fe de los acuerdos del órgano.	SI

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, el art. 48.3 letra e) de los Estatutos Sociales señala que la Comisión de Auditoría tendrá como responsabilidades básicas el mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el Auditor de Cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Así mismo, el art. 46.2 del R.C. pone de manifiesto que el Consejo de Administración velará por la independencia del auditor de cuentas y se abstendrán de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerles por servicios de auditoría y distintos de auditoría, constituyan un porcentaje indebidamente elevado del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas, considerando la media de los últimos cinco años.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	3	3
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	0,000	1,790	1,790

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	6	6

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	18,2	18,2

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	EUROFOCUS CONSULTORES, S.L.	0,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	BEGAR, S.A.	0,000	CONSEJERO
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	EOLIA RENOVABLES S.C.R.	0,000	CONSEJERO
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	HIGH TECH HOTELS RESORT, S.A.	0,000	CONSEJERO
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	TELBASA CONSTRUCCIONES E INVERSIONES, S.L.	49,900	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	TORREAL SOCIEDAD DE CAPITAL RIESGO SIMPLIFICADO, S.A.	0,000	CONSEJERO
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	MIRALVER SPI, S.L.	0,000	CONSEJERO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento

Detalle del procedimiento

El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los consejeros en las deliberaciones del órgano y asegurándose de que el órgano se halla debidamente informado. A tal efecto podrá invitar a participar en la sesión, con voz y sin voto, a directivos y técnicos de la empresa y a los expertos externos que considere oportuno. (art. 18.2 R.C)

Por otro lado, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo. (art. 25.1 R.C.)

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento

El artículo 55 de los Estatutos Sociales señala que el consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la compañía, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las sociedades del grupo.

La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres días.

La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y siempre que sea posible se acompañará de la información relevante debidamente resumida y preparada. (art. 17.2 R.C)

El Consejo elaborará un plan anual de las sesiones ordinarias y dispondrá de un catálogo formal de las materias que serán objeto de tratamiento. (art. 17.4 R.C)

En el desempeño de sus funciones, el consejero obrará con la diligencia de un ordenado empresario, quedando obligado, en particular, a informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados y consultivos del mismo a los que pertenezca. (art.28.2 letra b R.C)

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas

Conforme al art. 23.2.e) del R.C, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar si éste lo considera conveniente la correspondiente dimisión cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON MIGUEL CORSINI FREESE	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON MIGUEL CORSINI FREESE	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	VOCAL	DOMINICAL

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por una mayoría de consejeros externos, que serán designados en función de sus conocimientos y experiencia profesional.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros. La determinación de su número y su designación corresponde al Consejo de Administración. En la actualidad forman parte de la misma 3 consejeros externos, siendo el presidente externo independiente.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.

El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será nombrado por el Consejo de Administración de entre los miembros de la Comisión que no tengan carácter de ejecutivos. Asimismo, esta Comisión designará un Secretario, para el desempeño de cuyo cargo no será necesaria la cualidad de consejero miembro de la Comisión, si bien en este caso no tendrá voz ni voto.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. En todo caso, se reunirá una vez al año para preparar la información sobre las retribuciones de los consejeros que el Consejo de Administración ha de aprobar.

Durante el ejercicio 2007 la Comisión de Nombramientos se ha reunido en 3 ocasiones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros o, en su caso, de la Comisión Ejecutiva. En la medida en que sea compatible con su naturaleza, será aplicable a la convocatoria de esta Comisión lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento para la convocatoria del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se considerará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos, más de la mitad de sus miembros. Las deliberaciones serán moderadas por el Presidente. Para adoptar acuerdos será preciso el voto favorable de la mayoría de los miembros concurrentes a la reunión y, en caso de empate, decidirá el voto del Presidente. Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones son consultivas y de propuesta al Consejo.

La Comisión deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la sociedad.

Por último la Comisión regulará su propio funcionamiento, aplicándose, en su defecto, las normas de funcionamiento establecidas en relación con el Consejo de Administración siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza y función de la Comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La Comisión de Auditoría estará integrada por una mayoría de consejeros no ejecutivos, que serán designados en función de sus conocimientos y experiencia profesional.

