



# Informe Anual 2010





# Informe Anual 2010

Orientación a las **personas**. Pasión por la **Innovación**. Búsqueda de la **excelencia**.  
Protección del **entorno**. Compromiso con la **integridad**. Espíritu de **equipo**.  
Para nosotros, **cada proyecto** es un **desafío** a lo imposible.



Índice

01 TESTA Inmuebles en Renta	4
Valoración de Activos	
Resumen de actividad	
Cifra de negocio	
02 Informe de Valoración de Activos	14
03 Cuentas Anuales Consolidadas	48
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas	
Estado de Situación Financiera Consolidado	
Cuenta de Resultados Separada Consolidada	
Estado de Resultado Global Consolidado	
Estado de Flujos de Efectivo Consolidados	
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	
Memoria Consolidada 2010	
Anexo I: Perímetro de Consolidación 2009 – 2010	
Informe de Gestión Consolidado	
04 Informe Anual de Gobierno Corporativo	124



Los Jacintos.  
Edificio Eucalipto.  
Madrid.



01

Testa Inmuebles en Renta, S.A.



Hotel Eurostars  
Grand Marina.  
Barcelona.



# Patrimonio Inmobiliario Testa

Testa es líder en este sector y cuenta con una cartera de activos de primer nivel, situados en los mejores emplazamientos y alquilados a grandes compañías y clientes importantes. Ello le permite mantener los niveles de ocupación que le han caracterizado y que se aproximan al 100%, dotando a los mismos de la necesaria estabilidad.

Las oficinas en alquiler y las ciudades de Barcelona, Madrid, París y Miami, centran en estos momentos la mayor parte de actividad de la patrimonialista del Grupo Sacyr Vallehermoso, contando con una superficie en explotación de más de 1,5 millones de m².

Testa alcanzó una cifra de negocio en 2010 de 250 millones de euros, y un Ebitda de 197 millones de euros.

La cartera de alquileres alcanza los 2.585,1 millones de euros, que permitirá a la compañía alcanzar un Ebitda (latente) de 2.042,2 millones de euros con un margen del 79%.

Principales magnitudes (Millones de Euros)			
	2010	2009	Var % 10/09
Cifra de negocio	249,9	270,0	(7,4%)
Ebitda	196,8	210,1	(6,3%)
Beneficio Neto	61,1	105,2	(41,9%)
Cartera Alquileres	2.585,1	2.817,6	(8,3%)



Parque Empresarial  
Atica. Pozuelo de  
Alarcón. Madrid

## Valoración de activos

El valor de los activos de Testa a 31 de diciembre de 2010 según las firmas especializadas CB Richard Ellis y Tasaciones Hipotecarias, asciende a 4.105 millones de euros, con unas plusvalías latentes de 1.157 millones de euros.

Las oficinas, con una valoración conjunta de 2.484 millones de euros, los centros comerciales valorados en 307 millones de euros y los hoteles, valorados en 452 millones de euros, ocupan las primeras posiciones en el ranking de activos.

Valoración de activos (Millones de Euros)				
	2.010	2.009	10/09	% Total
Oficinas	2.484	2.573	(3,5%)	60,5%
Centros comerciales	307	303	1,3%	7,5%
Viviendas alquiler	294	281	4,6%	7,2%
Hoteles	452	460	(1,7%)	11,0%
Industrial	131	137	(4,4%)	3,2%
Residencias	20	20	0,0%	0,5%
Otros	39	48	(18,8%)	1,0%
Obra en curso, solares y otros	378	576	(34,4%)	9,2%
<b>Total</b>	<b>4.105</b>	<b>4.398</b>	<b>(6,7%)</b>	<b>100,0%</b>
<b>Plusvalías latentes</b>	<b>1.157</b>	<b>1.231</b>	<b>(6,0%)</b>	

## Resumen de actividad

Testa cuenta en la actualidad con 1.515.168 m² en explotación. De ellos, 585.097 m² corresponden a oficinas. Tiene igualmente 12.927 plazas de garaje, de las que 9.872 pertenecen a los edificios de oficinas.

Gescentesta, sociedad creada para la administración y gestión de centros comerciales, gestiona 276.390 m² en este tipo de activos.

Con respecto al arrendamiento de viviendas, Testa gestiona un total de 1.534 viviendas y 1.338 plazas de aparcamiento propias, que suponen 114.505 m² (s/r) más y administra este tipo de activos pertenecientes a fondos inmobiliarios. Esto implica un total adicional de 797.394 m², 8.535 viviendas y 8.433 plazas de aparcamiento más.

Testa es propietaria de 10 hoteles en propiedad con una capacidad de 1.605 habitaciones. Esta parte de activos añade 126.136 m². Los hoteles están clasificados como establecimientos de 4 y 5 estrellas y se encuentran arrendados a las más conocidas cadenas hoteleras.

Superficie por tipo de producto (M²)		
	2010	2009
Viviendas	114.505	110.423
Oficinas	585.097	585.097
Centros Comerciales	71.958	71.958
Industrial	210.430	210.430
Hoteles	126.136	126.136
Residencias	9.429	9.429
Aparcamientos	397.613	394.999
<b>Total</b>	<b>1.515.168</b>	<b>1.508.472</b>

Cifra de negocios

Testa alcanzó unos ingresos, a 31 de diciembre de 2010, de 250 millones de euros, que ha permitido generar un Ebitda de 197 millones de euros situando el margen de Ebitda sobre cifra de negocios en el 78,7%.

La superficie alquilable a final del periodo asciende hasta los 1.515,2 miles de m², superior a los 1.508,5 miles de m² que había al cierre de 2009, debido a la incorporación de una promoción de viviendas en Móstoles (Madrid) durante el ejercicio. El nivel de ocupación se sitúa en el 98,0% frente al 95,8% a 31 de diciembre de 2009. Se han alquilado la totalidad de las oficinas de la Torre SyV.

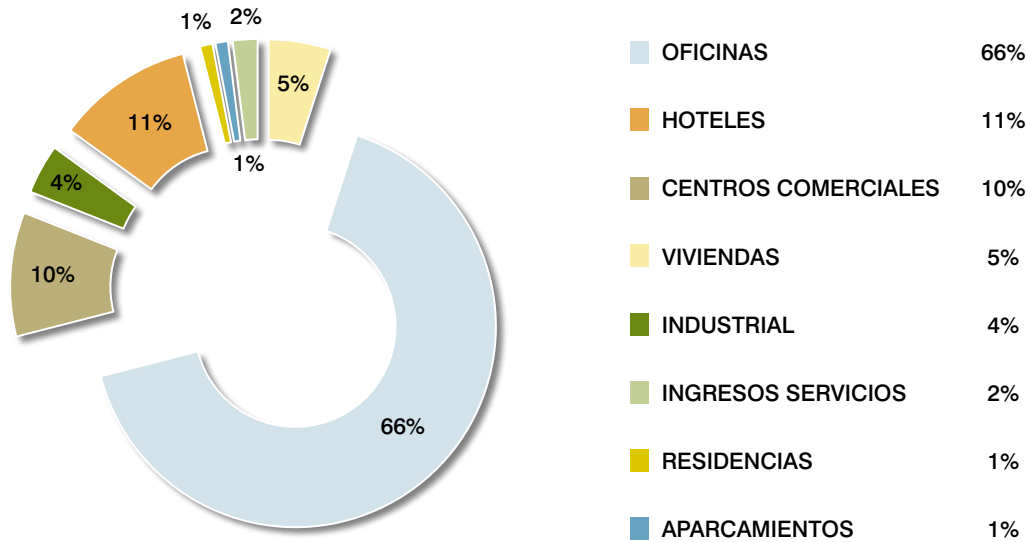
Entre los activos puestos en explotación durante el ejercicio 2010 podemos citar:

- **La promoción Móstoles II**, compuesta por 74 viviendas y 92 plazas de garaje en régimen de alquiler con opción a compra para jóvenes (VPPAOCJ).

Cifra de negocio por tipo de producto (Millones de euros)

	2010	2009
Viviendas	13,0	12,5
Oficinas	164,6	173,4
Centros Comerciales	24,8	27,8
Industrial	11,0	11,5
Hoteles	28,0	26,9
Residencias	1,8	3,2
Aparcamientos	1,2	1,2
<b>TOTAL</b>	<b>244,4</b>	<b>256,5</b>
Ingresos servicios	5,5	13,6
<b>TOTAL</b>	<b>249,9</b>	<b>270,0</b>

Alquileres por tipo de producto



Alquileres por mercado geográfico (Millones de euros)

	2010	2009
Madrid	130,7	138,0
Cataluña	35,5	38,4
Andalucía	11,8	13,1
Baleares	8,8	8,7
Resto	12,4	13,0
París (Francia)	30,5	30,6
Miami (EE.UU.)	14,7	14,7
<b>TOTAL</b>	<b>244,4</b>	<b>256,5</b>
Otros	5,5	13,6
<b>TOTAL C. NEGOCIOS</b>	<b>249,9</b>	<b>270,0</b>

Grado de ocupación por tipo de producto (%)

	% Ocup.	m²
Oficinas	97,3%	585.097
Centros Comerciales	97,3%	71.958
Hoteles	100,0%	126.136
Viviendas	97,5%	114.505
Centros logísticos	99,3%	210.430
Residencias	100,0%	9.429
Aparcamientos	100,0%	397.613
<b>TOTAL</b>	<b>98,0%</b>	<b>1.515.168</b>



Hotel AC Fórum.  
Barcelona



Oficinas

El distrito central de negocios de las principales ciudades es el emplazamiento elegido para los activos de alquiler de oficinas de Testa. Madrid, con 355.271 m² y Barcelona con 102.767 m² así como París y Miami ocupan un alto porcentaje de los activos en propiedad.

Inmuebles oficinas

Oficinas		M² superficie	Plazas de parking
Ed. Ribera del Loira, 60	Edificio Endesa	54.849	1.253
Ed. Avenida del Partenón	Campo de las Naciones	37.692	663
Ed. Avenida de Bruselas, 33	Edificio Indra	33.718	853
Complejo Princesa	Princesa 3 y 5	33.668	
Ed. Juan Esplandiú, 11 - 13	Edificio O'Donnell	27.679	436
Parque Empresarial Ática	Ática 7	23.395	502
Castellana 259	Torre SyV	21.390	631
Ed. Alcalá, 45	Alcalá, 45	18.655	40
Ed. Avenida de Bruselas, 24	Edificio Procter	9.163	243
Ed. Avenida de Bruselas, 26	Edificio Codere	8.895	214
Ed. Costa Brava, 2 - 4	Edificio Raqueta	16.000	335
Ed. Castellana 83 - 85	Castellana 83-85	15.055	271
Ed. Eucalipto, 25 - 33	Los Jacintos	14.553	256
Ed. Príncipe de Vergara, 187	Príncipe de Vergara, 187	10.732	165
Ed. Pedro Valdivia, 10	Pedro Valdivia, 10	6.568	89
Ed. Juan de Mariana, 17	Juan de Mariana, 17	3.366	60
Ed. Josefa Valcarcel, 48	Josefa Valcarcel, 48	19.893	357
MADRID		355.271	6.368
Ed. Muntadas I	Muntadas I	24.380	640
Ed. Avenida de Vilanova, 12-14	Edificios Endesa	16.494	94
Ed. Sant Cugat I	Sant Cugat	15.374	219
Ed. Diagonal 605	Diagonal 605	14.795	217
Ed. Sant Cugat II	10 San Cugat	10.008	251
Ed. Avenida Diagonal, 514	Diagonal 514	9.721	76
Paseo Gracia, 56	Paseo Gracia 56	8.212	32
Ed. Muntadas II	Muntadas II	3.783	82
BARCELONA		102.767	1.611
RESTO ESPAÑA		24.840	173
Tour Adriá	Tour Adriá	53.841	615
PARIS (FRANCIA)		53.841	615
Brickell Ave. 1111	Brickell Ave. 1111	48.378	1.105
MIAMI (EE.UU.)		48.378	1.105
TOTAL		585.097	9.872

Centros comerciales

La cartera de centros comerciales de Testa está compuesta por 4 centros, que se encuentran, todos ellos, en las mejores zonas comerciales de capitales y ciudades en clara expansión.

Testa además gestiona centros comerciales por diversos fondos inmobiliarios.

Centros comerciales

Centro comercial	Localidad	M² superficie	Nº de locales
Porto Pi	Palma de Mallorca	26.359	167
Larios	Málaga	21.504	152
Complejo Princesa	Madrid	13.202	51
Centro Oeste	Madrid	10.893	69
TOTAL		71.958	439

Hoteles

Testa tiene entre sus clientes a las mejores cadenas hoteleras. Los hoteles propiedad de la compañía están en edificios singulares bien situados y con excelentes comunicaciones.

Hoteles

Hotel	Ciudad	Cadena	M² superficie	Habitaciones	Categoría
Eurostars Madrid Tower	Madrid	Hotusa	31.800	474	* * * * *
Eurostars Grand Marina	Barcelona	Hotusa	20.030	274	* * * * *
AC Forum	Barcelona	AC	13.768	184	* * * * *
NH Sanvy	Madrid	NH	13.707	149	* * * * *
Puerta Castilla	Madrid	Silken	13.180	262	* * * * *
Tryp Barcelona Aeropuerto	Barcelona	Sol Meliá	10.125	205	* * * * *
Tryp Oceanic	Valencia	Sol Meliá	9.308	197	* * * * *
Tryp Alameda	Málaga	Sol Meliá	6.000	136	* * * * *
Tryp Jerez	Jerez	Sol Meliá	4.637	98	* * * * *
Eurostars Gran Madrid	Madrid	Hotusa	3.581	100	* * * * *
TOTAL			126.136	2.079	

### Residencias de tercera edad

La creciente necesidad de servicios de atención a la tercera edad hace pensar en que el negocio de las residencias para mayores tenderá a ganar estabilidad y proyección en el futuro. La presencia de Testa en este negocio se centra en la promoción de las residencias, que son luego alquiladas a un operador especializado, por lo que se elimina el riesgo de gestión.

#### Residencias de la Tercera Edad

Residencia	Ciudad	m² superficie	Habitaciones	Camas
Faro de Hércules	La Coruña	5.829	93	138
El Viso	Madrid	3.600	95	119
<b>TOTAL</b>		<b>9.429</b>	<b>188</b>	<b>257</b>

### Viviendas

Los nuevos planes de promoción de vivienda en alquiler, tanto a nivel estatal como autonómico y las medidas económicas y fiscales implantadas por el Gobierno están ayudando a reactivar este mercado. Testa ha sido el primer operador privado en España en crear una filial específica para este segmento, Testa Residencial.

#### Inmuebles

Inmueble	m² superficie	Plazas de parking	Viviendas
Plaza Castilla	20.574		302
Valdebernardo	7.030	100	94
Conde Xiquena 17	1.664	14	15
Alcorcón	10.750	182	159
<b>MADRID LIBRE</b>	<b>40.018</b>	<b>296</b>	<b>570</b>
Pavones Este	7.574	115	104
Usera	11.958	148	148
Leganés	6.864	103	80
Móstoles I	5.620	109	104
Móstoles II	4.082	92	75
<b>MADRID VPO</b>	<b>36.098</b>	<b>567</b>	<b>511</b>
Alameda de Osuna	9.318	95	95
<b>VIVIENDA LIBRE REGIMEN ESPECIAL</b>	<b>9.318</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
Sta. María Benquerencia	10.327	103	103
<b>TOLEDO LIBRE</b>	<b>10.327</b>	<b>103</b>	<b>103</b>
Benta Berri	18.744	277	255
<b>S. SEBASTIAN CONCESIONES</b>	<b>18.744</b>	<b>277</b>	<b>255</b>
<b>TOTAL</b>	<b>114.505</b>	<b>1.338</b>	<b>1.534</b>

Centro Comercial  
Porto Pi.  
Palma de Mallorca



### Centros logísticos

La actividad de centros logísticos y naves industriales ha seguido registrando un nivel de ocupación muy alto, confirmando las buenas perspectivas que este negocio tiene para Testa. La compañía, centrada en el corredor Madrid-Barcelona y especialmente en el corredor del Henares, sigue aumentando su rentabilidad en este segmento. Los centros logísticos de Testa suman una superficie de 210.430 m² en Barcelona, Zaragoza, Guadalajara y Madrid.

#### Centros logísticos

Inmueble	Localidad	m² superficie
Centro logístico	Cabanillas del Campo (Guadalajara)	70.134
Centro logístico	Alovera (Guadalajara)	39.879
Centro logístico	Coslada (Madrid)	35.934
Centro logístico	Azuqueca de Henares (Guadalajara)	27.995
Centro logístico	Pedrola (Zaragoza)	21.579
Centro logístico	Lliça de Vall (Barcelona)	14.909
<b>TOTAL</b>		<b>210.430</b>



02

## Informe de Valoración de Activos



Edificio Avda. del  
Partenón. Campo de  
las Naciones. Madrid



## Valoración Activos Grupo Testa

La valoración de los activos del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2010 ha sido realizada por dos expertos independientes; **CBRE Valuation Advisory, S.L.** para los activos en explotación o en curso de explotación y **Tasaciones Hipotecarias, S.A.** para los solares.

	Euros
CBRE Valuation Advisory, S.L.	3.772.893.000
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	332.138.704
<b>Total Valoración Grupo Testa</b>	<b>4.105.031.704</b>





# INFORME DE VALORACIÓN

Testa Inmuebles en Renta  
**Cartera de Propiedades**

Valoración a fecha  
31 de diciembre de 2010  
En nombre de  
Testa Inmuebles en Renta





## CONTENIDO

<b>1. INFORME DE VALORACIÓN</b>	<b>3</b>
1.1 INFORME DE VALORACIÓN	4
1.2 ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	11
1.3 CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	15

# 1

## INFORME DE VALORACIÓN



## 1.1 INFORME DE VALORACIÓN



CBRE Valuation Advisory, S.L.  
NIF: B-85490217  
Edificio Torre Picasso, planta 27  
Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n  
28020 Madrid  
T + 34 91 598 1900  
F + 34 91 556 0360

Fecha del Informe	11 de febrero de 2011
Destinatario	Consejo de Administración TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. Pº de la Castellana 83-85 28046 Madrid A la atención de D. Daniel Loureda.
La Propiedad	Cartera de Inmuebles de Patrimonio en Renta propiedad de TESTA INMUEBLES EN RENTA y de sus Sociedades Participadas.
Descripción de las Propiedades	89 activos que incluyen patrimonio en renta, una obra en curso y un suelo para patrimonio en renta. El detalle de los mismos se encuentra en el apartado 1.2 del presente informe.
Destino de las Propiedades	Inversión/Uso Propio
Instrucciones	Asesorar sobre nuestra opinión de Valor de Mercado de la cartera de Activos Inmobiliarios de TESTA INMUEBLES EN RENTA a fecha de valoración según instrucciones acordadas en fecha 17 de diciembre de 2009.
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2010
Calidad del Valorador	Externo.



Objeto de la Valoración

Contabilidad.

Valor de Mercado

**3.772.893.000 Euros**

(TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL EUROS)

Excluido IVA.

Valor de Mercado de TESTA INMUEBLES EN RENTA	
Tipo de Activos	Valor de Mercado
Inmuebles en Renta	3.677.100.000
Promociones en Curso	
Inmuebles Sociedades Participadas	
- Inmuebles en Renta	50.393.000
- Promociones en Curso	36.100.000
- Suelo	9.300.000
<b>Total Cartera</b>	<b>3.772.893.000</b>

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del portfolio, bien en lotes, bien de manera completa.

Honorarios de Compraventa

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%



CARTERA DE PROPIEDADES - INFORME DE VALORACIÓN

6

Tipo de cambio

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 18%. 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%.

El Valor de Mercado expresado en Euros del activo situado en los Estado Unidos de América es el resultado de aplicar el tipo de cambio oficial a fecha 31 de diciembre de 2010.

Dicho tipo de cambio se establece en 1€ = 1,3366 US\$.

Datos de Contacto

Gustavo Martínez Zamora

Tel.: +34 91 514 38 55

E-mail: [gustavo.martinez@cbre.com](mailto:gustavo.martinez@cbre.com)

Consideraciones Especiales de Valoración

En aquellos activos ocupados por TESTA o por empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso hemos valorado bajo la hipótesis de la existencia de un contrato de arrendamiento firmado con el ocupante actual a nuestra opinión de renta de mercado y por un período de 5 años prorrogable por otros 5.

De acuerdo con la información aportada por el cliente, se ha considerado:

- Para la Referencia 19, que la Comunidad Autónoma de Madrid alquilará la planta 10 en las mismas condiciones que el resto de la superficie que actualmente ocupa en cuanto a plazo, renta y gastos no recuperables.
- Para la Referencia 25, que la Comunidad Autónoma de Madrid alquilará la superficie vacía y que renovará el contrato vigente una vez concluido, por un período de 5 años en las mismas condiciones en cuanto a plazo, renta y gastos no recuperables.



CARTERA DE PROPIEDADES - INFORME DE VALORACIÓN

7

Conformidad con Estándares de Valoración

Siguiendo instrucciones del cliente, la Referencia 35 se ha valorado bajo la hipótesis de que a fecha de valoración se han llevado a cabo las obras necesarias para la adecuación del parking subterráneo.

