



Informe Anual 2004



Testa

Principales Magnitudes de

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO (a 31 de diciembre de 2004)

Lugar	Viviendas		Oficinas (Inquilinos)		Comercial (Inquilinos)	
	m ²	Uds.	m ²	Uds.	m ²	Uds.
Madrid	66.677	904	313.566	86	61.798	200
Cataluña			99.225	109		
Andalucía			25.124	7	21.530	116
Valencia						
Baleares					19.400	105
Asturias					17.332	68
Zaragoza			10.796	2		
Toledo	10.327	103				
San Sebastián	18.744	255				
Vitoria					12.966	33
Guadalajara						
Galicia						
Miami			48.378	28		
TOTAL	95.748	1.262	497.089	232	133.026	522
% SUPERFICIE	7,0%		36,2%		9,7%	
Ocupación	Viviendas		Oficinas		Comercial	
	m ²	Uds.	m ²	Uds.	m ²	Uds.
Superficie	95.748	7,0%	497.089	36,2%	133.026	9,7%
Alquilada	92.605	96,7%	469.564	94,5%	129.123	97,1%
Vacía	3.143	3,3%	27.525	5,5%	3.903	2,9%

INGRESOS POR ALQUILERES POR PRODUCTO (Millones de euros)

	2002	%	2003	%	2004	%
Oficinas	83,8	58,25%	115,6	64,77%	115,1	61,20%
Comerciales	30,1	20,92%	30,8	17,26%	34,6	18,43%
Hoteles	7,3	5,08%	9,8	5,52%	15,7	8,33%
Naves Industriales	7,0	4,89%	8,8	4,91%	9,6	5,11%
Viviendas	14,1	9,78%	10,9	6,12%	9,5	5,04%
Residencias 3 ^a Edad	0,1	0,08%	1,1	0,66%	2,7	1,46%
Aparcamientos	1,4	1,01%	1,3	0,76%	0,8	0,44%
TOTAL	143,8	100,0%	178,3	100,0%	188,0	100,0%

Testa, Inmuebles en Renta, S.A.

Industrial		Plazas de Garaje		Hoteles		Residencias 3ª Edad		TOTAL	
m ²	Uds.	m ²	Uds.	m ²	Uds.	m ²	Uds.	m ²	Uds.
35.934	11	239.408	8.134	16.761	2	16.806	3	750.950	9.099
14.909	1	46.097	1.397	30.155	2			190.386	1.509
		7.424	160	10.637	2			64.715	285
		597	26	9.308	1			9.905	27
								19.400	105
								17.332	68
21.579	1	1.884	70			6.881	1	41.140	74
		2.864	103					13.191	206
		7.938	277					26.682	554
								12.966	33
138.008	9							138.008	9
						5.829	1	5.829	1
		32.760	1.105					81.138	1.133
210.430	22	338.972	11.272	66.861	7	29.516	5	1.371.642	13.103
15,3%		24,7%		4,9%		2,2%		100,0%	

Industrial		Plazas de Garaje		Hoteles		Residencias 3ª Edad		TOTAL	
m ²	Uds.	m ²	Uds.	m ²	Uds.	m ²	Uds.	m ²	Uds.
210.430	15,3%	338.972	24,7%	66.861	4,9%	29.516	2,2%	1.371.642	100,0%
207.217	98,5%	315.809	93,2%	66.861	100,0%	29.516	100,0%	1.310.695	95,6%
3.213	1,5%	23.169	6,8%					60.947	4,4%

INGRESOS POR ALQUILERES POR ZONA GEOGRÁFICA (Millones de euros)

	2002	%	2003	%	2004	%
Madrid	90,5	62,89%	104,8	58,73%	106,0	56,4%
Cataluña	23,2	16,16%	28,5	15,99%	33,2	17,63%
Miami (EE.UU.)	5,8	4,03%	13,0	7,29%	12,8	6,82%
Andalucía	7,7	5,32%	11,6	6,48%	12,4	6,60%
Baleares	4,5	3,13%	4,9	2,73%	5,8	3,08%
Asturias	3,5	2,44%	3,2	1,77%	3,5	1,87%
Resto	8,6	6,02%	12,3	7,01%	14,3	7,61%
TOTAL	143,8	100,0%	178,3	100,0%	188,0	100,0%