La Comisión de Auditoría estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros. La determinación de su número y su designación corresponde al Consejo de Administración.

En la actualidad forman parte del mismo 3 consejeros externos, siendo el presidente externo independiente.

Los miembros de la Comisión de Auditoría serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima. Su Presidente será nombrado por el Consejo de Administración de entre los Consejeros no Ejecutivos, y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese. Esta Comisión designará un Secretario, para el desempeño de cuyo cargo no será necesaria la cualidad de consejero miembro de la Comisión, si bien en este caso no tendrá voz ni voto. En la actualidad es secretario el que lo es del Consejo no teniendo la cualidad de consejero.

La Comisión de Auditoría se reunirá, al menos, una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros o, en su caso, de la Comisión Ejecutiva. Durante el ejercicio 2008 la Comisión de Auditoría se ha reunido en 7 ocasiones. La Comisión de Auditoría se considerará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos más de la mitad de sus miembros. Las deliberaciones serán moderadas por el Presidente. Para adoptar acuerdos será preciso el voto favorable de la mayoría de los miembros concurrentes a la reunión y, en caso de empate, decidirá el voto del Presidente. Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Auditoría son consultivas y de propuesta al Consejo.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Compañía que fuese requerido a tal fin. También podrá requerir la Comisión la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas. Para el mejor cumplimiento de sus funciones, podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- a) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros para que éste proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta;
- b) proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones;
- c) proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección.

- d) revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos;
- e) velar por la transparencia de las retribuciones;
- f) cualquier otra prevista en este Reglamento.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- a) informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión.
- b) proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas así como las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- c) revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;
- d) servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- e) mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;
- f) conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control, así como revisar la designación y sustitución de sus responsables;
- g) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- h) supervisar la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión;
- i) recibir información sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del presente Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la compañía y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión de Auditoría recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros del alto equipo directivo de la Compañía;
- j) supervisión de los servicios de auditoría interna de la sociedad, sin perjuicio de la dependencia jerárquica de los mismos, ejerciendo las siguientes competencias: (i) supervisión de los sistemas de selección y contratación del personal de auditoría interna, (ii) aprobación del plan anual de auditoría interna, (iii) aprobación del presupuesto anual del departamento, (iv) relaciones con el responsable del departamento de auditoría interna, para recibir informe sobre las conclusiones de la auditoría interna y el cumplimiento del plan anual, y (v) en general, supervisión de cuantas materias correspondan al ámbito de competencia de los mencionados servicios de auditoría interna.;
- k) Informar en relación con las transacciones con Consejeros, que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando el Consejo lo considere necesario.
- l) cualquier otra prevista en este Reglamento.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 16, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de cada una de las comisiones, estando disponible su texto en la página Web de la sociedad, de

la misma manera en dicha página se encuentra un apartado llamado 'Información para Accionistas e Inversores', apareciendo, a su vez el sub apartado 'Gobierno Corporativo' accediendo a las 'Comisiones delegadas del consejo' donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

El Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 15, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de cada una de las comisiones, estando disponible su texto en la página Web de la sociedad, de la misma manera en dicha página se encuentra un apartado llamado 'Información para Accionistas e Inversores', apareciendo, a su vez el sub apartado 'Gobierno Corporativo' accediendo a las 'Comisiones delegadas del consejo' donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No hay Comisión ejecutiva.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

NO

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	Contractual	Arrendamientos	2.620
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	Contractual-Societaria	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital	30.655

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			(prestatario)	
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.	Contractual-Societaria	Prestación de servicios	3.169

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Conforme al artículo 32 del Reglamento del Consejo, el Consejero deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener, con el interés de la sociedad. En caso de conflicto, el administrador afectado se abstendrá de intervenir y votar en las deliberaciones sobre la operación a que el conflicto se refiera. En todo caso las situaciones de conflicto de intereses en que se encuentren los administradores de la sociedad serán objeto de información en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Asimismo el artículo 15.7.k del Reglamento del Consejo y 48.3.f de los Estatutos señala que la Comisión de Auditoría tiene como responsabilidad básica informar en relación con las transacciones con Consejeros que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando el Consejo lo considere necesario.