La valoración se ha realizado 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 6ª edición. Los detalles de la propiedad bajo los cuales está basada cada valoración están expuestos en este informe.

Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

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 Valoración

Como valoradores regulares de la presente cartera desde hace más de 15 años, se han realizado con anterioridad análisis detallados e investigaciones independientes sobre la titularidad, situación urbanística y superficies de la mayoría de los activos de la presente cartera.

No obstante, hemos confiado en la información aportada por TESTA Inmuebles para la realización de la presente valoración, siendo informados de cualquier cambio significativo en los activos por parte del Departamento de Administración y Control de la compañía. Por lo tanto, no hemos realizado comprobaciones adicionales de superficies, licencias y titularidad.





CARTERA DE PROPIEDADES - INFORME DE VALORACIÓN

8

## Incertidumbre en la Valoración

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

Además, queremos destacar el hecho de que la actual volatilidad del sistema financiero global ha supuesto un grado significativo de turbulencias en los mercados inmobiliarios de todo el mundo. La carencia de liquidez del mercado de capitales conlleva que sea difícil conseguir la venta de los activos a corto plazo. Debido a esto, recomendamos a nuestros clientes que las valoraciones sean actualizadas de manera regular, y se solicite asesoramiento especializado en el caso de realizar la venta de la propiedad.

## Valorador

La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

## Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.L. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

## Revelación

El firmante principal del presente informe ha firmado de manera continuada los informes de valoración para este mismo propósito y destinatario desde hace más de 15 años. No obstante, los informes han sido revisados y firmados conjuntamente por otros miembros del Departamento de Valoraciones de CBRE. El equipo que se ha encargado de la inspección y valoración durante todos estos años, ha ido rotando de forma periódica siguiendo las directrices del Red Book y en todo caso, bajo la supervisión de la misma Dirección de CBRE.

CBRE ha prestado al destinatario de este informe Servicios Valoración, Profesionales y Agencia desde hace más de 15 años.



CARTERA DE PROPIEDADES - INFORME DE VALORACIÓN

9

## Conflicto de Interés

No existen conflictos de interés.

## 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

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

Atentamente,

Mark W. Clifford

Enrique Carrero

B.Soc.Sci. FRICS

MRICS

**Presidente**

**Vicepresidente**

En nombre de:

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.L.

CBRE Valuation Advisory, S.L.

T: +34 91 514 39 30

T: +34 91 514 39 15

E: mark.clifford@cbre.com

E: enrique.carrero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.L.

CBRE Valuation Advisory, S.L.

T: +34 91 514 39 30

T: +34 91 514 39 15

F: + 34 91 556 03 60

F: + 34 91 556 03 60

W: www.cbre.es

W: www.cbre.es

Referencia Proyecto: VA10-0185



## 1.2 ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

### Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por TESTA INMUEBLES EN RENTA o su Departamento de Administración y Control que hemos considerado correcta y completa.

- 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 las obras en curso con detalle de costes incurridos.
- Copias de nuevos contratos firmados o renovaciones de contratos vigentes.

Adicionalmente, y como valoradores regulares de la presente cartera desde hace más de 15 años, se han realizado con anterioridad análisis más detallados e investigaciones independientes sobre la titularidad, situación urbanística y superficies de la mayoría de los activos de la presente cartera.

### La Propiedad

Incluimos en nuestro Informe un resumen de los detalles específicos de cada una de las propiedades en base a los cuales hemos fundamentado nuestra valoración.

### Inspección

La cartera objeto de valoración ha sido inspeccionada en varias ocasiones desde que CBRE es valorador habitual de la misma. Se trata por lo tanto de inmuebles que conocemos en detalle. De hecho, la totalidad de la cartera ha sido inspeccionada por última vez entre 2007 y 2008.

Siguiendo las instrucciones de nuestro cliente, para la presente valoración hemos realizado inspecciones de los siguientes activos en el cuarto trimestre de 2010:

- Juan Esplandiú, 11-13
- Pº Castellana, 83-85
- Coslada I
- Coslada III

- Torre Sacyr Vallehermoso
- Nave Pedrola
- Plaza de los Cubos
- CC Porto Pi
- Terrazas de Porto Pi
- Pº Gracia, 56
- Diagonal, 514
- Diagonal, 605
- Sant Cugat I
- Sant Cugat II
- Muntadas, I
- Muntadas, II
- Hotel Grand Marina
- Hotel Tryp Aeropuerto
- Hotel AC Forum
- Suelo Villajoyosa

### Revaloración sin Inspección

Hemos sido instruidos para llevar a cabo la inspección de una selección de activos que forman la presente cartera de inmuebles conforme al uso de la valoración. De aquellos inmuebles que no han sido inspeccionados para la presente valoración, hemos recibido confirmación por parte de nuestro cliente de que no tienen conocimiento de ningún cambio material que afecte a la naturaleza física de las propiedades o a su emplazamiento desde la última inspección. Hemos asumido que estas indicaciones son correctas.

### Superficies

No hemos llevado a cabo mediciones de los inmuebles objeto de valoración, habiendo asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No obstante, como valoradores regulares de la presente cartera, se han realizado anteriormente mediciones sobre planos a escala de parte de las propiedades que la conforman.



CARTERA DE PROPIEDADES - INFORME DE VALORACIÓN

12

### Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a las propiedades:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se hayan llevado a cabo en las propiedades y que puedan hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de las propiedades, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

### Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

### Urbanismo

Como valoradores regulares de la presente cartera, se han realizado anteriormente investigaciones independientes sobre la situación urbanística y estado de las licencias de parte de las propiedades que la conforman. Para el resto de inmuebles hemos asumido que se ajustan a la normativa urbanística vigente y disponen de todas las licencias para su uso actual.

### Títulos, Tenencia y Alquileres.

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad



CARTERA DE PROPIEDADES - INFORME DE VALORACIÓN

13

de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Sin embargo, hemos reflejado en el informe nuestra opinión sobre de las percepciones de los posibles compradores acerca de la solvencia de los inquilinos.

### 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, el valor de la participación resulta de multiplicar el porcentaje de propiedad por nuestra estimación de valor de mercado de la plena propiedad.

No obstante, queremos destacar que el valor que resulta de dicho cálculo matemático no tiene por qué coincidir con el valor de mercado de dicha participación.



## 1.3 CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

### Valores

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

*Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.*

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.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

### Rentas

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 Renta de Mercado.

### Las Propiedades

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

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

### Certificado de Actividad Energética

Para las propiedades construidas después del 19 de enero de 2007, asumimos que la propiedad dispone del Certificado de Actividad Energética conforme al Real Decreto 47/2007.

### Estado de Conservación

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



CARTERA DE PROPIEDADES - INFORME DE VALORACIÓN

16

(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;

(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"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

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.

**Títulos, 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;



CARTERA DE PROPIEDADES - INFORME DE VALORACIÓN

17

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) 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

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.





INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN REN



INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN REN

SUMARIO

---

- 1. ANTECEDENTES Y DATOS PREVIOS
- 2. ÁMBITO DE TRABAJO, DOCUMENTACIÓN Y FUENTES DE INFORMACIÓN
- 3. CÁLCULO DE VALORES
- 4. CONDICIONES GENERALES DE VALORACIÓN Y ADVERTENCIAS

INFORME DE VALORACIÓN  
PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

---

FECHA DE EMISIÓN: 11 feberero de 2011





INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.



INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

1. ANTECEDENTES Y DATOS PREVIOS

FECHA DEL INFORME	11 febrero de 2011
DESTINATARIO	Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.
PROPIEDADES VALORADAS	Conjunto de suelos dentro de la cartera de “solares, terrenos y otro inmovilizado”.
INSTRUCCIONES	Determinar el valor de mercado de las distintas propiedades, sin inspeccionarlas, según la información y documentación proporcionada por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. y sin realizar consultas complementarias ante Ayuntamientos u otros organismos oficiales.
FECHA DE VALORACIÓN	31 diciembre 2.010
FINALIDAD DE LA VALORACIÓN	Efectos internos de la Compañía y publicación en la Memoria Anual.
POSICIÓN DEL VALORADOR	Externo
CONDICIÓN DEL VALORADOR	Las propiedades han sido valoradas por profesionales cualificados a tal efecto y de acuerdo con los estándares de valoración de la RICS.
INDEPENDENCIA	Los honorarios totales ingresados por TASACIONES HIPOTECARIAS S.A. de parte de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. u otras compañías que formen parte del mismo grupo, incluyendo los honorarios de este informe, son inferiores al 5% de los ingresos totales de TASACIONES HIPOTECARIAS S. A.
VALOR DE MERCADO	332.138.704,05 Euros

Trescientos treinta y dos millones ciento treinta y ocho mil setecientos cuatro euros con cinco céntimos.

excluido IVA, que se desglosa de la siguiente forma:

las propiedades se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una cartera, por lo que no se han tenido en cuenta eventuales deducciones o valores adicionales asociados a la venta conjunta de una parte o de la totalidad de la cartera. La valoración se basa en lo expuesto en el apartado de ámbito de trabajo, documentación y fuentes de información. La cifra dada es la suma del total de los valores de mercado de los diferentes inmuebles de la cartera no debería ser considerada como el valor del conjunto



ESTANDARES DE VALORACIÓN

La valoración se ha realizado de conformidad con los Estándares de valoración y tasación vigentes de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y del Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). En el anejo correspondiente se especifican los detalles y características de cada propiedad que fundamentan las respectivas valoraciones.

ADVERTENCIAS

El informe debe ser considerado en su conjunto, con todas las informaciones, suposiciones y estimaciones que lo condicionan y que en los puntos correspondientes se indican expresamente. Si se demostraran incorrectas, habría que reconsiderar los valores calculados. Es recomendable que previamente a la aplicación de este informe a las finalidades para las que está previsto, se verifiquen las informaciones en que se basan y se compruebe la validez de las estimaciones y suposiciones realizadas. Las valoraciones de suelo se han realizado en el supuesto de cumplimiento de los plazos de desarrollo marcados por la legislación en cada caso, de acuerdo con su situación urbanística en la fecha de valoración. En el caso de que alguno de los terrenos valorados se viera inmerso en alguna de las situaciones expropiatorias que contempla la Ley 8/2007 del Suelo, los valores calculados no serían válidos, siendo necesaria una nueva valoración de acuerdo a los métodos reflejados por dicha Ley. La responsabilidad de Tasaciones Hipotecarias frente a TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. derivada de la presente valoración se limita a un importe máximo de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000,00 €), equivalente al límite por valoración que establece su seguro de responsabilidad civil profesional.





INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

## FIABILIDAD

El presente informe ha sido realizado para la finalidad concreta que se indica en el mismo y sólo debe ser empleado por la parte a la que se dirige. TASACIONES HIPOTECARIAS S. A. no se responsabiliza de su utilización parcial o total para una finalidad distinta o por parte de terceros.

## PUBLICACIÓN

Sin una aprobación previa por parte de TASACIONES HIPOTECARIAS S. A., en cuanto a la forma y el contexto, no pueden ser incluidos en publicaciones, circulares u otros documentos ni el informe de valoración, completo o parcial, ni referencias al mismo.

### TASACIONES HIPOTECARIAS S. A.

fdo.: Gustavo Saiz Robres, Director General



Fdo.: Francisco Ramirez-Montesinos Herran  
MRICS – member nº 1252210



5



INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

## 2. ÁMBITO DE TRABAJO, DOCUMENTACIÓN Y FUENTES DE INFORMACIÓN

### FUENTES DE INFORMACIÓN

El informe se basa en la información proporcionada por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. o su Departamento de Administración, por lo que su fiabilidad y exactitud determina la de la valoración. Si con posterioridad dicha información se probara incorrecta o surgiera información adicional, TASACIONES HIPOTECARIAS se reserva el derecho de modificar consecuentemente el informe y la valoración.

### PROPIEDADES

Se han inspeccionado únicamente la parte de las propiedades que se corresponde con los suelos en promoción con el fin de complementar la información proporcionada en determinados aspectos. Respecto al resto de las propiedades no inspeccionadas se han asumido los datos aportados por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. como buenos. En el informe se incluyen las fichas correspondientes a cada propiedad, en las que se detallan sus características específicas y los datos relevantes considerados para su valoración.

### FECHA DE INSPECCION

Se ha inspeccionado la propiedad para la emisión de este informe durante los meses de Noviembre y Diciembre.

### COMPROBACIÓN DE SUPERFICIES

No se ha efectuado una medición de las distintas propiedades y para su valoración se ha adoptado en cada caso la superficie indicada por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A..

### FACTORES MEDIOAMBIENTALES

Por parte de TASACIONES HIPOTECARIAS no se ha realizado ningún estudio medioambiental o geológico de las diversas propiedades, ni se tiene constancia de que haya sido realizado por otras instancias. Tampoco se han investigado los usos pasados o presentes de las propiedades o de los terrenos o edificios adyacentes o cercanos para establecer si hay riesgo de contaminación, por lo que se ha asumido que ésta no se da en ninguno de los casos.

### CONDICIONES URBANÍSTICAS

No se han realizado consultas ante los organismos oficiales competentes sobre la situación urbanística de cada propiedad y el estado de las gestiones pendientes, por lo que para las valoraciones se ha asumido la información proporcionada al respecto por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A..

### TITULARIDAD Y TENENCIA

No se ha dispuesto de ninguna documentación relativa a la titularidad o tenencia de las propiedades, por lo que las valoraciones se han realizado asumiendo que sobre las mismas no hay restricciones al dominio u otras limitaciones a la propiedad que pudieran afectar a su valor.



6





INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.



INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

### 3. CÁLCULO DE VALORES

#### TERRENOS

Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinados a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico en todos los casos.

La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores. Esquemáticamente puede resumirse con la siguiente expresión:

$(I) - (C + B) = S$ , donde:

I = valor total de la promoción terminada  
C = coste total de la promoción  
B = beneficio del promotor  
S = valor del suelo

El esquema indicado corresponde a un modelo estático, es decir, a un proceso en el que no se considera relevante la incidencia del factor tiempo, lo cual sólo es aplicable en contados casos de suelos finalistas y para períodos breves de construcción.

En los casos más frecuentes de desarrollos de suelos y promociones es ineludible aplicar el modelo del método residual dinámico.

El método residual dinámico se basa en un descuento de flujos de caja a lo largo de un período, en el que se aplica como tasa de descuento la tasa interna de retorno esperada en cada caso (TIR), que iguala a cero el Valor Actual Neto (VAN) de toda la operación inmobiliaria y en el que figura como incógnita el coste de adquisición del terreno (como gasto) en su estado actual, con lo que así se obtiene su valor de mercado.

En éste método el beneficio del promotor se considera subsumido en la propia tasa de descuento, que mide la rentabilidad y el riesgo de la operación.

Los flujos de caja se establecen sobre la previsión de ingresos y gastos asociados a la promoción inmobiliaria más probable que podría desarrollarse sobre el terreno según el principio de mejor y mayor uso, calculando el período previsible de desarrollo de toda la operación, según los múltiples factores que inciden en su duración, entre otros la fluctuante situación de mercado en cada caso.



7

#### VALOR CALCULADO

Con el método de cálculo indicado se obtiene el valor total de mercado de cada suelo en su estado actual, y a partir de ello se deduce su valor unitario de repercusión.

En la valoración de los diferentes suelos se ha tenido en cuenta cuando se ha producido coincidencia en una misma ciudad o entorno la capacidad de dicho núcleo en la absorción del producto terminado, fijando unos escenarios posibles y probables, siempre dentro de las condiciones racionales de previsión, en las cuáles irse a horizontes de más de 10 años supone un ejercicio demasiado arriesgado. Así mismo, se ha considerado la conformación de nuevos ciclos económicos no asimilables a los ciclos pasados en cuanto a desarrollos en tiempo.

Para estas valoraciones no se han tenido en cuenta transacciones realizadas por motivos fundamentales. El primero es la poca transparencia de dichas transacciones. El segundo es que el valor de los suelos en desarrollo depende intrínsecamente en la capacidad de gestión de cada agente urbanizador, del porcentaje de suelo que posee en cada actuación, y de la ubicación exacta de cada suelo, así como del producto que se puede desarrollar sobre él. Estas circunstancias hacen que cada uno de los suelos tenga singularidad que hace que no sea posible establecer una comparativa con operaciones realizadas en el entorno.

#### TIR APLICADAS

Los cálculos se hacen en moneda constante, no nominal, por lo que en las tasas aplicadas se descuenta el efecto de la inflación proyectada. Las tasas incluyen en cada caso el factor del riesgo de la operación, que depende de diversos factores concurrentes. En general, para los suelos de uso residencial y comercial se aplica un rango de tasas de entre el 9 y el 13%, para el uso terciario un rango en torno al 13% y para el uso industrial en torno al 15%. En cada caso concreto, las tasas aplicadas vienen indicadas en la correspondiente hoja de cálculo.

#### GASTOS DE PLANEAMIENTO, GESTION URBANÍSTICA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

En el apartado de gastos de urbanización se han considerado todos los gastos de planeamiento, gestión urbanística y obras de urbanización pendientes en el momento de realizar la valoración. Todos ellos están agrupados en un solo epígrafe dado que en muchos casos aparece como único gasto sin especificar su desglose, por tanto este gasto en las hojas de cálculo se ha tomado como único y suma de todos ellos.



8



INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

OBRAS EN CURSO

Para las obras en curso se calcula su valor actual también con un método residual dinámico., Para ello los flujos de caja se establecen según la previsión de ingresos y gastos pendientes, teniendo en cuenta el período a transcurrir hasta la finalización de dicho flujo. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total.

La estimación de los plazos de obra se hace en función del volumen total de cada promoción.

Los tiempos de venta restantes se han basado en el ritmo real de ventas de cada promoción según la información facilitada.

Se han considerado ingresos por venta proporcionales al desarrollo modal en que la inmobiliaria ha ido vendiendo sus promociones.

Para el cálculo de costes pendientes de promoción se han adoptado importes de acuerdo con los datos facilitados por el solicitante del informe.

La tasa aplicada en cada caso está en función del mercado, de los usos del inmueble y del estado actual de la obra y se corresponden con el factor de riesgo de la promoción.

INMUEBLES EN RENTA

Cada propiedad ha sido valorada bajo la Hipótesis de “Valor en el Mercado Libre”, que se define como.-

“el mejor precio que razonablemente se podría obtener por la venta de un inmueble de haber sido realizada sin condiciones y al contado a la fecha de valoración, suponiendo:

- 1.- un vendedor dispuesto a vender
- 2.- que, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble y la situación de mercado, haya habido, con antelación a la fecha de valoración, un periodo de tiempo razonable para la adecuada comercialización del inmueble, para llegar a un acuerdo sobre precio y condiciones, y para realizar la venta.
- 3.- que la situación del mercado, el nivel de precios y otras circunstancias, en cualquier fecha anterior supuesta para la realización de la venta, fueran los mismos que en la fecha de valoración.
- 4.- que no se tenga en cuenta cualquier oferta superior de un comprador con un interés especial en la adquisición, y



INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

5.- que las partes contratantes en la transacción hayan actuado con conocimiento de causa, prudentemente y sin coacción.”

VALORES EN RENTA

Los valores en renta indicados en nuestro informe son los considerados apropiados con el fin de asesora sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no teniendo porque coincidir con el valor en renta en el mercado libre, ni en los valores en renta para otras finalidades distintas de las del presente informe.

PROPIEDADES

Las instalaciones propias del inquilino, no se han tenido en cuenta en la valoración.  
Las cifras referidas a superficies y antigüedad de los inmuebles señaladas en los informes son aproximadas.

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

En la realización de nuestros trabajos hemos recibido instrucciones para asumir que las propiedades no están contaminadas y que ningún uso contaminante o potencialmente contaminante ha sido alguna vez desarrollado sobre las mismas.

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 retos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor.
- b. Las propiedades están libres de podredumbres, plagas y defectos o vicios estructurales y
- c. No se han utilizado en la construcción de la propiedad, ni en las posteriores alteraciones, materiales que actualmente sean conocidos como peligrosos o deteriorados, ni técnicas sospechosas.

En los inmuebles no visitados se ha asumido el estado de conservación indicado por el solicitante, en todo caso se ha previsto un coste de mantenimiento de acuerdo con la antigüedad y suelo de cada inmueble, así mismo se han asumido las cantidades que en cierto tipo de inmuebles ha facilitado EL CLIENTE

TITULOS DE PROPIEDAD, TENENCIA, ALQUILERES Y URBANISMO.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario se ha asumido.-

Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización, y se encuentran libres de cargas y gravámenes.  
Todos los inmuebles se han promovido acordes a la regulación urbanística vigente en el momento de su promoción.







INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

Las propiedades no se encuentran afectas negativamente a futuras actuaciones urbanísticas.  
Todos los inmuebles se encuentran adecuados a las diferentes normativas de incendios o las que fuesen necesarias para su funcionamiento correcto y legal.  
En las revisiones de renta o nuevos alquileres no se han tenido en cuenta las mejoras realizadas por los inquilinos.

4. CONDICIONES GENERALES DE VALORACIÓN Y ADVERTENCIAS

VALORES

De cada propiedad se ha determinado su “valor de mercado”: “Valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna”.

DOCUMENTACIÓN

TASACIONES HIPOTECARIAS S. A. no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la valoración o por terceros.