Testa, Inmuebles en Renta, S.A. es socio de:



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY FEDERATION



Informe Anual 2004

Testa



Informe Anual **2004**

Índice



01. Carta del Presidente	4
02. Testa, Inmuebles en Renta, S.A.	8
• Actividad	10
• Alquileres	10
• Obras en proyecto	20
• Valoración de los activos inmobiliarios	21
• Rotación de los activos inmobiliarios	23
03. Informe de Valoración de Activos Inmobiliarios	24
04. Cuentas anuales consolidadas	32
• Informe de auditoría	34
• Balance de situación	36
• Cuenta de resultados	38
• Memoria consolidada 2004	40
• Informe de gestión consolidado	58
05. Cuenta de Resultados Analítica	60



Informe Anual **2004**



1

Carta del Presidente

Señoras y Señores Accionistas:

En nombre del Consejo de Administración, tengo la satisfacción de presentar a ustedes la Memoria correspondiente al ejercicio 2004, que incluye, con las cuentas anuales, los informes de gestión, auditoría y valoración externa de activos inmobiliarios tanto para Testa como para su Grupo consolidado.

Testa prosigue de esta manera el esfuerzo para situarse en el grupo de empresas cotizadas con mayor grado de transparencia informativa. Recuerdo a ustedes que el año pasado esta Junta aprobó nuevos Reglamentos del Consejo, de la propia Junta, y de Conducta. Este último ha sido actualizado recientemente para todas las empresas que componen el grupo Sacyr Vallehermoso.

Una vez más quiero agradecer al personal de Testa su esfuerzo y entrega: para mí es una satisfacción personal y profesional formar parte de este equipo. También al que integra los Servicios Corporativos, cuya indispensable y eficaz ayuda constituye un estímulo en nuestro quehacer.

El ejercicio 2004 ha supuesto la definitiva consolidación de la fusión que se materializó en 2003 entre dos



“ Testa ha llevado a cabo reformas en tres de sus Centros que han supuesto incrementar la superficie alquilable en más de 17.000 m² ”

grandes empresas como eran Sacyr y Vallehermoso. La relación de Testa con las demás unidades del Grupo SyV es cada vez más fluida, buscando siempre aquellas oportunidades que potencien la creación de valor para el conjunto de la Sociedad. Dada la diversificación del Grupo y la calidad de las personas que lo integran, las sinergias serán, sin duda, crecientes.

El pasado ejercicio siguió mostrando debilidad en el subsector de oficinas; la recuperación cíclica previsible ha comenzado a apuntar solo en los últimos meses, notándose ya una demanda más dinámica. Ello –y los problemas sufridos por los fondos alemanes– no han sido obstáculo para que haya existido una fuerte demanda de inversión, limitada solo por la escasez de inmuebles de primera categoría. Las operaciones más destacadas han mostrado una importante reducción de las rentabilidades exigidas, confirmando la existencia de un mercado claramente dominado por parámetros financieros.

Solucionados los problemas urbanísticos que se planteaban, se adquirió el solar de la Ciudad Deportiva del Real Madrid donde ya ha empezado la construcción de la Torre SyV y a la que me referiré más adelante.

Testa ha vendido el edificio de oficinas de Capitán Haya (Madrid) con excelentes resultados, adquiriendo a la vez Alcalá 45 con un contrato a largo plazo con el Ayuntamiento de Madrid.

Durante 2004 Testa ha desinvertido la totalidad del paquete de viviendas antiguas y dispersas que continuaban en nuestro activo, centrándose en la explotación y promoción de viviendas nuevas de menor tam-

ño, más adecuadas a la fuerte demanda existente y susceptibles de beneficiarse de las posibles ventajas fiscales largamente anunciadas para este tipo de producto.

El subsector de Centros Comerciales ha continuado vigorosamente la tendencia iniciada hace unos años. Están surgiendo inversores paneuropeos especializados en este producto con gran capacidad financiera y de gestión.

Testa ha llevado a cabo reformas en tres de sus Centros que han supuesto incrementar la superficie alquilable en más de 17.000 m². Se ha superado la cifra de 75.000.000 de visitantes durante el ejercicio, lo que supone un record histórico y pone de manifiesto la calidad de los activos.