En este supuesto conforme al art. 14.4 del R.C., la Comisión Ejecutiva podrá solicitar informe a la Comisión de Auditoría.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Las actividades de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. (en adelante TESTA) se desarrollan en diferentes países, sectores de actividad, entornos socioeconómicos y marcos reguladores. En este contexto existen riesgos de diversa naturaleza consustanciales a los negocios y sectores en los que la compañía opera. En consecuencia, la Gestión del Riesgo se ha de llevar a cabo en cada una de las áreas de negocio y geográficas atendiendo tanto a sus peculiaridades, como a las de su sector.

Para TESTA el concepto de Gestión del Riesgo alude al proceso de obtención de una seguridad razonable de que se identifican, califican y mitigan los riesgos que pueden afectar al negocio, entendiendo como riesgo todo aquello que pueda impactar en la organización, ya sea interna o externamente, impidiéndole alcanzar sus objetivos. De esta manera, la Gestión del Riesgo enlaza directamente con el concepto de Control Interno que implica al Consejo de Administración, a la Dirección y al resto del personal de la organización en la obtención de un grado razonable de seguridad acerca de la consecución de los objetivos de eficacia y eficiencia en las operaciones, fiabilidad de la información financiera y cumplimiento de la legislación.

La política de control y gestión de riesgos de TESTA, comienza con la identificación y evaluación de los factores que puedan afectar negativamente al cumplimiento de sus objetivos, e implica la adopción de las medidas de control necesarias para proporcionar una respuesta efectiva frente a dichos factores. La identificación y evaluación se concreta en el mapa de riesgos, que incluye los principales riesgos estratégicos y operativos agrupados en diferentes categorías (entorno de negocio, regulación, imagen y reputación, recursos humanos, operaciones, financieros, información para la toma de decisiones, tecnología y sistemas de información y buen gobierno) junto con una evaluación de su posible impacto y probabilidad de ocurrencia.

Tras la identificación de los riesgos, se analiza el conocimiento de los mismos que tiene la Dirección y la idoneidad/efectividad de las decisiones adoptadas para mitigarlos. Una vez evaluados los riesgos relevantes, la Dirección determina como responder a ellos (evitándolo, reduciéndolo, compartiéndolo o aceptándolo). Al considerar su respuesta, la Dirección evalúa su efecto, la probabilidad de ocurrencia y el impacto del riesgo, así como los costes y beneficios que implicaría su adopción.

Toda esta actuación genera diferentes actividades de control, cada una de ellas adaptada al tipo de riesgo que pretende gestionar. Adicionalmente existe una supervisión independiente por parte de la Dirección de Auditoría Interna que reporta al Comité de Auditoría.

La política de control y gestión de riesgos de TESTA, se documenta formalmente.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORÍA

Descripción de funciones

Supervisar la función de auditoría interna.
Determinar el alcance del trabajo de los auditores externos, revisando su informe y conclusiones.
Asegurar el cumplimiento de las recomendaciones de auditoría interna y externa.
Supervisar la información financiera que se publica.
Comprobar el cumplimiento de las normas internas, códigos de ética y conducta etc.
Revisar los sistemas establecidos para asegurar la eficiencia en la gestión.
Comprobar el cumplimiento de los planes y programas comprobando su adecuación con objetivos.
Mantener la ética de la Organización, dar seguimiento a las investigaciones de casos fraudulentos, supervisar la 'Línea Ética de Denuncia' de TESTA etc.
Informar al Consejo de Administración sobre la política de control y gestión de riesgos así como del seguimiento periódico de los sistemas de información y control.
Revisar y dar seguimiento a las inspecciones que lleven a cabo organismos de control.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

Delegar en el Comité de Auditoría, el mantenimiento de los sistemas de control eficaces buscando el buen gobierno corporativo.