En aquellos casos en que se han observado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos mismos, se han aceptado los datos que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe, siempre que no haya sido posible conciliarlos entre sí.

FINALIDAD

El informe ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo, TASACIONES HIPOTECARIAS S. A. no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

INSPECCIÓN

En el estudio y toma de datos para emitir el informe de valoración, el valorador se ha limitado a la inspección ocular del inmueble, no habiéndose realizado ninguna comprobación sobre el estado y capacidad portante del terreno ni de sus características físicas. La posible existencia de patologías, o su aparición posterior, alteraría el valor expresado.

CONDICIONES DE MERCADO

En la determinación del valor se han tenido en cuenta las circunstancias actuales de mercado inmobiliario y sus precios de venta al contado, especialmente las referentes a la financiación habitualmente obtenible por los potenciales adquirentes del inmueble que se valora. La alteración de



INFORME DE VALORACIÓN PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y, en consecuencia, en los valores calculados.

CARGAS Y AFECCIONES

La valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentra libre de cargas, cesiones, arrendamientos o cualesquiera otras limitaciones en su precio de venta distintas de las consideradas en el presente informe. Del valor calculado se deberán descontar todas las cargas y afecciones que no hayan sido reflejadas en el mismo.

LIMITACIONES AL DOMINIO

No se han considerado limitaciones al dominio de las propiedades distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en el caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en los valores respectivos.

PROTECCIÓN DE DATOS

Protección de datos:  
De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de datos de carácter personal. (B.O.E. 14.12.1999), los datos de carácter personal contenidos en el presente informe, así como todos los almacenados en la base de datos de TASACIONES HIPOTECARIAS S. A., se dedican única y exclusivamente al soporte y la conservación de las valoraciones de acuerdo con la normativa vigente. La Propiedad de dichos datos puede ejercitar la totalidad de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.





# 03

## Cuentas Anuales Consolidadas

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas  
Estado de Situación Financiera Consolidado  
Cuenta de Resultados Separada Consolidada  
Estado de Resultado Global Consolidado  
Estado de Flujos de Efectivo Consolidados  
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado  
Memoria Consolidada 2010  
Anexo I: Perímetro de Consolidación 2009 – 2010  
Informe de Gestión Consolidado




Edificio Príncipe  
de Vergara, 187.  
Madrid.





## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas



**ERNST & YOUNG**

**Ernst & Young, S.L.**  
Torre Picasso  
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1  
28020 Madrid  
Tel.: 902 365 456  
Fax: 915 727 300  
www.ey.com/es

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

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

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la Sociedad dominante) y Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de resultados separada consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2 de la memoria consolidada adjunta, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 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 2010, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, 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 2010. 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.

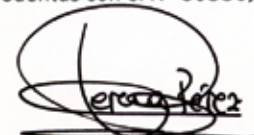
**INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA**

Miembro ejerciente:  
**ERNST & YOUNG, S.L.**

Año 2011 N° 01/11/04391  
**COPIA GRATUITA**

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

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



**María Teresa Pérez Bartolomé**

8 de abril de 2011

Domicilio Social: Pl. Pablo Ruiz Picasso, 1. 28020 Madrid  
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al  
Tomo 12749, Libro 0, Folio 215, Sección 8ª,  
Hoja M-23123, Inscripción 116. C.I.F. B-78970506

# Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado. 31 de diciembre de 2010

Estado de situación financiera consolidado para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

Miles de euros			
ACTIVO	NOTA	2010	2009 (Reexpresado*)
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		3.789.519	3.811.315
I. Inmovilizaciones materiales	3	220	27.575
II. Proyectos concesionales	4	134.317	101.328
III. Inversiones inmobiliarias	5	2.803.359	3.035.654
IV. Inversiones contabilizadas por el método de participación	6	3.958	4.747
V. Activos financieros no corrientes	7	844.420	635.155
VI. Activos por impuestos diferidos	21	3.245	6.856
B) ACTIVOS CORRIENTES		243.380	247.558
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		28.327	100.827
- Clientes por ventas y prestación de servicios		10.201	22.392
- Empresas del grupo y asociadas deudoras	17	5.794	70.980
- Personal		18	24
- Administraciones públicas deudoras		7.054	3.505
- Deudores varios		6.695	5.336
- Provisiones		(1.435)	(1.410)
II. Activos financieros corrientes		1.310	91
III. Efectivo y equivalentes al efectivo	8	213.743	146.640
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.032.899</b>	<b>4.058.873</b>

Miles de euros			
PASIVO	NOTA	2010	2009 (Reexpresado*)
A) PATRIMONIO NETO		1.287.957	1.215.967
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		1.282.147	1.210.265
I. Capital suscrito	9	692.855	692.855
II. Prima de emisión	9	93.781	93.781
III. Reservas		484.452	379.167
IV. Resultado atribuible a la sociedad dominante		61.108	105.212
V. Operaciones de cobertura	9	(6.420)	(11.530)
VI. Diferencias de conversión		(43.629)	(49.220)
PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS		5.810	5.702
B) PASIVOS NO CORRIENTES		2.568.502	2.682.064
I. Ingresos diferidos	11	10.722	5.183
II. Provisiones para riesgos y gastos	12	5.561	8.941
III. Deudas con entidades de crédito no corrientes	13	2.506.468	2.612.517
IV. Acreedores no corrientes	14	29.326	29.118
V. Instrumentos financieros de pasivo	14	5.559	16.472
VI. Pasivos por impuestos diferidos	21	10.866	9.833
C) PASIVOS CORRIENTES		176.440	160.842
I. Deudas con entidades de crédito corrientes	13	132.831	100.524
II. Acreedores corrientes		29.241	47.636
- Proveedores		24.689	43.415
- Personal		92	91
- Administraciones Públicas Acreedoras		3.977	934
- Otras cuentas a pagar		483	3.196
III. Deudas corrientes con empresas asociadas	17	9.849	11.879
IV. Instrumentos financieros derivados	14	3.613	0
V. Provisiones para operaciones de tráfico		906	803
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4.032.899</b>	<b>4.058.873</b>

(\*) La reexpresión ha consistido en la reclasificación, por importe de 101.328 miles de euros, del epígrafe "Otros activos intangibles" del estado de situación financiera auditado de 2009 al epígrafe "Proyectos concesionales" en el presente estado. Ver nota 2.

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Situación Financiera consolidado.

Cuenta de resultados separada consolidada para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

Miles de euros			
CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA	NOTA	2010	2009
Cifra de negocios	15	249.911	270.028
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		800	798
Otros ingresos de explotación		1.654	129
Resultado por venta de activos	20	0	65.270
Otras ganancias		261	540
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>252.626</b>	<b>336.765</b>
Variación de existencias		0	(7.920)
Gastos de personal		(5.302)	(5.480)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	3, 4 y 5	(44.618)	(45.540)
Variación de las provisiones de tráfico		2.342	(6.341)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	5	(3.005)	(31.014)
Otros gastos de explotación		(49.492)	(47.597)
Otras pérdidas		(1.074)	(445)
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(101.149)</b>	<b>(144.337)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>151.477</b>	<b>192.428</b>
<b>RESULTADO DE ASOCIADAS</b>	6	<b>(555)</b>	<b>(487)</b>
Gastos financieros netos imputados a inversión	4	553	80
Otros intereses e ingresos asimilados		23.359	31.190
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	18	<b>23.912</b>	<b>31.270</b>
Gastos financieros y gastos asimilados		(83.306)	(93.018)
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	18	<b>(83.306)</b>	<b>(93.018)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	18	<b>(59.394)</b>	<b>(61.748)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>91.528</b>	<b>130.193</b>
Impuesto sobre sociedades	21	(30.234)	(24.852)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>		<b>61.294</b>	<b>105.341</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>61.294</b>	<b>105.341</b>
<b>INTERESES MINORITARIOS</b>		<b>(186)</b>	<b>(129)</b>
<b>SOCIEDAD DOMINANTE</b>	16	<b>61.108</b>	<b>105.212</b>
Ganancias por acción básicas (euros)	16	0,53	0,91
Ganancias por acción diluídas (euros)	16	0,53	0,91

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de esta Cuenta de Resultados Separada Consolidada.



Estado de resultado global consolidado al  
31 de diciembre de 2010 y 2009

Miles de euros	NOTA	31-dic-10	31-dic-09
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		61.294	105.341
Ingresos y gastos reconocidos directamente al patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo		(4.834)	(13.010)
Global y proporcional		(6.906)	(18.585)
Efecto impositivo		2.072	5.575
Diferencias de conversión		5.591	(2.086)
Entidades valoradas por el método de la participación	6	(36)	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		721	(15.096)
Transferencias a la cuenta de resultados separada			
Por coberturas de flujos de efectivo		14.206	15.654
Efecto impositivo		(4.262)	(4.696)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA		9.944	10.958
TOTAL RESULTADO GLOBAL		71.959	101.203
Atribuidos a la entidad dominante		71.773	101.074
Atribuidos a intereses minoritarios		186	129

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Resultado Global Consolidado.

Estados de flujos de efectivo consolidados  
Ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

Miles de euros	Nota	2010	2009
Resultado antes de impuestos		91.528	130.193
Amortizaciones	3, 4 y 5	44.618	45.540
Provisiones		663	37.355
Resultado de sdades. contab. por participación	6	555	487
Resultado por venta de activos	20	0	(65.270)
Resultado financiero	18	59.394	61.748
Fondos Generados por las Operaciones		196.758	210.053
Deudores		71.255	(19.766)
Existencias		0	16.157
Acreedores		(20.423)	(25.847)
Variación del Capital Circulante Neto		50.832	(29.456)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas		247.590	180.597
Inversión neta en inmovilizado		1.013	60.807
Inversiones en inmovilizado material e intangible	3	(1.377)	0
Inversiones en proyectos inmobiliarios	5	(14.269)	(522.683)
Inversiones en proyectos concesionales	4	(18.002)	0
Inversiones en inmovilizado financiero		(298.733)	(6.717)
Desinversiones en inmovilizado material e intangible		28.668	81.826
Desinversiones en proyectos inmobiliarios		0	246.384
Desinversiones en inmovilizado financiero		280.814	230.727
Intereses cobrados		23.912	31.270
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión		1.013	60.807
Incremento/Disminución del endeudamiento financiero		(68.096)	9.902
Intereses pagados		(88.953)	(91.936)
Variación del Endeudamiento Financiero		(157.049)	(82.034)
Otras Fuentes de Financiación		(24.451)	(29.281)
Otras Fuentes de Financiación		(24.451)	(29.281)
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación		(181.500)	(111.315)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		67.103	130.089
Saldo al inicio del ejercicio		146.640	16.551
Saldo al final del ejercicio	8	213.743	146.640

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Flujos de Efectivo consolidado.

Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado  
ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2010 y 2009

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
Fondos propios							
Miles de euros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Ajustes por cambio de valor		
Saldo final a 31-dic-09	692.855	93.781	379.167	105.212	(60.750)	5.702	1.215.967
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	379.167	105.212	(60.750)	5.702	1.215.967
Total ingresos/ (gastos) reconocidos	0	0	0	61.108	10.665	186	71.959
Operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	105.285	(105.212)	36	(78)	31
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0	0	105.212	(105.212)	0	0	0
Otras variaciones	0	0	73	0	36	(78)	31
Saldo final a 31-dic-10	692.855	93.781	484.452	61.108	(50.049)	5.810	1.287.957

Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
Fondos propios							
Miles de euros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Ajustes por cambio de valor		
Saldo final a 31-dic-08	692.855	93.781	328.933	47.482	(56.612)	5.241	1.111.680
Ajustes por cambio de criterio contable	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0
Sdo inicial ajustado	692.855	93.781	328.933	47.482	(56.612)	5.241	1.111.680
Total ingresos/(gastos) reconocidos	0	0	0	105.212	(4.138)	129	101.203
Operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Otras variaciones de patrimonio neto	0	0	50.234	(47.482)	0	332	3.084
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0	0	47.482	(47.482)	0	0	0
Otras variaciones	0	0	2.752	0	0	332	3.084
Saldo final a 31-dic-09	692.855	93.781	379.167	105.212	(60.750)	5.702	1.215.967

Las Notas adjuntas números 1 a 28 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.

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.

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

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 consolidada, el cual forma parte integrante de esta Nota. La actividad principal del Grupo se centra en el sector inmobiliario.

Durante el ejercicio 2010 causó baja en el perímetro de consolidación la sociedad Habitat Baix, S.L. de la que la sociedad matriz poseía el 100% de participación. Así mismo se ha incrementado la participación del 40% al 44,44% en la sociedad Pazo de Congresos de Vigo, S.A.

Durante el ejercicio 2009 se incorporó al perímetro de consolidación la sociedad Habitat Baix, S.L. de la que la sociedad matriz poseía el 100% de participación.

2. Bases de presentación y consolidación.

a) Bases de presentación

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, (NIIF-UE), de conformidad con el reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo.

a.1) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en el ejercicio 2010

Las políticas contables utilizadas en la preparación de los cuentas anuales consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 son las mismas que las aplicadas en los cuentas anuales consolidados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que son aplicables a los ejercicios que se inician desde el 1 de enero de 2010, inclusive:

- NIIF 2 “Pagos basados en acciones – Transacciones de Grupo con pagos basados en acciones liquidadas en efectivo”

La norma ha sido modificada con el fin de aclarar la contabilización de las transacciones basadas en acciones que se liquidan en efectivo por el Grupo. Esta modificación sustituye a la CINIIF 8 y a la CINIIF 11. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- NIIF 3 “Combinaciones de negocio (Revisada)” y NIC 27 “Estados financieros consolidados y separados (Modificada)”





La NIIF 3 (Revisada) introduce cambios significativos en la contabilización de las combinaciones de negocio. Los cambios afectan a la valoración de las participaciones no dominantes, la contabilización de los costes de transacción, el reconocimiento inicial y la valoración posterior de los pasivos contingentes y las combinaciones de negocios realizadas por etapas.

Las modificaciones de la NIC 27 especifican en qué circunstancias una entidad tiene que elaborar estados financieros consolidados, cómo tienen que contabilizar las sociedades dominantes los cambios en su participación en la propiedad de las dependientes y cómo se deben repartir las pérdidas de una dependiente entre las participaciones que otorgan control y las no dominantes.

La adopción de estos cambios no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración – Partidas que pueden calificarse como cubiertas”

La modificación aclara que una entidad puede designar una parte de los cambios en el valor razonable o de la variación de los flujos de efectivo de un instrumento financiero como partida cubierta. Esto también cubre la designación de la inflación, o parte de ella, como un riesgo cubierto en situaciones especiales. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- CINIIF 12 “Acuerdos de concesión de servicios”

La interpretación aclara cómo aplicar a los acuerdos de concesión de servicios las disposiciones de las NIIF ya incorporadas por la Comisión. La CINIIF 12 explica cómo reconocer la infraestructura objeto del acuerdo de concesión de servicios en las cuentas del concesionario. Aclara, asimismo, la distinción entre las diferentes fases de un acuerdo de concesión de servicios (fases de construcción/explotación) y cómo han de reconocerse en las cuentas los ingresos y gastos en cada caso. Distingue dos formas de reconocer las infraestructuras y los ingresos y gastos relativos a las mismas (los “modelos” de activos financieros y de activos intangibles) en función del riesgo de incertidumbre que pese sobre los ingresos futuros del concesionario. Ninguna entidad del Grupo realiza transacciones de este tipo y, por lo tanto, la adopción de esta interpretación no ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- CINIIF 15 “Acuerdos para la construcción de inmuebles”

La interpretación aclara cuándo los ingresos que se derivan de la construcción de inmuebles residenciales deben reconocerse en las cuentas y, en particular, si los acuerdos de construcción están comprendidos en el ámbito de aplicación de la NIC 11 “Contratos de construcción” o de la NIC 18 “Ingresos ordinarios”, y ofrece orientaciones al respecto. La adopción de esta interpretación no ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- CINIIF 16 “Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero”

La interpretación debe aplicarse de forma prospectiva. La CINIIF 16 proporciona guías sobre la contabilización de la cobertura de una inversión neta. Contiene guías para identificar los riesgos de tipo de cambio que pueden incluirse en la contabilización de cobertura de una inversión neta, dónde pueden estar ubicados en un grupo los instrumentos de cobertura de una inversión neta y cómo una entidad debe determinar el importe de la pérdida o ganancia por moneda extranjera, en relación tanto a la inversión neta como al instrumento de cobertura, el cual será reclasificado a resultados en la enajenación de la inversión neta. La adopción de esta interpretación no ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- CINIIF 17 “Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo”

La interpretación aclara y orienta sobre el tratamiento contable de las distribuciones de activos que no son efectivo a los propietarios de una entidad, bien como reparto de reservas o bien como dividendos. La adopción de esta interpretación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- CINIIF 18 “Transferencias de activos procedentes de clientes”

La interpretación aclara y orienta sobre la contabilización de transferencias de elementos de inmovilizado material procedentes de clientes, o de dinero en efectivo para adquirir o construir un elemento de inmovilizado material. La adopción de esta interpretación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- Mejoras de las NIIF emitidas en mayo de 2008

En mayo de 2008 el IASB publicó por primera vez modificaciones a las normas en el marco del proceso anual de mejora destinado a eliminar inconsistencias y clarificar las normas. Todas las modificaciones fueron adoptadas al 31 de diciembre de 2009, salvo la siguiente:

- NIIF 5 “Activos mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas”: Se aclara cuando se clasifica una dependiente como mantenida para la venta, incluso cuando la entidad mantiene una participación no dominante después de la transacción de venta. La adopción de la modificación se aplica de forma prospectiva y no ha tenido impacto en la posición financiera ni en los resultados del Grupo.

- Mejoras de las NIIF emitidas en abril de 2009

En abril de 2009 el IASB publicó por segunda vez modificaciones a las normas en el marco del proceso anual de mejora destinado a eliminar inconsistencias y clarificar las normas, incluyendo disposiciones transitorias específicas para cada norma. La adopción de las siguientes modificaciones supone un cambio en las políticas contables, pero no tiene ningún impacto en la posición financiera ni en los resultados del Grupo.

- NIIF 8 “Segmentos de explotación”: Se aclara que los activos y pasivos de un segmento se deben desglosar únicamente cuando estos activos y pasivos están incluidos en la información que recibe la máxima instancia que toma las decisiones operativas. Dado que la máxima instancia que toma las decisiones operativas del Grupo no revisa los activos y pasivos por segmento, el Grupo ha seguido desglosando la información contenida en la nota 27.
- NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”: Se aclara que solamente los gastos que suponen la contabilización de un activo pueden clasificarse como flujos de efectivo de las actividades de inversión. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera del Grupo.
- NIC 36 “Deterioro de activos”: La modificación aclara que la unidad más grande a la que se puede atribuir un fondo de comercio, adquirido en una combinación de negocios, es el segmento operativo tal y como lo define la NIIF 8, antes de su agregación a efectos de presentación. La adopción de esta modificación no ha tenido impacto en el Grupo, dado que se realiza la prueba anual de deterioro antes de la agregación.

Otras modificaciones incluidas en la Mejoras de las NIIF emitidas en abril de 2009 que no han tenido ningún impacto en las políticas contables, en la posición financiera o en los resultados del Grupo son las siguientes:



- o NIIF 2 “Pagos basados en acciones”
- o NIIF 5 “Activos mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas”
- o NIC 1 “Presentación de estados financieros”
- o NIC 17 “Arrendamientos”
- o NIC 38 “Activos intangibles”
- o NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”
- o CINIIF 9 “Nueva evaluación de los derivados implícitos”
- o CINIIF 16 “Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero”

#### a.2) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea que no son aplicables de forma obligatoria en este ejercicio

El Grupo no ha adoptado de forma anticipada ninguna norma, interpretación o modificación, publicada que todavía no esté vigente.

El Grupo está evaluando el efecto que podría tener sobre las políticas contables, la situación financiera o los resultados del Grupo, las siguientes normas e interpretaciones, publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero todavía no aplicables:

- NIC 32 “Clasificación de las emisiones de derechos”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de febrero de 2010.
- NIC 24 “Desgloses sobre partes vinculadas”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2011.
- CINIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2010.
- CINIIF 14 “Pagos anticipados de un requerimiento de mantener un nivel mínimo de financiación”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2011.
- Mejoras a las NIIF (mayo 2010): Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2011 (Salvo las enmiendas a la NIIF 3 (2008) relativas a la valoración de participaciones no dominantes y a planes de retribución en acciones, y las modificaciones a la NIC 27 (2008) y la enmienda a la NIIF 3 (2008) relativas a pagos contingentes surgidos en combinaciones de negocios con fecha de adquisición anterior a la fecha efectiva de las normas revisadas, que entran en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2010).

#### a.3) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB y todavía no aprobadas por la Unión Europea

A la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados, las siguientes NIIF y modificaciones habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y no habían sido aprobadas por la UE:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- Enmienda a la NIIF 7 “Desgloses – Traspasos de activos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2011.

- Enmienda a la NIC 12 “Impuestos diferidos– Recuperación de los activos subyacentes”: a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2012.

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de estas normas y modificaciones.

Basándose en los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados en el periodo de aplicación inicial. No obstante, los cambios introducidos por la NIIF 9 afectarán a los instrumentos financieros y a futuras transacciones con los mismos que tengan lugar a partir del 1 de enero de 2013.