En 2004 se han producido dos hitos importantes en nuestra cartera de hoteles: la inauguración del AC Barcelona, de 4 estrellas, un magnífico edificio de 30.000 m² y 22 plantas; y la adjudicación a la cadena hotelera HOTUSA del arrendamiento del futuro hotel de la Torre SyV. Este hotel, con categoría de 5 estrellas, ocupará las primeras 30 plantas del edificio y contará con más de 500 habitaciones. Creo sinceramente que haber prealquilado más de un 60% de este inmueble estratégico cuando se están comenzando las obras de la Torre supone un éxito histórico para Testa, demostrando una vez más la calidad y experiencia de su equipo humano. A este respecto, me satisface informarles de la excelente calificación otorgada por AENOR a los Sistemas de Gestión de Testa.

Se han inaugurado dos nuevas residencias de la Tercera Edad (Madrid y La Coruña) y, en la actividad de prestación de servicios a terceros, se ha suscrito un

Contrato de Gestión con el Fondo Inmobiliario de Ahorro Corporación. Testa administra hoy más de 1.800.000 m² para fondos inmobiliarios ajenos, con un crecimiento de los ingresos por este concepto del 27,67% sobre los obtenidos en 2003.

El índice de ocupación de nuestros inmuebles –1.371.642 m²– a fin de año fue del 95,6%, superando al que se obtuvo en 2003. No resulta ajeno a este buen resultado el que Testa haya optado por diversificar sus activos en vez de concentrarlos en un solo producto.

Un ejercicio, pues, muy activo y en el que se han sentado bases importantes para el crecimiento de la empresa.

La valoración de activos realizada por CB Richard Ellis ha alcanzado la cifra de 3.099,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2004, lo que supone un incremento del 13,3% con respecto al año anterior. Ello supone la existencia de unas plusvalías de 826 millones de euros, un 9% superiores a las de 2003.

El beneficio después de impuestos del grupo ha ascendido a 155 millones de euros, un 4,10% menos que en 2003. Este descenso obedece, principalmente, a que en el ejercicio 2003 se agotaron las bases imponibles que la Sociedad mantenía, no pudiendo disfrutar en el presente ejercicio de dicho beneficio para la Sociedad.

Por el contrario, el cash-flow procedente de la actividad arrendaticia ha crecido un 5,8%, y los ingresos brutos por este concepto han superado los 188 millones de euros. Hay que destacar que el negocio inmobiliario puro es poco visible sobre períodos de 12 meses: desde 2001 hasta hoy, la superficie alquilable de Testa ha crecido un 17% y los ingresos arrendaticios un 52%. Creo que este dato resulta realmente significativo para calibrar el potencial de Testa a medio y largo plazo.

Por lo que se refiere al dividendo, ascenderá a 30 millones de euros si esta Junta aprueba el comple-

mentario de 15 millones de euros que este Consejo somete a su aprobación.

Nuestras acciones comenzaron el año cotizando a 11,01 euros y lo terminaron a 15,99 euros, un incremento del 45,2%. El valor se negoció 251 días y el volumen ascendió a 459.329 acciones, un 60% de la flotación libre, produciéndose aplicaciones sobre 14.000 títulos.

También quiero destacar la excelente salud financiera de Testa; la relación entre el valor de los activos y la deuda, los plazos de la misma y los ratios de cobertura nos confieren un posicionamiento excepcional para financiar nuestro crecimiento manteniendo, al mismo tiempo, elevados márgenes de seguridad. En 2004 los recursos propios han superado la barrera de los 1.000 millones de euros.

Mi agradecimiento a todos los miembros del Consejo de Administración por su apoyo constante, y una despedida muy afectuosa a D. Antonio de Hoyos, que presentó su dimisión al Consejo durante 2004. Su labor de muchos años, primero en Vallehermoso y posteriormente en Testa, se caracterizó siempre por la lealtad y el acierto.

Señoras y Señores accionistas, muchas gracias por la atención que han prestado a estas líneas.

Un saludo muy cordial.

Pedro Gamero del Castillo y Bayo
Presidente de Testa



Informe Anual **2004**



Testa, Inmuebles en Renta, S.A.