Nombre de la comisión u órgano

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

Descripción de funciones

Bajo la supervisión del Comité de Auditoría tiene como funciones las siguientes:

Realizar una evaluación sistemática de la eficiencia en los procesos de identificación, control y gestión de los riesgos.
Analizar la idoneidad de los controles y procedimientos existentes, su cobertura de riesgos y su adecuado cumplimiento.
Colaborar en la excelencia en la gestión y en la calidad de la información.
Aportar fiabilidad e integridad a la información financiera y operativa.
Revisar la eficacia y eficiencia de las operaciones
Revisar la adecuada protección de activos
Comprobar el cumplimiento de la legislación y normativa vigente
Analizar la ética y los valores de la Organización, mediante el cumplimiento de los diferentes códigos de conducta y gestionando la 'Línea Ética de Denuncia'.

El cumplimiento de estas funciones y objetivos se materializa en el Plan de Auditoría Interna Anual que es aprobado por el Comité de Auditoría y que detalla los trabajos a realizar para garantizar su cumplimiento.

Nombre de la comisión u órgano

RESP. DE CONTROL DE GESTIÓN

Descripción de funciones

Las diferentes áreas de negocio de TESTA cuentan con sus propios Responsables de Control y Gestión que efectúan el seguimiento de la consecución de los objetivos previstos por cada área de negocio/Sociedad en la vigente planificación estratégica.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

Dentro del mapa de riesgos de TESTA, en el capítulo de 'Regulación' se clasifican, en función de su naturaleza, los riesgos relativos a legislación fiscal, legal, medioambiental, de prevención de blanqueo de capitales, laboral, etc. Los riesgos de incumplimiento se califican en función de su probabilidad de ocurrencia y del impacto que supondrían para la organización. La obtención de seguridad sobre el cumplimiento de las diferentes legislaciones, se basa en unos procedimientos que así lo garantizan, estos procedimientos son testados periódicamente por la Dirección de Auditoría Interna.

La importancia de estos riesgos para TESTA deriva de la gran diversidad de ordenamientos jurídicos que afectan a la Sociedad como consecuencia de la diversificación de sus negocios y de la dispersión geográfica con la que la Sociedad desarrolla sus actividades. Por este motivo, TESTA realiza un importante esfuerzo de actualización de la legislación que aplica a todas sus actividades en todas las áreas geográficas donde opera.

La supervisión del cumplimiento de las diferentes regulaciones es realizada por la Dirección de Auditoría Interna y por las Direcciones de Asesoría Jurídica.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1 ^a convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2 ^a convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los accionistas de Testa Inmuebles en Renta, S.A., tienen los derechos que a los accionistas atribuye a la LSA.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Entre otras medidas, se puede destacar la utilización de la página Web de la sociedad como medio para poner a disposición de los accionistas la documentación de la Junta General para que pueda ser analizada y estudiada por ellos desde el momento de la convocatoria. Por otra parte, existe una oficina en relación con el accionista que resuelve cuantas preguntas pueda tener el accionista en relación con la Junta.

Además los accionistas pueden conferir la representación o ejercer el derecho de voto a través de medios de comunicación a distancia (artículo 27 y 34 de los Estatutos Sociales). Dichos medios pueden ser electrónicos o mediante correspondencia postal.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
La independencia de la Junta deriva de la regulación de los requisitos legales, así como de una serie de derechos de los accionistas que la Presidencia no puede vulnerar.
El buen funcionamiento de la Junta viene garantizada porque al ser el órgano soberano de la sociedad, cuyos acuerdos obligan a todos los accionistas, ésta se rige por lo dispuesto en los Estatutos y en la ley, desarrollándose y completándose mediante el Reglamento de la Junta General que detalla el régimen de convocatoria, preparación, información, concurrencia, desarrollo y ejercicio de los derechos políticos por los accionistas. (art. 21 E.S.).
Adicionalmente, cuenta con un amplio sistema de información, incluyendo la información que se difunde a través de la página web de la sociedad.
Además el accionista dispone del derecho de intervención durante la Junta General y de petición de informaciones y aclaraciones con relación a los puntos del orden del día, así como la formulación de propuestas. (art. 16 R.J.).