Las cuentas anuales individuales de 2010 de las sociedades del Grupo, se pondrán 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 2010. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de 29 de junio de 2010.

#### b) Comparación de la información

El Grupo Testa presenta a efectos comparativos, la información financiera consolidada del ejercicio 2010 siguiendo los mismos criterios que las aplicadas en la elaboración de la información referida al ejercicio 2009.

El Grupo Testa ha reexpresado las cifras del ejercicio 2009 procediendo a reclasificar el importe recogido en el epígrafe de “Concesiones Administrativas”, que aparecían en las anteriores cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 por importe de 101.328 miles de euros, formando parte de “Otros activos intangibles”, a la rúbrica de “Proyectos Concesionales”, ya que por la naturaleza de los mismos se considera más claro ubicarlo en este epígrafe.

Por otra parte, se ha procedido a reconocer en “Pasivos corrientes” la parte correspondiente de los instrumentos financieros que posee el Grupo cuyo vencimiento es en el corto plazo y que anteriormente estaban recogidos íntegramente en “Pasivos no corrientes”.

Adicionalmente, en el presente ejercicio resulta por primera vez de aplicación la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales. En virtud de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Segunda, en el primer ejercicio de aplicación de esta Resolución, la Sociedad suministra exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago y no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales, a estos exclusivos efectos, en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad. Dicha información se incluye exclusivamente respecto a las empresas radicadas en España que se consolidan por el método de integración global.

#### 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 estado de situación financiera consolidada, por la cuenta de resultados separada consolidada, el estado del resultado global consolidado, por el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y por la memoria consolidada 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:

#### 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.

El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan. Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes, distintos de los financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos no financieros mediante la realización de las oportunas pruebas de deterioro de valor cuando así lo aconsejan las circunstancias.

- Activo por impuesto diferido

El reconocimiento de los activos por impuesto diferido se realiza sobre la base de las estimaciones futuras realizadas por el Grupo relativas a la probabilidad de que se disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su recuperación.

- Provisiones

El Grupo reconoce provisiones sobre riesgos mediante la realización de juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como para la determinación de la cuantía de los mismos, registrándose la correspondiente provisión cuando el riesgo se considera probable.

- Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos así como

las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

#### 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. 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.

La información relativa a las sociedades dependientes, negocios conjuntos y asociadas se muestra en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta nota.

##### c.2.1) Principios de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación están consolidadas desde la fecha en la que se adquiere 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, las cuentas anuales consolidadas 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 los 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 Testa controlar la gestión de las mismas.

##### c.2.3) Negocios Conjuntos

La consolidación se ha realizado por el método de integración proporcional para los negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación: tienen dos o más partícipes 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.

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

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 44,44% 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 estas cuentas anuales consolidadas 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 estado de situación financiera 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 separada 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 son integradas por este método para el ejercicio 2010 son las siguientes; PKHoteles 22, S.L. y Parking del Palau, S.A.

Las sociedades del Grupo Testa que se integran por este método para el ejercicio 2009 son las siguientes; PKHoteles 22, S.L. y Parking del Palau, S.A.

**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.

**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 presenta en el capítulo “Patrimonio Neto de Accionistas Minoritarios” del estado de situación financiera consolidado, y en “Intereses minoritarios” de la Cuenta de Resultados Separada consolidada, respectivamente.

**c.2.8) Conversión de estados financieros de sociedades extranjeras**

Las partidas del estado de situación financiera consolidada y de la cuenta de resultados separada consolidada de las sociedades extranjeras incluidas en la consolidación se convierten aplicando el método del 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 separada consolidada 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 estado de situación financiera 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 euros 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:

Tipo de Cambio	2010		2009	
	Medio	Cierre	Medio	Cierre
Euro/Dólar	1,3266	1,3366	1,3944	1,4331

**c.3) Combinaciones de negocio y fondos de comercio**

Combinaciones de negocio desde 1 de enero de 2010

Las combinaciones de negocios se contabilizan mediante la aplicación del método de adquisición.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se valoran a sus valores razonables en la fecha de su adquisición. Para cada combinación de negocios, la adquirente valorará cualquier participación no dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los activos netos identificables de la adquirida. Los costes relacionados con la adquisición se registran como gastos en la cuenta de resultados.

Cuando el Grupo adquiere un negocio, clasificará o designará los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos según sea necesario sobre la base de los acuerdos contractuales, condiciones económicas, sus políticas contables y de explotación y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición.

Si la combinación de negocios es realizada por etapas, el Grupo valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en resultados.

Cualquier contraprestación contingente que el Grupo transfiere, se reconocerá a valor razonable a la fecha de adquisición. Cambios posteriores en el valor razonable de contraprestaciones contingentes clasificadas como un activo o un pasivo, se reconocerán de acuerdo con la NIC 39, registrándose cualquier ganancia o pérdida resultante en los resultados o en otro resultado global. Si la contraprestación contingente es clasificada como patrimonio, no deberá valorarse nuevamente y su liquidación posterior deberá contabilizarse dentro del patrimonio neto.

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 entre el importe de la contraprestación transferida más cualquier participación no dominante en la adquirida y el importe 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. Por tanto, en el estado de situación financiera consolidado se incluyen los fondos de comercio, netos de las amortizaciones acumuladas practicadas hasta el 31 de diciembre de 2003, originados antes de la fecha de transición, por la diferencia surgida entre los importes de las adquisiciones y el valor teórico contable más las plusvalías tácitas asignables a activos de los mismos en la fecha de su adquisición.

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

Si se ha distribuido fondo de comercio a una unidad generadora de efectivo y la entidad enajena o dispone por otra vía de una actividad dentro de esa unidad, el fondo de comercio asociado a la actividad se incluirá en el importe en libros de la actividad cuando se determine el resultado procedente de la enajenación o disposición por otra vía, y se valorará a partir de los valores relativos de la actividad enajenada o dispuesta por otra vía y de la parte de la unidad generadora de efectivo que se siga manteniendo.

Combinaciones de negocio desde 1 de enero de 2010

En comparación con los requisitos mencionados en los párrafos anteriores, las siguientes diferencias son de aplicación:

Los costes de la transacción directamente relacionados con la adquisición formaban parte de los costes de adquisición. La participación no dominante en la adquirida (anteriormente denominada intereses minoritarios) era valorada en función de la proporción de los activos netos identificables de la adquirida.

Cuando se incorporaba algún ajuste al coste de la combinación que dependía de eventos futuros, el Grupo incluía el importe de dicho ajuste en el coste de la combinación, en la fecha de adquisición, siempre que el ajuste fuera probable y pudiera ser valorado de manera fiable. Ajustes posteriores a la contraprestación contingente eran considerados como parte del fondo de comercio.

**c.4) Inmovilizaciones materiales**

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.

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 separada 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 separada 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 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.

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 resultados separada 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 separada consolidada 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 correcciones valorativas por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias calculado por experto independiente a la fecha de cierre de los ejercicios 2010 y 2009 ha sido obtenido mediante la aplicación del método de descuento de flujos de caja. Este método consiste en capitalizar las rentas netas de los inmuebles de cada ejercicio y actualizar los flujos futuros mediante la aplicación de tasas de descuento de mercado.

Las rentas netas que se contemplan en el método de valoración incluyen los contratos de arrenda-

miento existentes a la fecha de valoración y la estimación de rentas futuras, descontando un periodo de comercialización para los edificios con superficies no alquiladas.

El valor residual de la inversión se calcula capitalizando la renta estimada a final del periodo proyectado a una rentabilidad estimada (yield). El yield depende fundamentalmente del tipo de activo, de la ubicación, de los inquilinos, sus contratos y de la antigüedad del activo.

A continuación se muestran las rentabilidades consideradas para la obtención de la valoración de los activos del Grupo Testa:

Sector	Yields			
	2010		2009	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
OFICINAS	5,00%	8,00%	5,25%	8,25%
Madrid	5,00%	6,50%	5,75%	6,25%
Barcelona	5,50%	8,00%	5,25%	8,25%
INDUSTRIAL	7,50%	7,75%	7,25%	7,75%
COMERCIAL	6,25%	7,25%	6,25%	7,25%
HOTELES	6,00%	8,18%	6,75%	7,85%
PARKING	3,25%	4,75%	3,25%	4,75%
RESIDENCIAL	4,25%	4,50%	4,25%	4,50%
RESIDENCIAS 3ª EDAD	7,35%	10,00%	7,00%	10,00%

La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2010 fue del 2% para todos los ejercicios objeto de valoración. La estimación de crecimiento de flujos prevista en la valoración recibida del 2009 fue del 1% para el ejercicio 2010 y un 2% para el resto de ejercicios. Los niveles de ocupación en ambas valoraciones se mantienen cercanos al 95%, promedio del nivel mantenido por el Grupo en los últimos ejercicios. El horizonte temporal de la valoración en ambos ejercicios es de 10 años.

c.6) Proyectos Concesionales

En este epígrafe se recogen las concesiones administrativas 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 la concesión.

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 separada consolidada cuando el activo es dado de baja.

c.7) Inversiones contabilizadas por el método de participación

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el importe correspondiente al porcentaje de los fondos propios de la sociedad participada que corresponde a la Sociedad dominante y sobre el 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 al 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 estado de situación financiera 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 a la cuenta de resultados consolidada.
  - 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. Se valoran a valor razonable.
  - 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. Se valoran a valor razonable.
- Los activos financieros son dados de baja del estado de situación financiera 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 estado de situación financiera consolidado adjunto, los activos financieros y, en general, todos los activos y pasivos, se clasifican en función de su vencimiento, contractual o previsto. A estos efectos, se clasifican como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses y como no corrientes aquellos con vencimiento superior a dicho plazo.

c.9) Deterioro

c.9.1 Deterioro de activos no financieros.

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 separada consolidada.



El valor contable de los activos no financieros del Grupo se revisa a la fecha del estado de situación financiera consolidado 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 revierten, 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.

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 inmobiliarios 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 2010 y 2009 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 separada consolidada del ejercicio. El importe de las pérdidas acumuladas que se han reconocido en la cuenta de resultados separada consolidada, 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 abonos al patrimonio, no registrándose en la cuenta de resultados separada consolidada.

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 separada consolidada, esta pérdida se revierte en la cuenta de resultados separada consolidada.

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.

#### c.11) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En los estados de situación financiera 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 deteriorar 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 en el tipo de interés.

#### 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 estado de situación financiera consolidado cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de sucesos pasados y que es probable que se requiera 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 estado de situación financiera consolidado.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación financiera 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 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 estado de situación financiera consolidado, corresponde al importe estimado de las posibles obligaciones de pago por 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.

#### c.15) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

- Deudas con entidades de crédito y acreedores

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el estado de situación financiera consolidado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de resultados separada consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual cuyo importe se espera pagar a corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- Derivados de cobertura

Incluye los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumentos de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la nota correspondiente de la norma de registro y valoración de los mismos (ver nota c.19).

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se liquida, cancela o vence.

Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera consolidado, 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 extranjera son convertidas a euros al tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las pérdidas o ganancias derivadas de las transacciones en moneda extranjera se registran en la cuenta de resultados separada consolidada según se producen.

Las cuentas a cobrar y a pagar en moneda extranjera son convertidas a euros al tipo de cambio de cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio no realizadas provenientes de las transacciones son recogidas en la cuenta de resultados separada consolidada.

#### 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 separada consolidada 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 las ganancias

Durante los ejercicios 2010 y 2009 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.

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 estado de situación financiera consolidado.

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 las cuentas anuales consolidadas.

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 asociadas, 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 temporaria 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 temporaria deducible, el crédito fiscal o bien las bases imponibles negativas no utilizados, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferido relativo a la diferencia temporaria 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 y asociadas, 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 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 que 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 o que están prácticamente aprobados a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

### c.19) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de swaps de tipos de interés para la cobertura 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 valorados 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.

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.

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta la relación de cobertura a la que se desea aplicar la contabilización 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 cubiertas, 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 periodos financieros para los que fueron designadas.

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

#### - 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 separada consolidada. 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 separada consolidada.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de resultados separada consolidada 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 neto 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 neto se traspasan a la cuenta de resultados separada consolidada. 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 separada consolidada.

### 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 (alta dirección) que coinciden con los consejeros, así como a personas físicas o jurídicas dependientes de los mismos.

### c.21) Reconocimiento de ingresos y gastos

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 el Grupo 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 ésta 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 los ejercicios 2010 y 2009.

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 del Grupo 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 de la Sociedad dominante 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 dominante se reconocen como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas.

c.25) Información por segmentos

El Grupo realiza la clasificación por segmentos considerando los siguientes factores:

- Características económicas similares de los negocios.
- Facilitar a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y en los entornos económicos en que opera.

La dirección del Grupo controla los resultados operativos de los segmentos de explotación de forma separada, a efectos de la toma de decisiones sobre la distribución de los recursos y la evaluación de los resultados y rendimiento. La evaluación de los segmentos de explotación se basa en el resultado operativo.

### 3. Inmovilizaciones materiales

El detalle de las inmovilizaciones materiales a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

EJERCICIO 2010 Miles de euros	Saldo al 31-dic-09	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Saldo al 31-dic-10
Terrenos y construcciones	0	0	0	0	0
Otras instal., utillaje y mobiliario	814	27	(679)	0	162
Anticipos e inmov. mat. curso	27.530	1.350	(28.669)	0	211
Otro inmovilizado material	533	0	(533)	0	0
Coste	28.877	1.377	(29.881)	0	373
Deterioro	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0
Otras instal., utillaje y mobiliario	(770)	(63)	680	0	(153)
Otro inmovilizado material	(532)	(1)	533	0	0
Amortización Acumulada	(1.302)	(64)	1.213	0	(153)
<b>TOTAL</b>	<b>27.575</b>	<b>1.313</b>	<b>(28.668)</b>	<b>0</b>	<b>220</b>

EJERCICIO 2009 Miles de euros	Saldo al 31-dic-08	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Saldo al 31-dic-09
Terrenos y construcciones	39.336	0	0	(39.336)	0
Otras instal., utillaje y mobiliario	806	8	0	0	814
Anticipos e inmov. mat. curso	116.756	10.006	(54.846)	(44.386)	27.530
Otro inmovilizado material	533	0	0	0	533
Coste	157.431	10.014	(54.846)	(83.722)	28.877
Deterioro	(3.155)	0	0	3.155	0
Deterioro	(3.155)	0	0	3.155	0
Otras instal., utillaje y mobiliario	(719)	(51)	0	0	(770)
Otro inmovilizado material	(532)	0	0	0	(532)
Amortización Acumulada	(1.251)	(51)	0	0	(1.302)
<b>TOTAL</b>	<b>153.025</b>	<b>9.963</b>	<b>(54.846)</b>	<b>(80.567)</b>	<b>27.575</b>

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

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

Durante el ejercicio 2010 cabe destacar la resolución de la compraventa de un edificio en la calle Claudio Coello (Madrid) para el que la Sociedad matriz había entregado anticipos para su adquisición. No existe cláusula contractual adicional alguna vinculada al acuerdo de resolución que pueda suponer una salida adicional de recursos de la Sociedad matriz. Dicha resolución no ha tenido un impacto relevante en los resultados del Grupo Testa para los ejercicios 2010 y 2009.

El valor razonable de las inmovilizaciones materiales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 0 y 16.100 miles de euros respectivamente.

No existen elementos pertenecientes al epígrafe que estén afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2010 y 2009.

A fecha de cierre de 2010 y 2009 no existen elementos pertenecientes al inmovilizado material totalmente amortizados.



A 31 de diciembre de 2009 el Grupo tenía como compromiso firme de compra la adquisición de un proyecto llave en mano para la adquisición de un hotel en el barrio de salamanca (Madrid). Dicho compromiso ha sido resuelto en el ejercicio 2010 no existiendo compromisos firmes de adquisición de activos adicionales a fecha de 31 de diciembre de 2010, tal y como se ha explicado anteriormente en esta misma nota.

## 4. Proyectos concesionales

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

EJERCICIO 2010 Miles de euros	Saldo al 31-dic-09 (Reexpresado)	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Variación de perímetro	Saldo al 31-dic-10
Proyectos concesionales	123.060	3	0	0	0	123.063
Proyectos concesionales en curso	0	17.999	0	16.246	1.805	36.050
Otros	535	0	(535)	0	0	0
Coste	123.595	18.002	(535)	16.246	1.805	159.113
Concesiones administrativas	(21.733)	(3.063)	0	0	0	(24.796)
Otros	(534)	(1)	535	0	0	0
Amortización Acumulada	(22.267)	(3.064)	535	0	0	(24.796)
<b>TOTAL</b>	<b>101.328</b>	<b>14.938</b>	<b>0</b>	<b>16.246</b>	<b>1.805</b>	<b>134.317</b>

EJERCICIO 2009 Miles de euros	Saldo al 31-dic-08 (Reexpresado)	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Variación de perímetro	Saldo al 31-dic-09 (Reexpresado)
Proyectos concesionales	122.931	129	0	0	0	123.060
Otros	535	0	0	0	0	535
Coste	123.466	129	0	0	0	123.595
Proyectos concesionales	(18.633)	(3.100)	0	0	0	(21.733)
Otros	(534)	0	0	0	0	(534)
Amortización Acumulada	(19.167)	(3.100)	0	0	0	(22.267)
<b>TOTAL</b>	<b>104.299</b>	<b>(2.971)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101.328</b>

Los proyectos concesionales recogen a 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 2.069, 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 2.020, una concesión en la promoción denominada “Campo de tiro de Leganés” por un plazo de 20 años con vencimiento en el año 2.018, una concesión administrativa con la autoridad portuaria de Barcelona para la explotación de un hotel, con vencimiento en 2.022, momento en que se prorrogará automáticamente hasta 2.052, 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.

En el ejercicio 2010 se ha procedido a reclasificar, para mayor claridad, la obra en el futuro Palacio de Congresos de Vigo del epígrafe de “Obras en curso” que existía dentro de “Inversiones Inmobiliarias” a “Proyectos concesionales en Construcción”.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las obras realizadas en el Palacio de Congresos de Vigo.

El valor razonable de los proyectos concesionales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 203.450 y 166.300 miles de euros respectivamente.

El valor razonable de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 76.950 y 42.000 miles de euros respectivamente. Los principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2010 y 2009 a 29.619 y 13.596 miles de euros respectivamente. Los costes brutos contables de los activos afectos a garantías de deudas financieras mencionadas a 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 76.617 y 40.567 miles de euros respectivamente.

Durante los ejercicios 2010 y 2009, se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 553 y 80 miles de euros, respectivamente. No existen gastos financieros capitalizados dentro del epígrafe en ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2010 no existen compromisos de inversión adicionales en proyectos concesionales del Grupo.

Tal y como se indica en la nota 2 de la memoria el Grupo Testa ha procedido a reclasificar el importe recogido en el epígrafe de “Concesiones Administrativas”, que aparecían en las anteriores cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 por importe de 101.328 miles de euros, formando parte de “Otros activos intangibles”, a la rúbrica de “Proyectos Concesionales”, ya que por la naturaleza de los mismos se considera más claro ubicarlo en este epígrafe.

## 5. Inversiones inmobiliarias

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

EJERCICIO 2010 Miles de euros	Saldo al 31-dic-09	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Variacs. perímetro	Efecto t. cambio	Saldo 31- dic-10
Terrenos	509.005	2.706	(148.821)	0	(42.525)	0	320.365
Obras en curso	34.149	3.278	0	(24.518)	0	0	12.909
Construcciones para arrendamiento	2.854.506	8.285	0	8.272	0	6.937	2.878.000
Coste	3.397.660	14.269	(148.821)	(16.246)	(42.525)	6.937	3.211.274
Deterioro	(95.133)	(12.700)	9.695	0	0	0	(98.138)
Deterioro	(95.133)	(12.700)	9.695	0	0	0	(98.138)
Construcciones para arrendamiento	(266.873)	(41.489)	0	0	0	(1.415)	(309.777)
Amortiz. Acumulada	(266.873)	(41.489)	0	0	0	(1.415)	(309.777)
<b>TOTAL</b>	<b>3.035.654</b>	<b>(39.920)</b>	<b>(139.126)</b>	<b>(16.246)</b>	<b>(42.525)</b>	<b>5.522</b>	<b>2.803.359</b>

EJERCICIO 2009 Miles de euros	Saldo al 31-dic-08	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Variacs. perímetro	Efecto t. cambio	Saldo 31-dic-09
Terrenos	0	474.479	(4.810)	39.336	0	0	509.005
Obras en curso	0	0	(10.237)	44.386	0	0	34.149
Construcciones para arrendamiento	3.028.321	42.873	(214.088)	0	0	(2.600)	2.854.506
Coste	3.028.321	517.352	(229.135)	83.722	0	(2.600)	3.397.660
Deterioro	(61.499)	(31.014)	535	(3.155)	0	0	(95.133)
Deterioro	(61.499)	(31.014)	535	(3.155)	0	0	(95.133)
Construcciones para arrendamiento	(242.778)	(42.389)	17.753	0	0	541	(266.873)
Amortiz. Acumulada	(242.778)	(42.389)	17.753	0	0	541	(266.873)
<b>TOTAL</b>	<b>2.724.044</b>	<b>443.949</b>	<b>(210.847)</b>	<b>80.567</b>	<b>0</b>	<b>(2.059)</b>	<b>3.035.654</b>

Como se menciona en la nota 3, con efecto 1 de enero de 2009 fueron reclasificados los terrenos y obras en curso de inmovilizaciones materiales a inversiones inmobiliarias en aplicación de las modificaciones incluidas en el proyecto de mejoras de las IFRS.