2

- Actividad
- Alquileres
- Obras en proyecto
- Valoración de los activos inmobiliarios
- Rotación de los activos inmobiliarios



ACTIVIDAD

El grupo Sacyr Vallehermoso desarrolla su actividad inmobiliaria patrimonialista a través de su filial Testa Inmuebles en Renta, sociedad cotizada de la que el Grupo tiene un 99,33%.

Testa posee una destacada capacidad de generación de ingresos recurrentes, gracias al largo período de vida de sus activos en explotación y de su cartera de clientes, lo que le faculta para crear valor de manera sostenida en el tiempo. A su vez, el potencial de revalorización que poseen sus activos inmuebles permite añadir plusvalías adicionales a los ingresos por renta generados.

En este contexto, Testa mantiene un proceso de crecimiento continuado, apoyado en su perfil promotor, lo que le permite desarrollar desde el origen el producto objeto de explotación y alcanzar rentabilidades superiores a las registradas en el mercado.

La cartera está centrada en usos terciarios, oficinas y centros comerciales, aunque mantiene una posición selectiva en otros como hoteles, residencias de la tercera edad, logística, etc., en diversas localizaciones y en activos de elevada demanda.

Asimismo, la rotación de activos maduros se contempla, siempre que su realización genere fondos disponibles para nuevas inversiones de mayor rentabilidad, y su permanencia en cartera no permita incrementar el potencial de revalorización significativo en el futuro.

ALQUILERES

Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.371.642 m², de los que 1.032.670 m² son sobre rasante y 338.972 m² constituyen el bajo rasante.

A continuación se desglosan los ingresos de alquileres por productos:

11

INGRESOS POR ALQUILERES (Millones de euros)						
	2002	%	2003	%	2004	%
Oficinas	83,8	58,25%	115,6	64,77%	115,1	61,20%
Comerciales	30,1	20,92%	30,8	17,26%	34,6	18,43%
Hoteles	7,3	5,08%	9,8	5,52%	15,7	8,33%
Naves Industriales	7,0	4,89%	8,8	4,91%	9,6	5,11%
Viviendas	14,1	9,78%	10,9	6,12%	9,5	5,04%
Residencias 3 ^a Edad	0,1	0,08%	1,1	0,66%	2,7	1,46%
Aparcamientos	1,4	1,01%	1,3	0,76%	0,8	0,44%
TOTAL	143,8	100,0%	178,3	100,0%	188,0	100,0%

Se han facturado además 3,9 millones de euros en concepto de servicios prestados por gestión de patrimonios inmobiliarios, con un crecimiento del 27,67% frente a los 3,1 millones de euros facturados en 2003.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

Aproximadamente el 60% de la actividad de arrendamiento se desarrolla en la Comunidad Autónoma de Madrid. El siguiente cuadro muestra la distribución geográfica de la actividad de arrendamiento del grupo:

INGRESOS POR ALQUILERES (Millones de euros)						
	2002	%	2003	%	2004	%
Madrid	90,5	62,89%	104,8	58,73%	106,0	56,4%
Cataluña	23,2	16,16%	28,5	15,99%	33,2	17,63%
Miami (EE.UU.)	5,8	4,03%	13,0	7,29%	12,8	6,82%
Andalucía	7,7	5,32%	11,6	6,48%	12,4	6,60%
Baleares	4,5	3,13%	4,9	2,73%	5,8	3,08%
Asturias	3,5	2,44%	3,2	1,77%	3,5	1,87%
Resto	8,6	6,02%	12,3	7,01%	14,3	7,61%
TOTAL	143,8	100,0%	178,3	100,0%	188,0	100,0%

A continuación se muestra la evolución de los factores explicativos de la variación de los ingresos por alquileres:

VALORACIÓN DE INGRESOS POR ALQUILERES

	2002	2003	2004	% 04/03
Ingresos (Mill. €)	143,8	178,3	188,0	5,3%
Superficie Ocupada Media (m ²)	1.134.358	1.315.350	1.311.936	-0,3%
Ingreso Unitario Medio (€/m ² /año)	126,8	135,7	141,0	3,9%
Superficie Alquilable Media (m ²)	1.216.270	1.401.771	1.376.927	-1,8%
Grado Ocupación Medio (%)	93,3%	93,8%	95,3%	1,6%