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

No aplicable.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
24/06/2008	99,337	0,015	0,000	0,000	99,352

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Punto Primero del Orden del Día.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y de la gestión social de 'Testa Inmuebles en Renta' y de su grupo consolidado, todo ello referido al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2007.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

Votos en contra: 0,00%

Abstenciones: 0,00%

Votos a favor: 99,352635 % del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Segundo del Orden del Día.- Aplicación de resultados del ejercicio 2007.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00%

- Abstenciones: 0,00%

- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Tercero del Orden del Día.- Examen y aprobación de la gestión desarrollada por el Consejo de administración durante el ejercicio 2007.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00%

- Abstenciones: 0,00%

- Votos a favor: 99,352635 % del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Cuarto del Orden del Día.- Ratificación de las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2007 por los consejeros ejecutivos de conformidad con el art.43.2 de los Estatutos sociales.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00%

- Abstenciones: 0,00%

- Votos a favor: 99,352635 % del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Quinto del Orden del Día.- Ratificación y reelección de miembros del Consejo de Administración.

Punto primero.- Ratificación y nombramiento como consejero ejecutivo de la Sociedad por plazo de cinco años de D. Daniel Loureda López.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,006883 % del capital social y del 0,006928% del capital presente o representado en la Junta.

- Abstenciones: 0,00%

- Votos a favor: 99,345752% del capital social y del 99,993072% del capital presente o representado en la Junta

Punto segundo.- Reección como consejero dominical de la Sociedad por plazo de cinco años de D. Luis Fernando del Rivero Asensio.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00 %
- Abstenciones: 0,00%
- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100 % del capital presente o representado en la Junta.

Punto tercero.- Reección como consejero dominical de la Sociedad por plazo de cinco años de D. José Manuel Loureda Mantíñán.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00 %
- Abstenciones: 0,00%
- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta

Punto cuarto.- Reección como consejero dominical de la Sociedad por plazo de cinco años de D. Javier Pérez Gracia.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00 %
- Abstenciones: 0,00%
- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta

Punto quinto.- Reección como consejero dominical de la Sociedad por plazo de cinco años de D. Vicente Benedito Francés.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00 %
- Abstenciones: 0,00%
- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta

Punto sexto.- Reección como consejero dominical de la Sociedad por plazo de cinco años de D. Pedro del Corro García- Lomas.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00%
- Abstenciones: 0,00%
- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta

Punto séptimo.- Determinación del número de miembros del Consejo de Administración en doce.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00 %
- Abstenciones: 0,00%
- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta

Punto Sexto del Orden del Día.- Autorización para que la sociedad y sus filiales puedan adquirir acciones propias o de la sociedad dominante, dentro de los límites y de los requisitos previstos en la legislación vigente, dejando sin efecto en la parte todavía no utilizada la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de 29 de mayo de 2007.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00 %
- Abstenciones: 0,00%
- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Séptimo del Orden del Día.- - Reección de auditor de cuentas.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00 %
- Abstenciones: 0,00%
- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Octavo del Orden del Día.- Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:

- Votos en contra: 0,00 %
- Abstenciones: 0,00%
- Votos a favor: 99,352635% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta

Punto Noveno del Orden del Día.- Presentación a efectos informativos del Informe Anual, complementario del Informe de Gestión, regulado en el artículo 116 bis) de la Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores.

Punto Décimo del Orden del Día.- Presentación a efectos informativos del Informe Anual sobre Política de Retribuciones del ejercicio 2007, elaborado por el Consejo de Administración.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Conforme al art. 27.1 y 2 de los Estatutos sociales, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta general por medio de otra persona, aunque no sea accionista. La representación se conferirá por escrito o por medios electrónicos con carácter especial para cada Junta.

Si la representación se ha obtenido mediante solicitud pública, el documento en que conste el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas sujeto, en su caso, a lo previsto en la Ley.

En el caso de que no se hubieran podido impartir instrucciones por tratarse de asuntos no comprendidos en el orden del día, el representante votará en la forma que estime más conveniente para el interés de su representado.