Las principales variaciones habidas en el ejercicio 2010 corresponden principalmente a:

- Terrenos:
  - Transmisión de terrenos a una sociedad perteneciente al Grupo SyV. La operación realizada en el mes de julio de 2010 ha ascendido a 192.181 miles de euros. Los terrenos se han transmitido por el valor de la última tasación disponible, a 31 de diciembre de 2009, no habiendo generado resultados para el Grupo Testa. Los derechos de crédito derivados de la transmisión han sido compensados mediante acuerdo entre las partes, incrementando la deuda que Grupo SyV mantiene con la sociedad matriz del Grupo Testa.
- Inversiones inmobiliarias en curso:
  - Las reclasificaciones que se incluyen en el epígrafe corresponden principalmente al traspaso de la obra en el futuro Palacio de Congresos de Vigo a “Proyectos concesionales en construcción” ya que por la naturaleza de los mismos se considera más claro ubicarlo en ese epígrafe y
  - el traspaso, una vez iniciada la explotación en régimen de alquiler de la promoción denominada Móstoles II (Madrid), al epígrafe de “Construcciones para arrendamiento” .

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

- Terrenos:
  - Transmisión de un terreno en San Cugat del Vallés Fase III (Barcelona).
  - Adquisición de terrenos por importe de 474.475 miles de euros a una sociedad perteneciente al Grupo SyV. La operación de compra de activos se realizó a valor de tasación a 31 de diciembre de 2009, según norma ECO, por tasador independiente, permitiendo al Grupo SyV reordenar estos activos y a la vez reducir la deuda que mantenía con la sociedad matriz del Grupo Testa.
- Inversiones inmobiliarias en curso:
  - Inversión en obras para la construcción de viviendas protegidas en Móstoles (Madrid). La primera fase de dichas viviendas ha entrado en explotación en el mes de diciembre del ejercicio 2009.
  - Inversión en obras para la construcción del futuro Palacio de Congresos de Vigo (Vigo).
  - Transmisión de la construcción de viviendas de protección para jóvenes sitas en Torrejón de Ardoz (Madrid) y en Paracuellos del Jarama (Madrid).
  - Transmisión de un proyecto en curso de construcción de oficinas en San Cugat del Vallés Fase II(Barcelona).

- Construcciones para arrendamiento:

La disminución habida en el epígrafe de construcciones para arrendamiento durante el ejercicio 2009 está motivada fundamentalmente por la transmisión de inmuebles no estratégicos, a valor de mercado, con el objetivo de minorar el endeudamiento del Grupo. El efecto en resultados se indica en la Nota 20. Los inmuebles transmitidos son los siguientes:

- Residencias de la Tercera Edad: Les Corts, Consejo de Ciento y Sagrada Familia en Barcelona, los Madrazo (Santander) y Arroyo de la Vega (Madrid).
- Oficinas: Paseo de Gracia, 28 (Barcelona), Paseo de la Glorieta (Huelva), Diego Martínez Barrios (Sevilla) y García Lovera (Córdoba).
- Centros Comerciales: Parque Corredor (Madrid).

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

Dentro de las adiciones de las correcciones por deterioro correspondientes al ejercicio 2010 cabe destacar, por su importancia, la Torre SyV y como retiros la correspondiente al edificio Tour Adria en París

(Francia). Dentro de las adiciones de las correcciones por deterioro correspondientes al ejercicio 2009 cabe destacar, por su importancia, la Torre SyV y el edificio Tour Adria en París (Francia).

Otros movimientos significativos dentro del epígrafe de construcciones para arrendamiento para el ejercicio 2010 y 2009 han sido las rehabilitaciones o mejoras en los edificios que el Grupo tiene en explotación .

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

Dentro de construcciones para arrendamiento están incluidas dos operaciones de leasing con el siguiente detalle:

Sector	Inmuebles		Coste Bruto Origen		Amort. / Deterioro		Coste Neto		Precio Opción		Vencimiento Final
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	
Oficinas	4	4	302.846	302.846	29.925	26.127	272.921	276.719	105.992	105.992	14/02/18
Hotel	1	1	61.000	61.000	8.500	7.000	52.500	54.000	21.350	21.350	23/01/23
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>363.846</b>	<b>363.846</b>	<b>38.425</b>	<b>33.127</b>	<b>325.421</b>	<b>330.719</b>	<b>127.342</b>	<b>127.342</b>	

El desglose de pagos pendientes de principal originados por los contratos a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-10	31-dic-09
Año 2010	-	10.444
Año 2011	10.680	10.632
Año 2012	10.866	10.826
Año 2013	11.055	11.021
Año 2014	11.247	11.223
Año 2015	11.443	11.428
Año 2016	11.642	11.633
Posteriores	145.857	146.112
<b>Total neto</b>	<b>212.790</b>	<b>223.319</b>

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 el Grupo 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 y hasta el vencimiento final de los contratos:

Miles de euros	31-dic-10	31-dic-09
Menos de un año	24.944	24.983
Entre uno y cinco años	75.896	58.565
Más de cinco años	187.695	5.082
<b>Total</b>	<b>288.535</b>	<b>88.630</b>

El incremento es debido a que en el presente ejercicio han sido renegociados los contratos de alquiler con los inquilinos ampliando el plazo de vencimiento final de los mismos.

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 del Grupo 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. El Grupo 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 2010 y 2009, 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.

Miles de euros	31-dic-10	31-dic-09
Año 2010	-	237.345
Año 2011	227.862	215.286
Año 2012	225.307	201.827
Año 2013	213.589	193.202
Año 2014	200.441	179.504
Año 2015	178.919	159.574
Posteriores	1.538.952	1.630.849
<b>Total</b>	<b>2.585.070</b>	<b>2.817.587</b>

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 3.888.189 y 4. 200.889 miles de euros respectivamente. 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).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que están afectas como garantía del cumpli-

miento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 3.503.950 y 3.622.610 miles de euros, respectivamente siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2010 y 2009 a 2.618.650 y 2.683.679 miles de euros respectivamente. Los costes brutos contables de las inversiones inmobiliarias afectas a las garantías de deudas financieras mencionadas a 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 2.859.855 y 2.858.123 miles de euros, respectivamente.

Los ingresos por rentas derivados de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 244.378 y 242.264 miles de euros, respectivamente y los gastos directos de la explotación ascienden a 42.190 y 40.210 miles de euros respectivamente.

A 31 de diciembre de 2010 y de 2009 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2010 y 2009, no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 35.826 miles de euros.

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 separada consolidada en el epígrafe de "Variación de provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control".

## 6. Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

EJERCICIO 2009 Miles de euros	Saldo al 31-dic-08	Variaciones perimetro	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Otros	Saldo al 31-dic-09
Parking Palau, S.A	1.082	0	89	(168)	0	(7)	996
Pk Hoteles 22, S.L.	4.327	0	(576)	0	0	0	3.751
<b>TOTAL</b>	<b>5.409</b>	<b>0</b>	<b>(487)</b>	<b>(168)</b>	<b>0</b>	<b>(7)</b>	<b>4.747</b>

EJERCICIO 2010 Miles de euros	Saldo al 31-dic-09	Variaciones perimetro	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Otros	Saldo al 31-dic-10
Parking Palau, S.A	996	0	55	(198)	(20)	0	833
Pk Hoteles 22, S.L.	3.751	0	(610)	0	(16)	0	3.125
<b>TOTAL</b>	<b>4.747</b>	<b>0</b>	<b>(555)</b>	<b>(198)</b>	<b>(36)</b>	<b>0</b>	<b>3.958</b>

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo las participaciones en los resultados de las sociedades mencionadas y el cobro de dividendos de la filial Parking Palau, S.A..

La información financiera resumida de las inversiones contabilizadas por el método de participación se encuentra desglosada en el anexo 1.



## 7. Activos financieros no corrientes

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2010 y 2009 son como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-08	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-09
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	832.956	0	(230.710)	602.246
Activos financieros disponibles para la venta	182	0	0	182
Otros créditos	2.031	6.649	0	8.680
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	23.997	50	0	24.047
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	859.166	6.699	(230.710)	635.155

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-09	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-10
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	602.246	473.439	(280.339)	795.346
Activos financieros disponibles para la venta	182	0	0	182
Otros créditos	8.680	16.640	0	25.320
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	24.047	0	(475)	23.572
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	635.155	490.079	(280.814)	844.420

### a) Créditos a empresas del grupo

Corresponde al final de los ejercicios 2010 y 2009, principalmente, al crédito, concedido a tipo de interés de mercado a Sacyr Vallehermoso, S.A.. Este crédito fue novado durante el ejercicio 2009 estableciendo el vencimiento a tres años renovable por periodos posteriores iguales.

Cabe destacar la disminución y aumento que se han producido en los ejercicios 2009 y 2010 como consecuencia, principalmente, de la compensación de las deudas del Grupo Testa por las transmisiones mencionadas en la Nota 5.

### 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.

Su detalle y movimiento durante los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-08	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-09	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-10
Nova Icaria, S.A.	182	0	0	182	0	0	182
COSTE PARTICIPACIÓN	182	0	0	182	0	0	182
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0
CARTERA DE VALORES A LARGO PLAZO	182	0	0	182	0	0	182

### c) Otros créditos

Está formado principalmente por los clientes a largo plazo derivados de linealización de rentas de contratos de arrendamiento para los que el incremento de la renta está fijado para los ejercicios futuros y por los saldos de clientes con vencimiento superior a 12 meses.

### d) 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.

## 8. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, para los ejercicios 2010 y 2009 se sitúa entre el 0,4% y el 2,5% y entre el 0,43% y el 2,60% respectivamente.

No existen restricciones en la disponibilidad de estos saldos en los ejercicios 2010 y 2009.

## 9. Patrimonio Neto

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2010 y 2009 se muestra en el "Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado":

### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el capital social de la Sociedad dominante 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 dominante es Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,5%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la totalidad de las acciones de la Sociedad dominante 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 junio de 2010 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.

La Sociedad dominante no ha realizado por si misma o a través de sociedades dependientes ninguna adquisición de autocartera en los ejercicios 2010 y 2009.

### 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 Sociedad dominante, 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 el método de participación, respectivamente, y de ajustes sobre las cifras consolidadas de dichos ejercicios.

El importe de estas reservas a 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 98.837 y 88.761 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 2010 y 2009 el importe de las reservas legales ascienden a 67.698 y 58.135 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 2010 y 2009 era de (6.420) y (11.530) miles de euros respectivamente.

**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 separada consolidada en el epígrafe "Intereses minoritarios" representa el valor de la participación de dichos accionistas en los resultados del ejercicio.

El saldo incluido en este epígrafe corresponde a los accionistas minoritarios de la sociedad francesa Tesfran, S.A..

**f) Diferencias de conversión**

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

## 10.- Dividendos pagados

Durante los ejercicios 2010 y 2009 ni la Junta de Accionistas, ni el Consejo de Administración han decidido pagar dividendo ni complementario ni a cuenta de los ejercicios 2010 y 2009.

Miles de euros	dic-10			dic-09		
	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,00%	0,000	0	0,00%	0,000	0

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

Las Sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2010 y 2009, la reserva legal de la sociedad matriz asciende al 9,77 % y 8,39% del capital social, respectivamente.

## 11. Ingresos diferidos

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-08	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-09
Subvenciones de capital	2.783	2.314	(196)	0	4.901
Otros a distribuir en varios ejercicios	376	0	(94)	0	282
	3.159	2.314	(290)	0	5.183

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-09	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-10
Subvenciones de capital	4.901	5.705	(72)	0	10.534
Otros a distribuir en varios ejercicios	282	0	(94)	0	188
	5.183	5.705	(166)	0	10.722

**a) Subvenciones de capital**

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

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

## 12. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2010 y 2009:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-08	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-09
Provisión pago impuestos	1.081	0	(4)	0	1.077
Otras provisiones	2.435	5.903	(474)	0	7.864
	3.516	5.903	(478)	0	8.941

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-09	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-10
Provisión pago impuestos	1.077	277	(1.076)	0	278
Otras provisiones	7.864	85	(2.666)	0	5.283
	8.941	362	(3.742)	0	5.561

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.

En el epígrafe de provisiones para impuestos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se recogen pasivos para deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

### 13. Deudas con entidades de crédito.

El detalle del epígrafe a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Miles de Euros	31-dic-10		31-dic-09	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	72.860	1.712.470	70.420	1.778.464
Leasing, créditos y préstamos	59.971	793.998	30.104	834.053
<b>TOTAL DEUDA FINANCIERA</b>	<b>132.831</b>	<b>2.506.468</b>	<b>100.524</b>	<b>2.612.517</b>

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras a largo plazo, correspondiente a 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

Miles de Euros	31-dic-10	31-dic-09
Año 2011	-	104.956
Año 2012	107.230	99.848
Año 2013	709.323	701.266
Año 2014	519.304	543.262
Año 2015	71.163	71.159
Año 2016	111.156	111.179
Posteriores	988.292	980.847
<b>Total</b>	<b>2.506.468</b>	<b>2.612.517</b>

Los tipos de interés de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 0,99% y el 6,12% para el ejercicio 2010 y 1,09% y el 6,12% para el ejercicio 2009.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 con distintas entidades financieras por un importe de 8.909 y 10.536 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2010 y 2009 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.

### 14. Acreedores no corrientes.

#### a) Acreedores no corrientes

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Miles de Euros	31-dic-10	31-dic-09
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 17)	845	884
Otros Acreedores	27.864	26.236
Desembolso sobre acciones no exigido	617	1.998
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>29.326</b>	<b>29.118</b>

Otros acreedores a 31 de diciembre de 2010 y 2009 recoge, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios.

#### b) Instrumentos financieros de pasivo

La Sociedad dominante tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars, contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) y cap's, cuyos valores nominales son los siguientes:

Miles de Euros	31-dic-10	31-dic-09
Con collars	0	80.000
Con I.R.S.	141.000	615.500
Con C.A.P.	40.320	0
<b>Total</b>	<b>181.320</b>	<b>695.500</b>

De acuerdo con las políticas de gestión del riesgo adoptadas por el Grupo, únicamente en determinadas circunstancias se recurre a la contratación de instrumentos financieros derivados o similares, procurando, en todo caso, conseguir el máximo de eficacia en su relación de cobertura con el subyacente de que se trate.

En ocasiones, el Grupo opta por proceder a la refinanciación de parte de su deuda, en un intento de reducir el coste de su pasivo financiero, adaptándolo a unas condiciones de mercado más favorables. En estos casos, siempre se procura que los instrumentos derivados contratados con anterioridad, actúen como instrumentos de cobertura del riesgo asociado a los nuevos flujos.

El Grupo identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

De acuerdo 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:

- 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 2010 y 2009, así como su valoración bruta, y el desglose por vencimiento de los valores nominales, se presenta a continuación:





2010								
Miles de euros			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nocionales	2011	2012	2013	2014	2015	Posteriores
CAP	98	40.320	1.680	1.680	1.680	35.280	0	0
IRS	(9.270)	141.000	7.300	7.500	7.900	8.100	8.500	101.700
TOTAL INSTR. FINAN.COBERTURA	(9.172)	181.320	8.980	9.180	9.580	43.380	8.500	101.700

2009								
Miles de euros			VENCIMIENTOS NOCIONAL					
TIPO DE INSTRUMENTO	Valoración	Nocionales	2010	2011	2012	2013	2014	Posteriores
COLLAR	(152)	80.000	80.000	0	0	0	0	0
IRS	(9.156)	467.500	467.500	0	0	0	0	0
IRS	(7.164)	148.000	7.000	7.300	7.500	7.900	8.100	110.200
TOTAL INSTR. FINAN.COBERTURA	(16.472)	695.500	554.500	7.300	7.500	7.900	8.100	110.200

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

Miles de euros	2010	2009
2010	0	(11.897)
2011	(3.613)	(2.713)
2012	(2.816)	(1.554)
2013	(1.695)	(826)
2014	(837)	(313)
2015	(214)	200
2016 y posteriores	3	631
TOTAL	(9.172)	(16.472)

El importe nocional 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.

La valoración de los derivados se ha realizado mediante descuento de flujos en base a los tipos implícitos en la curva cupón cero pantalla ICAPEURO interpolada según los periodos de fijación y liquidación establecidos en cada operación, actualizando todos los flujos a la fecha de cierre de cada ejercicio. La técnica utilizada a 31 de diciembre de 2010 no ha variado respecto a la utilizada a 31 de diciembre de 2009. La cartera de instrumentos de cobertura de tipo de interés que presenta el grupo se compone casi en su totalidad de IRS vanilla, sin valor temporal que pueda verse afectado por volatilidades.

El importe registrado contra patrimonio así como el importe traspasado a la cuenta de resultados separada consolidada desde el patrimonio neto durante los ejercicios 2010 y 2009 correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en el estado del resultado global consolidado.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utiliza los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios, o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

2009				
Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Pasivos financieros valorados a valor razonable	0	16.472	0	16.472
Derivados de cobertura	0	16.472	0	16.472
Derivados de negociación	0	0	0	0
Total	0	16.472	0	16.472

2010				
Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Pasivos financieros valorados a valor razonable	0	9.172	0	9.172
Derivados de cobertura	0	9.172	0	9.172
Derivados de negociación	0	0	0	0
Total	0	9.172	0	9.172

Durante el ejercicio 2010 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

## 15. Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2010 y 2009, por actividades, es como sigue:

Miles de Euros	dic-10	dic-09
Ingresos por arrendamientos	244.378	256.479
Venta de Edificaciones	0	7.946
Ingresos por prestación de servicios	5.533	5.603
TOTAL	249.911	270.028

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2010 y 2009, distinguiendo entre la generada en territorio Nacional y Extranjero es como sigue:

CIFRA DE NEGOCIOS		
Miles de Euros	dic-10	dic-09
Territorio nacional	204.774	224.708
Extranjero	45.137	45.320
a) Unión Europea	30.482	30.623
b) Países OCDE	14.655	14.697
TOTAL	249.911	270.028

## 16. Ganancias por acción.

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto atribuible a los accio-

nistas 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.