INQUILINOS Y OCUPACIÓN

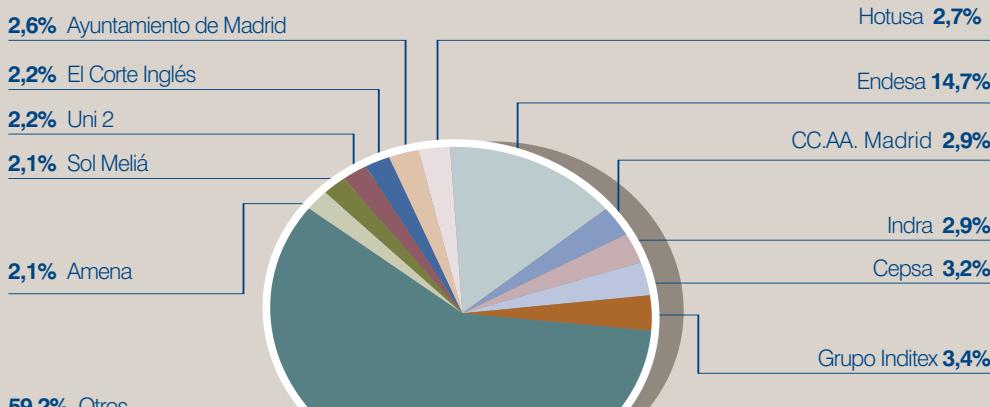
La posición de Testa en activos de alta calidad, sus buenas ubicaciones y un tipo de cliente de elevada solvencia, ha permitido durante el último ejercicio mantener una tasa de ocupación media de un 95,3%, muy superior al nivel medio registrado en nuestros mercados principales de Madrid y Barcelona.

A este respecto, es destacable comentar la importancia de la cartera de clientes, cuya cali-

dad, largo plazo de duración y la personalización de los inmuebles, en muchos casos ha permitido el desarrollo de un fuerte vínculo con los clientes y dotar de una destacada fortaleza y estabilidad a la cartera de ingresos y a la ocupación de los inmuebles.

Por lo que respecta a su calidad y solvencia, cabe destacar que los 10 principales clientes suponen un 38,9% de los ingresos por alquiler, como se detalla a continuación:

INQUILINOS Y OCUPACIÓN





Sant Cugat 10. Barcelona.

En cuanto al porcentaje de ocupación, a 31 de diciembre de 2004 se encontraba en un nivel satisfactorio, llegando al 96,7% en viviendas, al 94,5% en oficinas y al 97,1% en centros comerciales. En industrial alcanzaba el 98,5%, y por lo que se refiere a los hoteles y residencias para la tercera edad, la totalidad de ellos estaban arrendados a sus gestores.

El grado de ocupación del Mellon Financial Center, edificio de oficinas de Testa ubicado en Miami (Estados Unidos), ha alcanzado el 93,3% tras las últimas operaciones de arrendamiento que acaba de formalizar con American Express, Telefónica USA Data y los bufetes de abogados Hogan & Hartson y Wallace Bauman. Testa ha firmado nuevos contratos de alquiler por 7.036 metros cuadrados en total. Ello ha supuesto una mejora en la tasa de ocupación de oficinas, que pasa del 92,1% en 2003 al 94,5% en 2004.

PRODUCTOS

Arrendamiento de oficinas

El mundo empresarial requiere entornos de trabajo concebidos para el ahorro energético y la optimización del rendimiento laboral. Oficinas situadas en los principales centros de negocios y en edificios representativos y emblemáticos como los que Testa destina al alquiler.