En el caso de que los administradores u otra persona, hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador que la obtenga no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, y en todo caso respecto a las decisiones relativas a (i) su nombramiento o ratificación, destitución, separación o cese como administrador, (ii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él y (iii) la aprobación o ratificación de operaciones de la sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente

del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.

Asimismo el art. 8.3.a y b del Reglamento de la Junta señala que cuando la representación se confiriera o notifique a la Sociedad mediante medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida si se realiza:

a) mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada y cumplimentada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa, o

b) mediante comunicación electrónica con la sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica reconocida del accionista representado u otra clase de identificación considerada idónea por el Consejo de Administración, en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.

Para su validez, la representación conferida o notificada por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá establecer una antelación inferior, anunciándolo en la página web.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

www.testainmo.com

Información para accionistas e inversores Gobierno Corporativo Informe Anual Gobierno Corporativo

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:
- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
 - b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:
- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
 - b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
 - c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

Ni los Estatutos ni el Reglamento del Consejo contempla los hechos reflejados, pero si se dieran, Testa Inmuebles en Renta, S.A., se comprometería a someterlos a la aprobación de la Junta General.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el

Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1^a. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2^a. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3^a. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

Al Consejo de Administración se le atribuye la totalidad de las competencias de dirección y gestión de la sociedad, entre otras las que se detallan en la presente recomendación de buen gobierno, pero no se ha reservado aprobar las operaciones vinculadas, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado esa función.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

En Testa Inmuebles en Renta, S.A., hay tres consejeros externos independientes de una totalidad de doce consejeros, con lo que la cifra está muy próxima al tercio del total.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

La Sociedad manifiesta con arreglo a lo previsto en dicha recomendación, que los procedimientos de selección de los Consejeros no han adolecido de sesgos impícitos que hayan obstaculizado el nombramiento de mujeres.

A pesar de las especiales dificultades que atraviesa la economía y, más concretamente, los sectores de actividad de nuestro Grupo Empresarial, desde Testa no hemos escatimado ningún esfuerzo en este último año, en seguir eliminando las especiales dificultades de acceso de la mujer al mundo laboral y en seguir fomentando e impulsando la conciliación de la vida laboral y la personal, con medidas como la flexibilidad horaria, excedencias y reducciones de jornada

Este principio de no discriminación y de respeto a la diversidad se entronca como un pilar de la organización y está presente en todos los procesos de selección, promoción y formación.

Así, en este último año, se han incorporado a nuestro Grupo 4 mujeres, 3 de ellas para puestos de mando. Igualmente, en este período, se han formado 40 mujeres que han participado en 215 acciones formativas lo que supone un total de 1.179 horas de formación. También en este último año, 1 de cada 3 promociones realizadas en Testa ha sido de personas del sexo femenino.

Junto con esa especial sensibilidad de nuestra Empresa, en la selección, promoción y formación, estamos especialmente orgullosos de las medidas adoptadas para intentar derribar las murallas que tradicionalmente han obstaculizado la asunción de puestos de responsabilidad para las mujeres. Así, las medidas de conciliación de la vida familiar y profesional, de entre las que destacan, entre otras, la flexibilidad horaria, las excedencias y reducciones de jornada, pretenden alcanzar este objetivo.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Explique

Esta recomendación tiende a evitar la concentración de poder en una sola persona y en Testa Inmuebles en Renta, S.A. se cumple, al coexistir un Presidente y un Consejero Delegado.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:
- Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
 - Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
 - Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Explique

La información que se pone a disposición de los consejeros es adecuada para el cumplimiento de sus funciones: memorias, informes, normativa interna de la compañía. Por otro lado, la alta dirección de la compañía se pone a disposición de cada nuevo consejero para solucionar sus dudas y/o preguntas.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

En Testa no se estima conveniente limitar el número de consejeros de los que puedan formar parte sus consejeros, así como no hay límites en cuanto a las obligaciones profesionales de cada uno de ellos, debido a que los consejeros de Testa obran con la diligencia de un ordenado empresario en el desempeño de sus funciones, quedando obligados a dedicar con continuidad el tiempo y esfuerzo necesarios para seguir de forma regular las cuestiones que plantea la administración de la sociedad, recabando la información suficiente para ello y la colaboración y asistencia que considere oportuna como así dispone el artículo 28 del R.C. Este deber de lealtad obliga a los consejeros de Testa a anteponer los intereses de la sociedad a los suyos propios y específicamente al deber de diligencia, fidelidad y secreto.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