El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

Ganancias por Acción (expresado en euros)	Saldo 31-dic-10	Saldo 31-dic-09
Resultado atribuido a la sociedad dominante (miles de euros)	61.108	105.212
Número medio ponderado de acciones en circulación(miles de acciones)	115.475	115.475
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	0,53	0,91
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	0,53	0,91

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

## 17. 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 2010 y 2009 han sido las siguientes:

### 2010

Diciembre 2010 Miles de euros					
TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
GASTOS E INGRESOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos financieros	0	0	1	0	1
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	1	0	1
Contratos de gestión o colaboración	2.588	0	0	0	2.588
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.588	0	0	0	2.588
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
Arrendamientos	43	0	2	0	45
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.U.	36	0	0	0	36
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.U.	7	0	0	0	7
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	2	0	2
Recepción de servicios	643	0	8.978	0	9.621
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	8.497	0	8.497
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	425	0	425
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	15	0	15
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	11	0	0	0	11
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	177	0	0	0	177
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	448	0	0	0	448
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	7	0	0	0	7
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	16	0	16
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	7	0	7
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	18	0	18
Compra de bienes	0	0	0	0	0

Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0
Pérdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS	3.274	0	8.981	0	12.255
Ingresos financieros	23.224	0	0	0	23.224
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	23.224	0	0	0	23.224
Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
Dividendos recibidos	0	0	0	0	0
Arrendamientos	2.404	0	3.985	563	6.952
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.404	0	0	0	2.404
SACYR, S.A.U.	0	0	1.423	0	1.423
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	0	0	719	0	719
SACYR CONCESIONES S.L.	0	0	281	0	281
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	518	0	518
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	144	0	144
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	329	0	329
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	275	0	275
S.A.U. DEPURACION Y TRATAMIENTOS - SADYT	0	0	296	0	296
REPSOL YPF	0	0	0	111	111
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	45	45
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES S.A.	0	0	0	279	279
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.	0	0	0	128	128
Prestación de servicios	1.650	0	0	0	1.650
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	1.650	0	0	0	1.650
Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0
Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	27.278	0	3.985	563	31.826

Diciembre 2010 Miles de euros					
TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	0	0	0
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	194.001	0	0	0	194.001
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	194.001	0	0	0	194.001
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	192.181	0	192.181
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	0	0	192.181	0	192.181
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	0	0
Contratos de arrendamiento financiero (arrandatario)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrandamiento (arrendatario)	0	6	0	0	6
FERNANDO RODRÍGUEZ AVIAL-LLARDENT	0	6	0	0	6
Garantías y avales prestados	289.566	0	25.245	0	314.811
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	289.566	0	0	0	289.566
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	0	0	25.245	0	25.245
Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0
Compromisos adquiridos	0	0	0	0	0
Compromisos /Garantías cancelados	0	0	0	0	0
Dividendos y otros beneficios distribuidos	0	0	0	0	0
Otras operaciones	(123)	0	28	14	(81)



SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	(123)	0	0	0	(123)
SACYR, S.A.U.	0	0	(9)	0	(9)
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U	0	0	(10)	0	(10)
VALORIZA GESTION, S.A.	0	0	(2)	0	(2)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	0	0	(1)	0	(1)
VALORIZA FACILITIES, S.A.	0	0	1	0	1
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	0	0	49	0	49
REPSOL YPF	0	0	0	3	3
VIAS Y CONTRUCCIONES, S.A.	0	0	0	11	11

SALDOS CON PARTES VINCULADAS					
2010 Miles de euros	Entidad dominante	Otras empresas del gupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Créditos a empresas	795.346	-	-	-	795.346
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	795.346	-	-	-	795.346
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	795.346	-	-	-	795.346
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	3.871	1.118	805	-	5.794
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	3.871	-	-	-	3.871
SACYR, S.A.U.	-	126	-	-	126
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	992	-	-	992
PK HOTELES 22, S.L.	-	-	805	-	805
Otros activos financieros	901	-	409	-	1.310
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	901	-	-	-	901
PK HOTELES 22, S.L.	-	-	409	-	409
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	4.772	1.118	1.214	-	7.104
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Fianzas de arrendamiento recibidas	277	549	-	19	845
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	277	-	-	-	277
SACYR, S.A.U.	-	188	-	-	188
SACYR CONCESIONES, S.L.	-	39	-	-	39
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U	-	97	-	-	97
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.	-	56	-	-	56
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	-	69	-	-	69
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	43	-	-	43
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.	-	19	-	-	19
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	-	38	-	-	38
REPSOL YPF, S.A.	-	-	-	19	19
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	277	549	-	19	845
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	3.125	-	-	-	3.125
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	3.125	-	-	-	3.125
Acreedores / Proveedores comerciales:	185	3.168	-	3.371	6.724
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	185	-	-	-	185
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	6	-	-	6
UTE AUDITORIO DE VIGO	-	-	-	3.371	3.371
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	2.951	-	-	2.951
VALORIZA ENERGÍA	-	211	-	-	211
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.310	3.168	-	3.371	9.849

2009

Diciembre 2009 Miles de euros		TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS			
GASTOS E INGRESOS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos financieros	14	0	7	0	21
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	14	0	0	0	14
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	7	0	7
Contratos de gestión o colaboración	2.630	0	0	0	2.630
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.630	0	0	0	2.630
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
Arrendamientos	44	0	5	0	49
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	44	0	0	0	44
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	5	0	5
Recepción de servicios	5.658	0	17.322	0	22.980
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	5.658	0	0	0	5.658
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	9.900	0	9.900
SACYR, S.A.U.	0	0	7.422	0	7.422
Compra de bienes	0	0	0	0	0
Correcc. valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro	0	0	0	0	0
Pérdidas por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
Otros gastos	110	0	0	0	110
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	110	0	0	0	110
TOTAL GASTOS	8.456	0	17.334	0	25.790
Ingresos financieros	28.833	0	0	0	28.833
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	23.107	0	0	0	23.107
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	5.726	0	0	0	5.726
Contratos de gestión o colaboración	0	0	0	0	0
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	0	0	0	0	0
Dividendos recibidos	0	0	0	0	0
Arrendamientos	2.924	0	3.993	107	7.024
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2.924	0	0	0	2.924
SACYR, S.A.U.	0	0	1.454	0	1.454
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U	0	0	776	0	776
SACYR CONCESIONES	0	0	50	0	50
SUFI	0	0	58	0	58
VALORIZA GESTIÓN	0	0	552	0	552
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	0	0	330	0	330
ITINERE INFRAESTRUCTURAS	0	0	336	0	336
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	144	0	144
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	0	0	293	0	293
REPSOL YPF	0	0	0	107	107
Prestación de servicios	0	0	126	0	126
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	126	0	126
Venta de bienes (terminados o en curso)	0	0	0	0	0
Beneficios por baja o enajenación de activos	0	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	31.757	0	4.119	107	35.983



2009

Diciembre 2009 Miles de euros					
TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS					
OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales intangibles u otros activos	0	0	475.199	0	475.199
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	431.951	0	431.951
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	9.536	0	9.536
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	33.712	0	33.712
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	0	0	0	0	0
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de créditos	275.710	6	0	0	275.716
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	275.710	0	0	0	275.710
FERNANDO RODRÍGUEZ-AVIAL LLARIENT	0	6	0	0	6
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	0	0	7.914	0	7.914
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	7.914	0	7.914
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	0	0	0	0	0
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	0	0	0	0	0
Amortización o cancelación de préstamos	0	0	0	0	0
Garantías y avales prestados	0	0	0	0	0
Garantías y avales recibidos	0	0	0	0	0
Compromisos adquiridos	0	0	0	0	0
Compromisos /Garantías cancelados	0	0	51.200	0	51.200
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	23.302	0	23.302
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	8.237	0	8.237
ERANTOS, S.A.U.	0	0	19.660	0	19.660
Dividendos y otros beneficios distribuidos	0	0	0	0	0
Otras operaciones	3	0	21	0	24
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	3	0	0	0	3
SACYR, S.A.U.	0	0	5	0	5
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U	0	0	3	0	3
SACYR CONCESIONES	0	0	39	0	39
ITINERE INFRAESTRUCTURAS	0	0	(48)	0	(48)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	21	0	21

SALDOS CON PARTES VINCULADAS					
2009 Miles de euros	Entidad dominante	Otras empresas del gupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	TOTAL
SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO					
Créditos a empresas	602.246	-	-	-	602.246
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	602.246	-	-	-	602.246
TOTAL SALDOS DEUDORES A LARGO PLAZO	602.246	-	-	-	602.246
SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO					
Deudores comerciales	-	589	-	920	1.509
SACYR, S.A.U.	-	17	-	-	17
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	367	-	-	367
ERANTOS, S.A.U.	-	173	-	-	173
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	-	3	-	-	3
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	-	29	-	-	29
UTE TESTA-VDP MOSTOLES SUR	-	-	-	920	920
Otros activos financieros	68.717	-	754	-	69.471
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	68.717	-	-	-	68.717
PK HOTELES 22, S.L.	-	-	754	-	754
TOTAL SALDOS DEUDORES A CORTO PLAZO	68.717	589	754	920	70.980
SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO					
Fianzas de arrendamiento recibidas	400	523	-	16	939
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	400	-	-	-	400
SACYR, S.A.U.	-	197	-	-	197
SACYR CONCESIONES, S.L.	-	39	-	-	39
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U	-	106	-	-	106
SUFI, S.A.	-	8	-	-	8
VALORIZA GESTIÓN, S.A.U.	-	72	-	-	72
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	42	-	-	42
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	-	21	-	-	21
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT	-	38	-	-	38
REPSOL YPF, S.A.	-	-	-	16	16
TOTAL SALDOS ACREEDORES A LARGO PLAZO	400	523	-	16	939
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO					
Deudas a corto plazo	3.022	-	-	-	3.022
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	3.022	-	-	-	3.022
Acreedores / Proveedores comerciales:	276	3.826	-	4.755	8.857
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	276	-	-	-	276
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	-	42	-	-	42
SACYR, S.A.U.	-	74	-	-	74
UTE AUDITORIO DE VIGO	-	-	-	4.755	4.755
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.	-	3.657	-	-	3.657
VALORIZA ENERGÍA	-	53	-	-	53
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.298	3.826	-	4.755	11.879

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

## 18. Gastos e ingresos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

Miles de Euros	31-dic-10	31-dic-09
Gastos financieros hipotecas	(49.908)	(48.354)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(8.327)	(14.791)
Gastos financieros leasing	(3.715)	(6.161)
Gastos fros. derivados, líneas crédito y gastos asim.	(21.356)	(23.712)
Gastos financieros y gastos asimilados	(83.306)	(93.018)
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	(83.306)	(93.018)
Otros intereses e ingresos	23.359	31.190
Gastos financieros netos imputados a la inversión	553	80
TOTAL INGRESOS	23.912	31.270
RESULTADO FINANCIERO	(59.394)	(61.748)

## 19. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2010 y 2009 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en euros):

2010 Retribuciones Salariales a Consejeros				
Euros	FIJO	VARIABLE	TOTAL	
Fernando Rodríguez Avial Llarent	281.928,08	189.456,00	471.384,08	
Daniel Loureda López	163.129,00	87.029,00	250.158,00	
TOTAL	445.057,08	276.485,00	721.542,08	

2009 Retribuciones Salariales a Consejeros				
Euros	FIJO	VARIABLE	TOTAL	
Fernando Rodríguez Avial Llarent	281.928,09	191.711,00	473.639,09	
Daniel Loureda López	139.421,43	79.380,00	218.801,43	
TOTAL	421.349,52	271.091,00	692.440,52	

2010 Atención Estatutarias a Consejeros				
Euros	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. 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

2009 Atención Estatutarias a Consejeros				
Euros	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. 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 aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. Hay pagos de primas de seguros de vida a favor de los consejeros ejecutivos por importe agrupado de 646,92 euros y 611,52 euros en los ejercicios 2010 y 2009 respetivamente. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la Sociedad que supongan indemnizaciones cuando dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

El Grupo mantiene un saldo al cierre del ejercicio 2010 y 2009 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por importe de 6 y 12 miles de euros respectivamente, que devengan un interés del 3% anual.

La remuneración al personal directivo, no consejero, del Grupo Testa durante el ejercicio 2010 y 2009 ha ascendido a 420 y 425 miles de euros, respectivamente.

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

A efectos de lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, se comunican las siguientes actividades, participaciones, cargos o funciones de los consejeros de Testa Inmuebles en Renta, S.A., y personas vinculadas 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- Llarent, es miembro de los Consejos de Tesfran, S.A.( titular de 20 participaciones), 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) y Testa American Real Estate Corporation (Presidente). Además es Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L. y representante persona física de Prosacyr Hoteles, S.A.
- Don Daniel Loureda López, es miembro de los Consejos de Tesfran, S.A., Pazo de Congresos de Vigo, S.A. y P.K. Hoteles 22, S.L.. Además, fuera del Grupo SyV es Administrador solidario de Crisoda Inversiones, S.L., con una participación del 50%.
- Don Luis Fernando del Rivero Asensio, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Presidente), con una participación directa de 224 participaciones e indirecta total de 13,098 %, (5,947% (23.440.387 participaciones) a través de Rimefor Nuevo Milenio, S.L. y 7,151% (28.185.269 participaciones) a través de Actividades Inmobiliarias Agrícolas), Sacyr, S.A.U, Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U. (Presidente), Sacyr Concesiones, S.L. (Presidente), Somague, SGPS, S.A. (Vicepresidente), 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. (Vicepresidente 1º y Consejero Delegado), con una participación directa de 228 acciones e indirecta de 6,429% (25.340.432 participaciones) a través de Cymofag, S.L, Sacyr, S.A.U, Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Sacyr Concesiones, S.L, Inchysacyr, S.A. (Presidente) y Scrinser, S.A.. Además, fuera del Grupo SyV, tiene una participación del 49,9% de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L.
- Don José Manuel Loureda Mantiñán, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Prilou, S.L., con una participación indirecta de 8,232% (32.447.367 acciones) a través de Prilou, S.L. y de 5,032% (19.835.375 acciones) a través de Prilomi, S.L.), Sacyr, S.A.U, Vallehermoso División Promoción, S.A.U, Somague SGPS, S.A., Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente) y Repsol YPF, S.A..
- Don Pedro del Corro García-Lomas, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Austral, B.V) y de Valoriza Gestión, S.A. (en representación de Torreal, S.A.). Además, fuera del Grupo, es consejero de Miralver Spi, S.L.



- 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 en todas ellas con una participación indirecta de un 8,01%. Don Andrés Pérez Martín (en representación de Participaciones Agrupadas, S.L. en Testa), es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A y Sacyr, S.A.U (en representación de Participaciones Agrupadas, S.L., en cada una de ellas).
- Don Vicente Benedito Francés, es Director General y Secretario del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A.
- Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades del Grupo SyV.
- Don Miguel Corsini Freese, no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades del Grupo SyV.
- Don Luis Carlos Croissier Batista, no ejerce cargos ni funciones en otras sociedades del Grupo SyV.

Ninguno de los administradores ha manifestado mantener situaciones de conflictos de interés con la sociedad o su grupo de sociedades ni directa ni indirectamente.

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 los ejercicios 2.010 y 2.009, ni por sí mismas 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.

## 20. Resultado por venta de activos

El detalle de los resultados antes de impuestos por operaciones de venta de activos para los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

Miles de Euros	2010	2009
Ventas procedentes del inmovilizado material	0	0
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	0	65.270
Ventas procedentes de otros activos intangibles	0	0
Resultado por venta de activos	0	65.270

Estas ventas corresponden a activos que durante los ejercicios 2010 y 2009 fueron enajenados no habiendo sido traspasados por la categoría de mantenidos para la venta dándose de baja directamente del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2010 se ha producido la transmisión de terrenos mencionada en la nota 5 que no ha generado ni beneficio ni pérdida en el ejercicio 2010.

Los resultados por ventas procedentes de inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2009 se corresponden con las ventas de:

- Residencias de la Tercera Edad: Les Corts, Consejo de Ciento y Sagrada Familia en Barcelona, los Madrazo (Santander) y Arroyo de la Vega (Madrid).
- Oficinas: Paseo de Gracia, 28 (Barcelona), Paseo de la Glorieta (Huelva), Diego Martínez Barrios (Sevilla) y García Lovera (Córdoba).
- Centros Comerciales: Parque Corredor (Madrid).
- Terrenos: San Cugat del Vallés Fase III (Barcelona).
- Viviendas en construcción: Torrejón de Ardoz (Madrid) y Paracuellos del Jarama (Madrid).
- Oficinas en construcción: San Cugat del Vallés Fase II (Barcelona).

El resultado después de impuestos generado por las operaciones mencionadas durante los ejercicios 2010 y 2009 asciende a 0 y 48.091 miles de euros, respectivamente.

## 21. Situación fiscal

El ejercicio 2002 fue el primer ejercicio en que Testa Inmuebles en Renta, S.A. 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.

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa a 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 30.234 y 24.852 miles de euros, respectivamente, lo que representa una tasa impositiva efectiva del 33,0% y del 19,1% para dichos ejercicios.

Como consecuencia de que la Sociedad matriz del grupo poseía un porcentaje de participación superior al 60% en la sociedad Tesfran, S.A. a 31 de diciembre de 2010 esta última ha dejado de ser automáticamente una sociedad SIIC pasando a ser una sociedad sometida al régimen fiscal general francés. El efecto económico registrado en la cuenta de resultados separada consolidada por la regularización tributaria ha ascendido a 2.193 miles de euros. Adicionalmente, en el presente ejercicio 2010 Tesfran, S.A. ha tributado, en tanto no se convergió con el porcentaje de participación máximo del 60%, al tipo general francés.

El incremento habido en la tasa impositiva efectiva en el ejercicio 2010 es debido fundamentalmente a que los resultados obtenidos por el Grupo han sido, principalmente, por actividades recurrentes sin beneficiarse de correcciones fiscales a los resultados como consecuencia de operaciones fundamentalmente de ventas de activos. Además el incremento también está justificado, como se menciona en el párrafo anterior, por la tributación de los resultados de explotación del inmueble francés, al tipo general durante el ejercicio 2010.

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:

Miles de euros	Dic-10	Dic-09
Resultado consolidado antes de Impuestos	91.528	130.193
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	27.458	39.058
Diferencias permanentes (1)	(3.862)	(13.268)
Ajustes de consolidación (2)	6.943	4.652
Deducciones y bonificaciones (3)	(1.410)	(6.054)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	1.210	382
Otros ajustes	(105)	82
Impuesto sobre las ganancias	30.234	24.852
Tipo efectivo	33,0%	19,1%
Activos por impuestos diferidos	(3.611)	712
Pasivos por impuestos diferidos	(1.034)	(668)
Impuesto corriente	25.589	24.896

(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 2009. 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 el ejercicio 2009 ascienden a 148.800 miles de euros.

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 en el caso de sociedades españolas.

El Grupo tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 2007 a 2010 para todos los impuestos que le son de aplicación. En relación a los ejercicios que han sido inspeccionados, en determinados casos, los distintos criterios aplicados por las citadas autoridades fiscales han originado actas de regularización que se encuentran impugnadas por el Grupo. En el resto de casos, que se han firmado en conformidad, el Grupo ha registrado la provisión correspondiente. Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos fiscales que pudieran derivarse de los ejercicios posteriores abiertos a inspección no serán significativos.

El movimiento de impuestos diferidos de activo y pasivo para los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

EJERCICIO 2009 Miles de Euros	Saldo al 31-dic-08	Adiciones	Retiros	Reclas. y Traspasos	Saldo 31-dic-09
Activos por impuestos diferidos	6.144	873	(161)	0	6.856
Pasivos por impuestos diferidos	9.165	1.226	(558)	0	9.833

EJERCICIO 2010 Miles de Euros	Saldo al 31-dic-09	Adiciones	Retiros	Reclas. y Traspasos	Saldo 31-dic-10
Activos por impuestos diferidos	6.856	176	(3.787)	0	3.245
Pasivos por impuestos diferidos	9.833	2.770	(1.737)	0	10.866

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 2010 y 2009.

Los Pasivos por impuestos diferidos incluyen principalmente las amortizaciones fiscales realizadas en los derechos de leasing para los ejercicios 2010 y 2009.

## 22. Política de gestión de riesgos y capital

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 2010 y 2009.

Miles de Euros	2010	2009
Cientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	8.645	19.303
- Facturación Trimestral Anticipada Tesfran, S.A. a terceros (Neto IVA)	0	(6.759)
Total Clientes por ventas y prestaciones de servicio	8.645	12.544
Cifra de Negocios	249.911	270.028
Periodo medio de cobro (Nº días)	13	17

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 795 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.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; y (ii) la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo Testa.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas 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 2011, 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.

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 2010 y 2009:



Miles de Euros	2010	2009
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	2.639.299	2.713.041
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	9.172	16.472
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(1.310)	(91)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(213.743)	(146.640)
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	2.433.418	2.582.782
VALORACIÓN DE ACTIVOS	4.105.032	4.398.089
LOAN TO VALUE	59,28%	58,73%

La variación del ratio analizado es debida fundamentalmente al incremento del efectivo y otros medios equivalentes que compensa la disminución que existe en la valoración de los activos del Grupo.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2010 y 2009 se ha situado en el 98,0% y 96,7% 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:

Miles de Euros	2010		2009	
	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	352.898	13,37%	926.506	34,15%
Deuda a tipo de interés variable	2.286.401	86,63%	1.786.535	65,85%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	2.639.299	100,00%	2.713.041	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	2010		2009	
Estimación anual gastos financieros al coste medio actual	71.036		85.472	
	Co + 1	Co - 1	Co + 1	Co - 1
Gasto financiero al coste medio +1 / -1 punto:	94.380	47.242	103.941	n/s
Variación en resultado	(16.656)	16.656	(12.928)	
Variación en patrimonio	(11.588)	11.311	(3.653)	

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

No obstante, en el caso que la política del Grupo se oriente a una expansión geográfica, 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 2010 y 2009 es el siguiente:

Miles de Euros	2010	2009
DEUDA FINANCIERA	2.639.299	2.713.041
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	9.172	16.472
DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	96.471	113.393
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(1.310)	(91)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(213.743)	(146.640)
TOTAL DEUDA NETA	2.529.889	2.696.175
PATRIMONIO NETO	1.287.957	1.215.967
PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA	3.817.846	3.912.142
RATIO DE APALANCAMIENTO	66,26%	68,92%

• **Riesgo de mercado:** De los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo Testa es al de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello el Grupo consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 95%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

## 23. Garantías y Contingencias

El Grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras a favor de terceros a 31 de diciembre de 2010 y 2009 por un importe conjunto de 17.368 y 24.042 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 a favor de terceros junto con otras empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso en la constitución de líneas de crédito multigrupo con límite de 237.580 y 241.080

miles de euros para los ejercicios 2010 y 2009 respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2010 y 2009 es de 146.935 y 158.409 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad a 31 de diciembre de 2010 tenía prestadas garantías a favor de terceros por deudas financieras y comerciales con empresas del Grupo, por importe conjunto de 314.811 miles de euros.

## 24. Personal

El número medio de empleados por categoría profesional para los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

	2010	2009
Alta Dirección	2	2
Directivos	4	4
Técnicos y Titulados superiores	40	39
Administrativos	33	35
Operativos y subalternos	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>80</b>

El número de empleados a 31 de diciembre distribuidos por sexos para los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

	dic-10	dic-09
Hombres	38	39
Mujeres	41	41
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>80</b>

Los 79 empleados del ejercicio 2010 corresponden a plantilla en España. Entre los directivos había 2 consejeros y 4 directivos, todos ellos hombres.

Los 80 empleados del ejercicio 2009 corresponden a plantilla en España. Entre los directivos había 2 consejeros y 4 directivos, todos ellos hombres.

## 25. Otra Información

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditan las sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2010 y 2009 asciende a 167 y 182 miles de euros respectivamente y por otros trabajos para el ejercicio 2010 y 2009 ascienden a 24 y 9 miles de euros respectivamente.

Dentro del saldo de proveedores no existen importes significativos que excedan del plazo permitido por la Ley 15/2010 que modifica la Ley de medidas de lucha contra la morosidad.