En Testa, los consejeros independientes se nombraron entre el año 2004 y 2005, por tanto, no se han excedido del plazo de 12 años continuados que establece la recomendación de buen gobierno. Es por ello, que en la práctica se cumple.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Parcialmente

Los consejeros expresan libremente su opinión ante cualquier propuesta de decisión sometida al Consejo que pueda ser contraria al interés social, pero no hay obligación estatutaria para que expliquen el motivo de su cese en una carta.

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones alcanzando todos los componentes y conceptos retributivos, pero no se pronuncia sobre las condiciones que deben respetar los contratos de quienes ejercen funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Explique

En Testa no hay remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad.

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Explique

En Testa Inmuebles en Renta, S.A. la recomendación se cumple, pero son los consejeros externos independientes los que la perciben.

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración si somete a votación de la Junta General de Accionistas como punto separado del orden del día un informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros, abordando todos los componentes y conceptos retributivos que señala la recomendación 35, pero no se pronuncia sobre las condiciones que deben respetar los contratos de quienes ejercen funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;

- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitarse a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el

presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple Parcialmente

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas: elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros para que éste proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones, proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección, revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos y velar por la transparencia de las retribuciones, pero no se contempla la de informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género.

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Apartado A.3.:

Cabe señalar que el 99,334% del capital es propiedad de la entidad matriz Sacyr Vallehermoso, S.A., y que Don Luis Fernando del Rivero Asensio en su calidad de presidente del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A., junto con los demás consejeros de Testa que lo son también de Sacyr Vallehermoso, S.A., representan de modo efectivo a las acciones de Sacyr Vallehermoso, S.A., en Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Apartado B.1.8.:

Para una mayor información, señalar que Don José Manuel Loureda Mantiñán y Don Pedro del Corro García Lomas, son las personas físicas representantes de Consejeros de SyV, personas jurídicas que forman parte del Consejo de Administración.

Apartado B.1.11.:

Testa sigue una política de transparencia en la publicación de las retribuciones del Consejo. A continuación, se transcribe en este IAGC la parte de las cuentas anuales de Testa en que se hace constar de forma desglosada las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración.:

1. Retribuciones total salarial:

Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent: 490.179,69

Don Daniel Loureda López: 201.712,53

2. Por Consejo de Administración:

Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 44.000

Don Miguel Corsini Freese: 44.000

Don Luis Carlos Croissier Batista: 44.000

Total: 132.000

3. Por Comisión de Auditoría:

Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.500

Don Miguel Corsini Freese: 4.500

Total: 9.000

4. Por Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.500

Don Miguel Corsini Freese: 4.500

Total: 9.000

Apartado B.1.13:

Las cláusulas de garantía o blindaje para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o su grupo se informarán en la próxima Junta General de Accionistas.

Apartado B.1.15.:

En la sociedad Testa Inmuebles en Renta, S.A., no hay sistemas de previsión y condiciones que deban cumplir los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

Apartado B.1.25.:

El límite de edad se refiere sólo a Consejeros Ejecutivos

Apartado B.1.30.:

El porcentaje de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio se ha calculado teniendo en cuenta las no asistencias no representadas.

Apartado B.2.1:

No hay Comisión ejecutiva o delegada.

Apartado C.2:

Existe una operación relevante con Valoriza Facilities, S.A. como sociedad del Grupo SyV, por un importe de 12.192 miles de euros por servicios de mantenimiento.

Por último afirmar, que la sociedad no está sometida a legislación diferente a la española.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

27/03/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO



TESTA, INMUEBLES EN RENTA, S.A.
Paseo de la Castellana, 83-85 • 28046 MADRID
Tel.: (34) 91 545 50 00 • Fax: (34) 556 75 76
www.testainmo.com



www.gruposyv.com