## 26. Acontecimientos posteriores al cierre

Son de destacar los siguientes hechos posteriores al cierre:

### EJERCICIO 2010

Con fecha 25 de marzo de 2011, la sociedad matriz, titular de un 99,1% del capital y derechos de voto de la sociedad cotizada francesa Tesfran, S.A., ha informado a la Autorité des Marchés Financiers (AMF) y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de su intención de lanzar una “offre publique de retrait sans retrait obligatoire” (oferta pública de retirada sin retirada obligatoria) sobre el resto de las acciones de Tesfrán, S.A.

Dicha oferta no supondría la salida obligatoria de los minoritarios y, además, las acciones de Tesfran, S.A. se mantendrían cotizadas independientemente del resultado de la oferta.

### EJERCICIO 2009

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2009 ha sido resuelta la compra del un proyecto llave en mano para la adquisición de un hotel en el barrio de salamanca (Madrid) como se menciona en la Nota 3.

## 27. 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.

A efectos de la gestión del Grupo, el mismo está organizado en los siguientes segmentos de explotación, en función del origen de las rentas obtenidas por el tipo de inmueble:

- Oficinas:
- Comercial e Industrial
- Ajustes y Otros: Incluye los demás sectores no incluidos en las anteriores clasificaciones (sector residencial, residencias de la tercera edad, parking etc...) y los ajustes derivados del proceso de consolidación.

El Grupo ha realizado la clasificación anterior considerando los siguientes factores:

- Características económicas similares de los negocios
- Facilitar, a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas, la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y en los entornos económicos en que opera.

La dirección del Grupo controla los resultados operativos de los segmentos de explotación de forma separada, a efectos de la toma de decisiones sobre la distribución de los recursos y la evaluación de los resultados y rendimiento. La evaluación de los segmentos de explotación se basa en el resultado operativo.

Los cuadros siguientes detallan información de la cuenta de resultados separada consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, expresados en miles de euros:





GRUPO TESTA 2010 (Miles de euros)				
ACTIVO	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.708.532	179.143	1.901.844	3.789.519
Inmovilizado Intangible	0	0	134.317	134.317
Inmovilizado material	9	0	211	220
Inversiones Inmobiliarias	1.700.771	179.143	923.446	2.803.359
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	3.958	3.958
Activos financieros no corrientes	7.753	0	836.667	844.420
Impuestos diferidos	0	0	3.245	3.245
ACTIVOS CORRIENTES	3.621	428	239.331	243.380
Existencias	0	0	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.621	428	24.278	28.327
Inversiones financieras corrientes	0	0	1.310	1.310
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	213.743	213.743
TOTAL ACTIVO	1.712.154	179.570	2.141.175	4.032.899

PASIVO				
PATRIMONIO NETO	0	0	1.287.957	1.287.957
PASIVOS NO CORRIENTES	1.696.341	265.186	606.975	2.568.502
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	188	0	10.534	10.722
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	5.561	5.561
Recursos ajenos a largo plazo	1.681.159	260.211	565.098	2.506.468
Acreedores a largo plazo	14.994	4.976	9.356	29.326
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	5.559	5.559
Pasivos por impuestos diferidos	0	0	10.866	10.866
PASIVOS CORRIENTES	92.542	11.757	72.141	176.440
Recursos ajenos a corto plazo	90.134	11.309	35.001	136.444
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	9.849	9.849
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.033	448	26.761	29.241
Provisiones para operaciones de tráfico	375	0	531	906
OTRO PASIVO	(76.729)	(97.373)	174.102	0
TOTAL PASIVO.	1.712.154	179.570	2.141.175	4.032.899

GRUPO TESTA 2009 (Miles de euros)				
ACTIVO	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.881.864	181.897	1.747.554	3.811.315
Inmovilizado Intangible	0	0	101.328	101.328
Inmovilizado material	172	46	27.357	27.575
Inversiones Inmobiliarias	1.877.372	181.851	976.431	3.035.654
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	4.747	4.747
Activos financieros no corrientes	4.320	0	630.835	635.155
Impuestos diferidos	0	0	6.856	6.856
ACTIVOS CORRIENTES	10.924	246	236.388	247.558
Existencias	0	0	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.924	246	89.657	100.827
Inversiones financieras corrientes	0	0	91	91
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	146.640	146.640
TOTAL ACTIVO.	1.892.788	182.143	1.983.942	4.058.873

PASIVO				
PATRIMONIO NETO	0	0	1.215.967	1.215.967
PASIVOS NO CORRIENTES	1.939.376	285.100	457.588	2.682.064
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	282	0	4.901	5.183
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	8.941	8.941
Recursos ajenos a largo plazo	1.923.641	279.947	408.929	2.612.517
Acreedores a largo plazo	15.453	5.153	8.512	29.118
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	16.472	16.472
Pasivos por impuestos diferidos	0	0	9.833	9.833
PASIVOS CORRIENTES	75.649	13.389	71.804	160.842
Recursos ajenos a corto plazo	71.795	13.213	15.516	100.524
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	11.879	11.879
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.478	176	43.981	47.636
Provisiones para operaciones de tráfico	375	0	428	803
OTRO PASIVO	(122.236)	(116.347)	238.583	0
TOTAL PASIVO.	1.892.788	182.143	1.983.942	4.058.873



GRUPO TESTA 2010				
Miles de euros	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	164.610	37.054	48.247	249.911
Otros ingresos de explotación	0	0	2.715	2.715
Resultado venta de activos	0	0	0	0
Total ingresos de explotación	164.610	37.054	50.962	252.626
Amortizaciones del inmovilizado	(29.682)	(3.706)	(11.230)	(44.618)
Variación provisiones tráfico	0	0	2.342	2.342
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	8.910	0	(11.915)	(3.005)
Otros gastos de explotación	(30.811)	(7.363)	(17.695)	(55.868)
Total gastos de explotación	(51.583)	(11.069)	(38.497)	(101.149)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	113.026	25.985	12.465	151.477
Resultado financiero (sin provisiones)	(33.496)	(6.611)	(19.287)	(59.394)
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	(555)	(555)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	79.530	19.374	(7.377)	91.528
Impuesto sobre Sociedades	0	0	(30.234)	(30.234)
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	79.530	19.374	(37.611)	61.294

GRUPO TESTA 2009				
Miles de euros	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
Importe neto de la cifra de negocios	173.444	40.560	56.024	270.028
Otros ingresos de explotación	0	0	668	668
Resultado venta de activos	132	58.558	6.580	65.270
Total ingresos de explotación	173.576	99.118	63.272	335.966
Variación de existencias	0	0	(7.920)	(7.920)
Amortizaciones del inmovilizado	(32.071)	(3.949)	(9.519)	(45.540)
Variación provisiones tráfico	(81)	(306)	(5.954)	(6.341)
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	(18.737)	0	(12.276)	(31.013)
Otros gastos de explotación	(31.483)	(7.571)	(13.670)	(52.724)
Total gastos de explotación	(82.373)	(11.826)	(49.340)	(143.538)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	91.203	87.292	13.933	192.428
Resultado financiero (sin provisiones)	(40.786)	(7.254)	(13.708)	(61.748)
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	0	0	(487)	(487)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	50.417	80.038	(262)	130.193
Impuesto sobre Sociedades	0	0	(24.852)	(24.852)
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	50.417	80.038	(25.114)	105.341

## 28. Información por áreas geográficas

La información por área geográfica para los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

2010	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			
Miles de Euros	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	TOTAL
Importe neto de la Cifra de Negocio	92.173	23.414	49.023	12.951	1.042	23.061	31.065	11.022	6.159	249.911
Coste de adquisición	1.012.921	234.062	746.734	85.050	8.114	127.226	854.255	100.917	205.088	3.374.366
Inversión año 2010	2.815	2.163	295	559	0	392	6.337	0	18.162	30.723

2009	OFICINAS			COMERCIAL / INDUSTRIAL			OTROS			
Miles de Euros	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	MADRID	BARCELONA	OTROS	TOTAL
Importe neto de la Cifra de Negocio	98.452	25.526	49.402	15.638	1.037	23.885	31.866	11.867	12.355	270.028
Coste de adquisición	1.185.852	231.899	739.502	84.157	8.114	127.120	695.477	143.442	334.815	3.550.377
Inversión año 2009	2.249	966	107	290	0	306	1.692	0	7.381	12.991

# Anexo I

## Grupo Testa Inmuebles en Renta. Detalle de Participaciones a 31 diciembre 2010 y 2009

2009				
Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-09	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
Nisa, V.H., S.A.U. 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. Paris. Francia	(a) 99,10%	663.592	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. Pº Castellana 83-85. Madrid. España	(c) 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
Habitat Baix, S.L. Avda. Diagonal 490, 1ª	100,00%	9.536	Integración Global	Patrimonio en Renta
Bardiomar, S.L. Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España	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 ECT Auditores				

2010				
Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Inversión 31-dic-10	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas				
Nisa, V.H., S.A.U. 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. Paris. 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	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) 44,44%	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.				



Anexo I

El siguiente cuadro contiene la información del Total de Activos, Ingresos Ordinarios y Resultado del ejercicio de las sociedades incluidas en consolidación con método de participación para los ejercicios 2010 y 2009.

Ejercicio 2009				
Miles de euros	Total activos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultado
P.K. Hoteles 22, S.L.	26.628	1.098	1.059	52
Parking Palau, S.A.	3.202	1.028	1.028	231

Ejercicio 2010				
Miles de euros	Total activos	Cifra de negocios	Ingresos ordinarios	Resultado
P.K. Hoteles 22, S.L.	25.615	1.614	1.849	140
Parking Palau, S.A.	3.058	959	960	167

No existen pasivos contingentes en las sociedades asociadas mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2010 y 2009.

El siguiente cuadro contiene la información de 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 2010 y 2009.

2009						
Miles de euros	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
Bardiomar, S.L.	33.237	1.832	21.364	3.453	6.057	3.966
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	40.616	6.875	24.585	12.037	0	0
PK Inversiones 22, S.L.	0	1.455	0	1.412	3	1
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	6.923	113	1.465	162	0	54

2010						
Miles de euros	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
Bardiomar, S.L.	31.516	1.339	18.959	3.325	6.032	3.814
Pazo de Congreso de Vigo, S.A.	81.113	10.903	6.969	54.028	0	0
PK Inversiones 22, S.L.	0	1.204	0	1.097	65	1
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	8.150	55	0	1.643	0	26

No existen pasivos contingentes ni compromisos con respecto a sus inversiones en las joint ventures mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2010 y 2009.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO  
DEL EJERCICIO 2010

1. Escenario macroeconómico.

1.1.- Contexto económico internacional.

El ejercicio de 2010 ha estado caracterizado, nuevamente, por la crisis económica a nivel internacional, siendo otra vez los factores más destacados la escasez del crédito para las empresas y las familias, y por tanto la liquidez, la fuerte caída del consumo, los elevados índices de desempleo, así como el débil crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) de las principales potencias económicas mundiales, a excepción de China y los países emergentes.

No obstante este ejercicio que hemos terminado parece haber marcado el inicio de la recuperación económica global, después de los fuertes años de recesión vividos desde 2007, aunque este proceso de mejoría no está exento de riesgos y de debilidades tal y como ha quedado patentemente reflejado en las dispares velocidades de recuperación experimentadas por los distintos países europeos.

También hay que tener muy en cuenta la evolución de los conflictos políticos surgidos, a finales de 2010, en los países del norte de África, como son Egipto, Túnez, Argelia y Libia y que ya están teniendo sus primeras consecuencias en la subida de los productos energéticos, como son el petróleo y el gas, y que podría alargar en el tiempo la tan anhelada recuperación económica.

Respecto a las principales economías, Estados Unidos registró, en 2010, un crecimiento del 2,9% en su PIB, como consecuencia de la recuperación, en parte, del consumo privado, las exportaciones y la inversión, aunque también han ayudado mucho las ayudas públicas y las políticas monetarias y fiscales expansivas llevadas a cabo por el gobierno. El mercado laboral todavía cerró de forma muy negativa, al alcanzarse la tasa del 9,4% de desempleo, aunque mejorando respecto a los máximos del 10% alcanzados en el ejercicio anterior. En cuanto a la inflación, 2010 terminó con una subida del 1,5%, frente al 2,7% del año anterior, gracias a la estabilidad de los precios de los carburantes durante el año, y a que el consumo es todavía muy moderado. Para finalizar, señalar que la Reserva Federal (FED) ha vuelto a mantener los tipos de interés en un rango de entre el 0% y 0,25%, durante todo el ejercicio, como estímulo para la recuperación económica, prevista por el Fondo Monetario Internacional para 2011, cuando se alcance un crecimiento de hasta el 3,6%, en términos de PIB. Será a mediados de dicho ejercicio cuando la FED lleve a cabo subidas de tipos que eviten repuntes inflacionistas.

En cuanto a la Zona Euro, aunque técnicamente puede decirse que ya ha salido de la recesión, tal y como se ha comentado anteriormente, el comportamiento económico de los países que la componen fue muy dispar. Si bien en conjunto se ha crecido un 1,8%, ha sido la economía alemana la única que ha experimentado un crecimiento sólido del PIB, con un 3,6%, mientras que la mayoría de los países restantes han experimentado crecimientos por debajo del 1%. Caso aparte ha sido la situación vivida, durante el 2010, por algunos de los países periféricos, como han sido los casos de Grecia e Irlanda, cuyo temor a que no pudieran hacer frente a las necesidades financieras de su deuda soberana, y la repercusión que ello hubiera tenido sobre la moneda única, motivó sus intervenciones mediante la aprobación de importantes ayudas financieras, así como la creación del Mecanismo Europeo de Estabilización Financiera.

La inflación interanual de la Eurozona se situó en el 1,9%, frente al 1,4% del año anterior, mientras que los tipos de interés se mantuvieron en el 1%, durante todo en el ejercicio, con el objetivo de relanzar las maltrechas economías comunitarias. Es de esperar que el Banco Central Europeo comience a realizar

subidas de tipos en 2011, con el objetivo de salvaguardar la inflación. Misión que no será nada fácil, sobre todo, por la escalada producida en los precios de las materias primas y de los productos energéticos, especialmente a partir del inicio de los conflictos políticos en el norte de África y que amenazan con extenderse a la zona de Oriente Medio.

## 1.2.- Economía nacional.

La economía española, medida en términos de PIB, experimentó un leve retroceso del 0,1%, durante este ejercicio, frente al fuerte decremento del 3,6% experimentado en 2009, lo que permite indicar el inicio de una lenta, pero esperada, recuperación económica. Pese a esta mejoría experimentada, la demanda nacional registró un retroceso del -1,2% de promedio en todo el ejercicio, debido al continuo deterioro del mercado laboral, al mantenimiento de las condiciones restrictivas en la concesión de créditos, así como por la disminución de la riqueza de los hogares, principalmente, por la depreciación de sus activos. Dicha caída ha sido compensada, en parte, por la demanda exterior, que aportó un 1% al crecimiento del PIB, gracias al crecimiento de las exportaciones así como el buen comportamiento del sector turístico.

Respecto al mercado de trabajo, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado como se ha continuado destruyendo empleo en todos los sectores económicos de actividad (especialmente en servicios), de forma que la tasa de paro se ha situado en el 20,33% de la población activa, durante este ejercicio, frente al 18,83% del anterior. También ha sido un mal año para la Seguridad Social, al cerrar con una afiliación media de 17,5 millones de ocupados, lo que supone un 1,23% menos que en 2009, y registrando caídas en todos los sectores, a excepción de las actividades relacionadas con la agricultura, la ganadería y pesca, y con el sector servicios.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios, la tasa de inflación en 2010 se situó en el 2,99%, frente al 0,8% del año anterior, como consecuencia del repunte de precios del petróleo, lubricantes y tabaco, a finales del ejercicio. Por su parte, la inflación subyacente, aquella que no incluye alimentos frescos ni productos energéticos para su cálculo, alcanzó el 1,5%, frente al 0,3% de 2009.

El Ibex-35 ha cerrado un ejercicio económico difícil. En concreto, la última sesión del año terminó en 9.859 enteros, lo que ha supuesto una disminución anual del 17,5%, frente a la revalorización del 28,84% experimentada en 2009.

La licitación pública, en nuestro país, cerró 2010 con un total de 26.519 millones de euros contratados, lo que supone un descenso del 32% de lo licitado durante el ejercicio anterior. Por organismos, la Administración Local acaparó, con 11.545 millones de euros, el 43,53% de la licitación pública del ejercicio, un 22% menos que en el año anterior, seguida por las Comunidades Autónomas, con 9.413 millones, un 21% menos que en 2009 y, por último, por la Administración General del Estado, con 5.561 millones de euros, lo que implica un 57% de rebaja en la contratación, respecto al ejercicio anterior. Dentro de la Administración General del Estado, destacar la reducción de licitación por parte de ADIF, al terminarse alguno de los proyectos importantes de Alta Velocidad como la línea Madrid Valencia.

Las previsiones para el sector, en 2011, no son nada halagüeñas. Los Presupuestos Generales del Estado prevén, para dicho ejercicio, una inversión de 14.640 millones de euros en infraestructuras, lo que supone un recorte del 44,8% respecto al ejercicio anterior. De este montante, 4.540 millones corresponden a inversión directa del Estado, mientras que los 10.100 millones de euros restantes, serán proyectos realizados a través de las distintas sociedades públicas como ADIF, RENFE y AENA. El ferrocarril seguirá teniendo un protagonismo especial, tanto en Alta Velocidad, como en los ámbitos de Cercanías y mercancías.

El Ministerio de Fomento pretende compensar parte del descenso en la inversión pública con la puesta en marcha del "Plan Extraordinario de Inversión en Infraestructuras" (PEI), que busca la ejecución de proyectos de carreteras y ferrocarriles mediante fórmulas de colaboración entre los sistemas público y privado, así como mediante la atracción de fondos de inversión internacionales.

## 2.- Evolución del Grupo Testa en 2010.

El Grupo Testa ha cerrado un ejercicio económico muy positivo.

Sin duda, el acontecimiento más importante para Testa, durante este año, ha sido la firma de un contrato con la compañía de servicios profesionales PricewaterhouseCoopers (PwC), para el arrendamiento de las oficinas de la Torre SyV. En concreto se han alquilado 17 plantas con una superficie total de 21.000 metros cuadrados. El traslado de los más de 2.300 empleados, de la firma americana, se realizará a mediados de 2011 lo que permitirá la ocupación total del inmueble, que hasta el momento se encontraba ocupado, parcialmente, por el exclusivo Hotel de cinco estrellas "Eurostars Madrid Tower". PwC contará con una entrada propia al edificio, así como con más de 600 plazas de aparcamiento para coches y motos. También dispondrá de una planta especialmente dedicada a la recepción de clientes, además de otra dedicada a los servicios de los empleados (comedor, cafetería y área de formación).

La Torre SyV, que se encuentra situada en el exclusivo espacio madrileño de negocios "Cuatro Torres Business Área" (CTBA), tiene 236 metros de altura, lo que la convierte en el tercer rascacielos más alto de España y entre los 200 más altos del mundo. Con un total de 64 alturas, de las cuales 6 se encuentran bajo rasante, el edificio tiene una utilidad mixta: hotel y arrendamiento de oficinas.

Otro hito importante ha sido, también, la puesta en explotación, en la localidad madrileña de Móstoles, de la promoción inmobiliaria "Móstoles II", compuesta por 75 viviendas y 92 plazas de garaje, en régimen de alquiler con opción a compra para jóvenes.

A cierre de 2010, el Grupo Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.515.168 metros cuadrados que le han proporcionado, durante este ejercicio, un total de 244,4 millones de euros de facturación por rentas consolidadas.

La tasa media total de ocupación de todos sus inmuebles, incluyendo la Torre SyV, se ha situado en el 98,01%, y el ingreso unitario medio, por metro cuadrado ocupado al año, ha alcanzado los 15,73 euros.

La cartera de ingresos por arrendamientos ha alcanzado, a 31 de diciembre, los 2.585,07 millones de euros, con lo que queda asegurada la facturación para los próximos ejercicios.

El Grupo Testa ha cerrado 2010 con una facturación de 249,9 millones de euros, alcanzando el beneficio atribuido los 61,1 millones. El margen bruto se ha situado en el 60,6%.

El Ebitda ha alcanzado los 196,8 millones de euros, situando el ratio Ebitda entre cifra de negocios en un excelente 78,7%.

El Cash Flow, generado por el Grupo, se ha situado en los 106,4 millones de euros.

El total del Balance de 2010 alcanza los 4.032,89 millones de euros, y el Patrimonio Neto los 1.287,96 millones.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa han sido tasados, por dos consultoras independientes CB Richard Ellis (para activos en explotación y obras en curso) y Tasaciones Hipotecarias, S.A. (para los solares), obteniendo una valoración conjunta de 4.105 millones de euros, un 6,7% menos que en 2009, motivado principalmente por las transmisiones de terrenos mencionadas en la nota de inversiones inmobiliarias. Las plusvalías latentes ascienden a 1.157 millones de euros.

### 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 se trata de una 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	Número de derechos de voto directos	%sobre el total de derechos de voto.
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	114.894.179	99,5 %

d) Cualquier restricción al derecho de voto

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

e) Los pactos parasociales

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de pactos parasociales.

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 de Capital.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 motivado 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;

c) cuando se vean incurso 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).

- Modificación de Estatutos.-

El procedimiento para la modificación de Estatutos Sociales viene regulado en los artículos 285 al 290 de la Ley de Sociedades de Capital (antiguo art. 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 194 de la L.S.C. (antiguo art.103 de la L.S.A.).



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 38.3 de los Estatutos Sociales.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 29 de junio de 2010, delegó en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad y sus filiales, dentro de los límites y con los requisitos previstos en la legislación vigente, dejando sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2009.

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.

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 porcentaje máximo legalmente permitido 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 se otorga por un plazo de cinco años.

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 sus filiales, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquellos sean titulares.

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2010 delega en el Consejo de Administración la facultad para ampliar el capital social al amparo de lo establecido en el 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.

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 cantidad máxima de 346.427.364 euros, equivalente a la mitad del actual capital de la Sociedad.

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 las Sociedad así como pagarés, participaciones preferentes o warrants (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones en circulación de las sociedad).

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 2 miembros con contrato laboral de Alta Dirección que incluyen indemnizaciones de entre una y dos anualidades del salario en caso de despido.

## 4.- Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante de este informe de gestión correspondiente al ejercicio 2010, se adjunta a continuación como un Anexo.

## 5.- Principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el Grupo Testa

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

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

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

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 795 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.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; y (ii) la

capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo Testa.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas 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 2011, 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.

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.

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2010 y 2009 se ha situado en el 98,0% y 96,7% 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.

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

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

- **Riesgo de mercado:** De los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo Testa es al de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos del Grupo. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo Testa a través de las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes, con ello el Grupo consigue que los porcentajes de ocupación se mantengan estables en los ejercicios (por encima del 95%) al igual que los niveles de facturación por rentas.

## 6.- Información sobre acciones propias e inversiones en investigación y desarrollo

El Grupo no ha desarrollado, durante los ejercicios 2010 y 2009, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Tampoco ha efectuado, durante los ejercicios 2010 y 2009, adquisiciones de acciones propias.

## 7.- Acontecimientos posteriores al cierre

Son de destacar los siguientes hechos posteriores al cierre:

### EJERCICIO 2010

Con fecha 25 de marzo de 2011, la sociedad matriz, titular de un 99,1% del capital y derechos de voto de la sociedad cotizada francesa Tesfran, S.A., ha informado a la Autorité des Marchés Financiers (AMF) y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de su intención de lanzar una "offre publique de retrait sans retrait obligatoire" (oferta pública de retirada sin retirada obligatoria) sobre el resto de las acciones de Tesfrán, S.A.

Dicha oferta no supondría la salida obligatoria de los minoritarios y, además, las acciones de Tesfran, S.A. se mantendrían cotizadas independientemente del resultado de la oferta.

### EJERCICIO 2009

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2009 ha sido resuelta la compra del un proyecto llave en mano para la adquisición de un hotel en el barrio de salamanca (Madrid) como se menciona en la Nota 3.

04

## Informe Anual de Gobierno Corporativo



Testa.  
Centro Logístico.  
Guadalajara.



# Informe Anual de Gobierno Corporativo

## Sociedades Anónimas Cotizadas

### Datos Identificativos del Emisor

Fecha fin de ejercicio: 31/12/2010  
C.I.F.: A-08356727  
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	115.475.788	115.475.788

Indiquen si existen 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 accionistas	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de votos indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	114.894	0	99,496

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 LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	50	0	0,000
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	100	114.894.179	99,496
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	100	0	0,000
DON PEDRO DEL CORRO GARÍA 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.	114.894.179	99,496

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	99,496
--	--------

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:  
Acuerdos de financiación, préstamos y aportaciones de capital (prestatario)  
Nombre o denominación social relacionados  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Tipo de relación:  
CON SOC  
Breve descripción:  
Prestación de servicios  
Nombre o denominación social relacionados  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.



Tipo de relación:

CON SOC

Breve descripción:

Contrato de prestación de garantías.

Nombre o denominación social relacionados

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Tipo de relación:

CON SOC

Breve descripción:

Contratos de arrendamiento operativoa

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 hay 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, indentifíquela:

SI

Nombre o denominación social

SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Observaciones

Es titular del 99,496% 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 de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 29 de junio de 2010, acordó en el punto séptimo del orden del día, lo expresado a continuación:

Se acuerda autorizar la adquisición derivativa de acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A., por parte de la Sociedad y de sus sociedades filiales al amparo de lo previsto en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación vigente en cada momento y 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.
- El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido 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 se otorga por un plazo de cinco años.

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 sus filiales, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares.

Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de accionistas celebrada el día 30 de junio de 2009, 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 los 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.Últmo nombram	Procedimiento de elección
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	-	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	12/02/2001	29/06/2010	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	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	-	CONSEJERO	30/06/2003	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	-	CONSEJERO	27/09/2005	29/06/2010	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	29/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MIGUEL CORSINI FREESE	-	CONSEJERO	29/06/2004	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	ANDRÉS PÉREZ MARTÍN	CONSEJERO	31/05/2005	29/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PERRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	-	CONSEJERO	28/01/2003	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON VICENTE BENDITO FRANCÉS	-	CONSEJERO	17/09/2001	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	11
----------------------------	----

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 RETRIBUCIONES	PRESIDENTE
DON DANIEL LOUREDA LÓPZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	18,182

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 JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	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	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.





Número total de consejeros dominicales	6
% total del Consejo	54,545

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

**Nombre o denominación del consejero**  
DON ESTANILAO 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	27,273

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 su 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.A.	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	PROVITATE CENTROS ASISTENCIALES	VECEPRESIDENTE
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	TESFRAN	CONSEJERO
DON FERNANDO RODRIGUEZ-AVIAL LLARDENT	TESTA AMERICAN REAL ESTATE CORPORATION	PRESIDENTE
DON DANIEL LUREDA LÓPEZ	PAZO DE CONGRESOS DE VIGO, S.A.	CONSEJERO
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	PK HOTELES 22, S.L.	CONSEJERO
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	TESFRAN, S.A.	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 JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	REPSOL YPF, S.A.	CONSEJERO
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	SACYR VALLEHERMOSO, 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.A	VICEPRESIDENTE
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
DON MIGUEL CORSINI FREESE	LABORATORIOS FARMACEUTICOS ROVI, S.A.	CONSEJERO
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	CONSEJERO
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	SACYR VALLEHERMOSO, 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 objetos de gestión y presupuestos 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
Retribución Fija	445
Retribución Variable	276
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	150
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

**Total** **871**

Otros beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	6
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías 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
Retribución Fija	0
Retribución 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
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguro de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	721	0
Externos Dominicales	0	0
Externos Independientes	150	0
Otros Externos	0	0
<b>Total</b>	<b>871</b>	<b>0</b>

D) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	871
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en%)	1,4

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 JAVIER ZARRABEITIA UNZUETA	DIRECTOR GENERAL
DON FLORIAN MACARRON ANTIÑOLO	DIRECTOR GENERAL

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	420
---	-----

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	2
-------------------------	---

	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

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 cómo 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 asistencias, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos 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.  
(art. 43 de los Estatutos Sociales)

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

<b>Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones</b>
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.
<b>Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones</b>
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, conforme al artículo 16.7 del Reglamento del Consejo, sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, tiene 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 miembros del Comité de Dirección; d) revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos y e) velar 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 entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	PRESIDENTE
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	VICEPRESIDENTE PRIMERO Y CONSEJERO DELEGADO
PATICIPACIONES 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.	SECRETARIO DEL CONSEJO Y 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 legamente 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, 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 periodos 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 pongan 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 una fórmula que impide 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 la 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 de Reglamento del Consejo. (3.4 R.C.).

Quórum	%
El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran al menos la mitad más uno de sus miembros, presentes o representados. (18.1 R.C.)	51,00



Tipo de mayoría	%
1. Mayoría absoluta. En caso de empate el voto del Presidente será dirimente. (18.3 R.C.)	0,00
2. Dos tercios de los componentes del Consejo de Administración. (11.1 R.C.)	
3. Dos tercios 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 Reglamento del Consejo, 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 tres consejeros.
En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.
Asimismo, el art. 18.3 del Reglamento del Consejo, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes, presentes y representados y en caso de empate, 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 Inmuebles en Renta, S.A. manifiesta que durante el ejercicio 2010, los procedimientos de selección no han adolecido de sesgos implícitos que hayan obstaculizado el nombramiento de mujeres, conforme a la recomendación decimoquinta.
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.
En este último año, se han formado a 32 mujeres que ha participado en 15 acciones formativas, siendo 606 horas de formación las impartidas a trabajadoras.
En Testa Inmuebles en Renta, este principio de no discriminación y de respeto a la diversidad se entronca como un pilar de la organización que está presente en todos los procesos de selección, promoción y formación.

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 se existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Conforme al artículo 51.1 de los Estatutos Sociales y 18.1 del Reglamento del Consejo, la representación a favor de otro miembro del Consejo debe conferirse 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	12
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	8
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	3
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	2,272

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 Reglamento del Consejo, artículo 15.7.b), la Comisión de Auditoría tiene la responsabilidad de 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 (264 de la Ley de Sociedades de Capital), 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 15.7g) entre otras responsabilidades, la de supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales así como los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.

Asimismo el artículo 45.4 del mismo Reglamento, 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 artículo 46.4 señala que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades pro 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 el 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.

¿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.

La Comisión de Auditoría, solicita anualmente al auditor de cuentas, confirmación escrita de su independencia frente a Testa Inmuebles en Renta, S.A. y entidades vinculadas directa e indirectamente, así como la información de todos los servicios prestados por ellos a estas entidades. Esta información es revisada por la Comisión de Auditoría que solicita trabajos concretos de análisis a la Dirección de Auditoría Interna, para finalmente, emitir la propia Comisión de Auditoría un informe sobre la independencia del auditor de cuentas de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

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, 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 Reglamento del Consejo, 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.

De la misma forma, la Comisión de Auditoría deberá autorizar los contratos entre la sociedad y el auditor de cuentas ajenos a la propia actividad de auditoría de cuentas. Dicha autorización no será concedida, si la Comisión de Auditoría entiende que dichos contratos pueden razonablemente comprometer la independencia del auditor de cuentas en la realización de la auditoría de cuentas. (art. 60.3 de los Estatutos Sociales).

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)	24	0	24
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	12,400	0,000	12,400

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	8	8

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en%)	22,9	22,9

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 DANIEL LOUREDA LÓPEZ	CRISODA INVERSIONES, S.L.	50,000	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	TELBASA CONSTRUCCIONES E INVERSIONES, S.A.	49,900	ADMINISTRADOR ÚNICO
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
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 Reglamento del Consejo)
Por otro lado, conforme el artículo 25.1 del Reglamento del Consejo, 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.

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
<p>El artículo 55 de los Estatutos 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.</p> <p>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 del Reglamento del Consejo)</p> <p>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 del Reglamento del Consejo)</p> <p>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) del Reglamento del Consejo).</p>

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
<p>Conforme al art. 23.2.e) del Reglamento del Consejo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si esto 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 o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.</p>

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 periodos 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. Así mismo, 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 adaptación 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 2010, la Comisión de Nombramientos se ha reunido en tres 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 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 su 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 compatible 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 periodos 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 2010 la Comisión de Auditoría se ha reunido en 8 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 aquellos 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.

Asimismo hay que señalar que de forma voluntaria se ha elaborado un informe anual sobre la actividad de la Comisión.

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.

Asimismo hay que señalar que de forma voluntaria se ha elaborado un informe anual sobre la actividad de la Comisión.

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 aplicable

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:

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 presente Informe.

Asimismo en el artículo 15.7.k) del Reglamento del Consejo y 48.3.f) de los Estatutos Sociales, señalan que la Comisión de Auditoría tiene como responsabilidad básica informar en relación con las transacciones con consejeros de que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando el Consejo lo estime necesario.

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 cosustanciales 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 cómo responder a ellos (evitándolos, reduciéndolos, compartiéndolos o aceptándolos). 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.

TESTA, considera especialmente relevantes aquellos riesgos que puedan afectar negativamente a la rentabilidad económica de sus actividades, a la solvencia financiera, a la reputación corporativa y a la integridad de sus empleados.

La política de control y gestión de riesgos de TESTA, se documenta formalmente.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, algunos de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SÍ

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgo de liquidez

Circunstancias que lo han motivado

Mantenimiento de la situación de reducción de la liquidez en los diferentes mercados y en nuestro Grupo que se había materializado en el ejercicio anterior.





Situación de crisis financiera que ha llevado a una contracción generalizada del crédito con exigencias de mayores garantías y con aumento del coste de las operaciones.

**Funcionamiento de los sistemas de control**

Los sistemas de control de TESTA han funcionado correctamente para identificar, cuantificar, evaluar y gestionar estos riesgos. La anticipación al suceso que persiguen nuestros sistemas de control han posibilitado que se tomen decisiones para eliminar, reducir o compartir los impactos de estos riesgos en nuestros diferentes negocios. La memoria de las cuentas anuales de TESTA del ejercicio 2010, detalla la política de gestión de riesgos analizando los principales riesgos para cada una de las diferentes líneas de negocio del Grupo.

**D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control**

SÍ

En caso afirmativo detalle cuáles 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 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 de Asesoramiento de denuncia” de TESTA, etc.  
Informar al Consejo de Administración sobre la política de control y gestión de riesgos así como el seguimiento periódicos 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**  
Revisar y aprobar formalmente la “Política de Control y Gestión de Riesgos”.  
Revisar y aprobar formalmente el seguimiento periódico de los sistemas de información y control.  
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 de Asesoramiento y 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 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. El Código de Conducta de TESTA, demuestra nuestro compromiso inequívoco con el cumplimiento regulatorio, asimismo, en el ejercicio 2010, se ha constituido un Órgano de control que vela especialmente, por el estricto cumplimiento del nuevo Código Penal. La supervisión del cumplimiento de las diferentes regulaciones es realizada por la Dirección de Auditoría Interna, por el órgano de Control del Código de Conducta 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 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª 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 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 de 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:

SÍ

Detalle 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 Estatutos sociales). 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 en la Junta General y de solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los puntos del orden del día, así como la de formular propuestas (art. 16 Reglamento de Junta).

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Se modifica el artículo 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Funciones de la Junta).

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	
29/06/2010	99,334	0,010	0,000	0,000	99,344

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.-Aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sus sociedades dependientes, todo ello referido al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Segundo del Orden del Día.-Aplicación de resultados del ejercicio 2009.

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Tercero del Orden del Día.-Aprobación de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2009.

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Cuarto del Orden del Día.-Ratificación de las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2009 por los Consejeros ejecutivos, de conformidad con el art. 43.2 de los Estatutos Sociales.

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Quinto del Orden del Día.-Ratificación y reelección de Consejeros.

5.1- Reelección de Don Fernando Rodríguez-Avial Llander (ejecutivo)

5.2- Reelección de Don Manuel Manrique Cecilia (dominical)

5.3- Reelección de D. Luis Carlos Croissier Batista (independiente).

5.4- Reelección de Participaciones Agrupadas, S.L. (dominical).



La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Sexto del Orden del Día.-Reelección del Auditor de cuentas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de su grupo consolidado.

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Séptimo del Orden del Día.-Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad y sus filiales, dentro de los límites y con los requisitos previstos en la legislación vigente, dejando sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización concedida por la Junta General de accionistas de 30 de junio de 2009.

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Octavo del Orden del Día.-Autorización al Consejo de Administración para ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas, con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente conforme a los establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley.

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Noveno del Orden del Día.-Modificación de los Estatutos Sociales.

9.1- Modificación del artículo 10 (Dividendos pasivos).

9.2- Modificación del artículo 13 (Derecho de suscripción preferente).

9.3- Modificación del artículo 24 (Constitución de la Junta General).

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Décimo del Orden del Día.-Modificación del artículo 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Funciones de la Junta).

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

Punto Decimoprimer 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.

La propuesta se aprobó por unanimidad de los accionistas presentes y representados con derecho a voto.

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 contemplan 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:

1ª Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª 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 logra 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 representada 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 independientes, de una totalidad de once 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 hayan 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

Testa Inmuebles en Renta, S.A., manifiesta que durante el ejercicio 2010, los procedimientos de selección no han adolecido de sesgos implícitos 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.

En este último año, se han formado a 32 mujeres que han participado en 15 acciones formativas, siendo 606 hora de formación las impartidas a trabajadoras.

En Testa Inmuebles en Renta, este principio de no discriminación y de respeto a la diversidad se entronca como un pilar de la organización que está presente en todos los procesos de selección, promoción y formación.

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 de 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 tiene por objeto 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:
- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) 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:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) 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;
- c) 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 y normativa interna de la compañía. Asimismo, toda 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 la sociedad, no se estima conveniente limitar el número de Consejos 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 Inmuebles en Renta, S.A. 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 Reglamento del Consejo.

Ese deber de lealtad obliga a los consejeros de la sociedad, a anteponer los intereses de la sociedad a los suyos propios y específicamente al deber de diligencia, deber de fidelidad y deber de 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 periodo continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

En la práctica se cumple, los consejeros independientes de Testa se nombraron en el año 2004 y 2005 y se reeligen cada cinco años, no excediéndose del plazo de 12 años continuados como señala la recomendación de Gobierno Corporativo.

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 periodo 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 resultados 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 vengán 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.  
Ver epígrafe: 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 comple-

mentarias, 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 epígrafe: A.3 y B.1.3

Explique

En la sociedad 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 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 dicho 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 ejercitar 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 tienen 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 de 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

La Comisión de Nombramientos sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, tiene como responsabilidades básicas, elevar al Consejo 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 deben 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 epígrafe: 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 INFORMACIÓN 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 99,496% 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 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 Sacyr Vallehermoso, S.A., 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 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: 471.938
  - Don Daniel Loureda López: 250.251
  - Total: 722.189

En relación al apartado a) Otros Beneficios, hay que señalar que el importe de las primas de seguros de vida es de 646,92euros.

- 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 de su grupo, se informarán el próxima Junta General de accionistas de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Apartado B.1.15  
En Testa Inmuebles en Renta, no hay 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 los votos durante el ejercicio 2010, se ha calculado teniendo en cuenta las no asistencias no representadas.

Apartado B.2.1:  
No hay Comisión ejecutivo o delegada.

Apartado C.2; C.3 y C.4  
Para una mayor información, se detallan las operaciones vinculadas que constan en la memoria anual de Testa Inmuebles en Renta, en miles de euros:

Diciembre 2010  
TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:  
Gastos financieros: Total: 1  
Personas, soc. o entidades del grupo:  
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U: 1

Contratos de gestión o colaboración: Total: 2.588  
Accionista significativo:  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 2.588

Arrendamientos: Total: 45  
Accionista significativo:  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 43  
Personas , soc. o entidades del grupo:  
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 2

Recepción de servicios: total: 9.621  
Accionista significativo:  
SACYR VALLEHERMOSO: 643  
Personas, soc. o entidades del grupo:  
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 8.937  
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN: 41

Total Gastos: 12.255  
Accionistas significativos: 3.274  
Personas, soc. o entidades del grupo: 8.981

Ingresos Financieros: Total: 23.224  
Accionistas significativos:  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 23.224

Arrendamientos: Total: 6.952  
Accionistas significativos:  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 2.404  
Personas, soc. o entidades del grupo:  
SACYR, S.A.U.: 1.423  
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 719  
SACYR CONCESIONES, S.L.: 281  
VALORIZA GESTIÓN, S.A.: 518  
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.: 144  
VALORIZA FACILITIES, S.A.: 329  
VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.A.: 275  
S.A.U. DEPURACIÓN Y TRATAMIENTOS – SADYT: 296

Otras partes vinculadas:  
REPSOL YPF: 111  
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.: 45  
JOCA ING. Y CONSTRUCCIONES, S.A.: 279  
SOCIEDAD CATALANA DE PETROLIS, S.A.: 128

Prestación de servicios: Total: 1.650  
Accionistas significativos:  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 1.650  
Total ingresos: 31.826  
Accionistas significativos: 27.278  
Personas, soc. o entidades del grupo: 3.985  
Otras partes vinculadas: 563





OTRAS TRANSACCIONES DE ACTIVIDADES CONTINUADAS:  
Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital: Total: 194.001  
Accionistas significativos:  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 194.001

Venta de activos materiales, intangibles u otros activos. Total: 192.181  
Personas, soc, o entidades del grupo:  
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 192.181

Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario): Total: 6  
Administradores y Directivos:  
FERNANDO RODRÍGUEZ AVIAL-LLARDENT: 6

Garantías y avales prestados: Total: 314.811  
Accionistas significativos:  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 289.566  
Personas, soc. o entidades del grupo:  
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 25.245

Otras operaciones: Total: (81)  
Accionistas significativos:  
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: (123)  
Personas, soc. o entidades del grupo:  
SACYR, S.A.U.: (9)  
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: (10)  
VALORIZA GESTION, S.A.: (2)  
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.: (1)  
VALORIZA FACILITIES, S.A.: 1  
VALORIZA MEDIOAMBIENTAL, S.A.: 49  
Otras partes vinculadas:  
REPSOL YPF: 3  
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.: 11

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, relacionado 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

Fecha y firma:  
Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

28/03/2011

Indique se 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

[www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)

[www.gruposyv.com](http://www.gruposyv.com)