A continuación se relacionan los principales inmuebles, a 31 de diciembre de 2004, propiedad de Testa:

CARTERA DE INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN (a 31 de diciembre de 2004)

Inmueble	Sup. m ²	Plazas Parking
Edificio Endesa	54.849	1.253
Campo de las Naciones	37.692	663
Edificio Indra	33.718	853
Complejo Princesa	33.668	
Edificio O'Donnell	27.679	436
Ática	23.395	502
Alcalá 45	18.655	40
Edificio Amena	18.058	457
Raqueta	16.000	335
Castellana 83-85	14.633	271
Los Jacintos	14.553	256
Príncipe de Vergara 187	10.732	165
Pedro Valdivia 10	6.568	89
Juan de Mariana 17	3.366	60
Madrid	313.566	5.380
Muntadas I	24.406	640
Edificios Endesa	16.494	94
Sant Cugat	15.374	219
Diagonal 605	14.795	217
Diagonal 514	9.721	76
Paseo Gracia 56	8.212	32
Muntadas II	3.783	82
Paseo Gracia 28	3.212	37
Barcelona	95.997	1.397
Resto España	39.148	229
Mellon Financial Center	48.378	1.105
Miami (EE.UU.)	48.378	1.105
TOTAL	497.089	8.111

Arrendamiento de centros comerciales

Cada día los centros comerciales atraen a un mayor número de consumidores. En 2004 han sido más de 1.100 millones de personas las que han visitado los centros comerciales en España.

Testa, consciente de esta realidad, da respuesta a las necesidades del comercio detallista y de gran

consumo con 7 centros comerciales que se sitúan entre los más innovadores de España, y en los que destaca la amplia oferta comercial, de ocio, restauración y de servicios.

La cartera de centros comerciales de Testa a 31 de diciembre de 2004 estaba compuesta por:

CARTERA DE CENTROS COMERCIALES (a 31 de diciembre de 2004)			
	Localidad	Sup. m ²	Nº Locales
Parque Corredor	Madrid	37.703	140
Larios	Málaga	21.530	125
Porto Pi	Palma de Mallorca	19.400	124
Los Fresnos	Gijón	17.332	90
Princesa	Madrid	13.202	21
Lakua	Vitoria	12.966	38
Centro Oeste	Madrid	10.893	113
TOTAL		133.026	651





En 2004 el centro comercial Los Fresnos de Gijón ha sido galardonado con el Diploma de Finalista de los "2004 European Shopping Center Awards" en la categoría de reformas y ampliación de Centros Comerciales. Este galardón lo entrega la Asociación Internacional de Centros Comerciales (ICSC Europe) y distingue a los mejores centros comerciales europeos.

También en 2004 Testa ha adquirido 40 locales comerciales (2.688 metros cuadrados de Superficie Básica Alquilable) en el centro comercial Centro Oeste de Majadahonda (Madrid).

Arrendamiento de naves industriales

La actividad industrial y logística no sólo necesita espacios amplios donde desarrollar su labor. En la actualidad, la proximidad a las grandes ciudades y a las vías rápidas de comunicación es, también, una exigencia para la ubicación de sus instalaciones.

Testa, haciéndose eco de esta realidad, es propietaria de naves a pie de la autovía de Madrid-Barcelona, y entre sus clientes se encuentran las principales compañías del sector logístico.

A continuación se relacionan los principales complejos industriales propiedad de Testa a 31 de diciembre de 2004:

CARTERA DE COMPLEJOS INDUSTRIALES (a 31 de diciembre de 2004)		
Nave	Localidad	Sup. m ²
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
TOTAL		210.430

Arrendamiento de viviendas

El precio de la vivienda supone un importante freno para la pronta emancipación de los jóvenes en España, así como para una mayor movilidad geográfica laboral. Testa responde a este pro-

blema con viviendas libres y de protección oficial en alquiler.

A continuación se relacionan los principales inmuebles destinados al arrendamiento de viviendas, a 31 de diciembre de 2004, propiedad de Testa:

CARTERA DE INMUEBLES EN ALQUILER (a 31 de diciembre de 2004)			
	Superficie m²	Plazas parking	Viviendas
Plaza de Castilla	20.609		302
Conde Xiquena 17	1.664	14	15
Madrid libres	22.273	14	317
Alcorcón	10.750	182	159
Pavones Este	7.574	115	104
Valdebernardo	7.030	100	94
Madrid VPO	25.354	397	357
Usera	11.958	148	148
Leganés	6.864	103	80
Madrid concesiones	18.822	251	228
Varias	228	1	2
Madrid para venta	228	1	2
Santa María Benquerencia	10.327	103	103
Toledo VPO	10.327	103	103
Benta Berri	18.744	277	255
San Sebastián concesiones	18.744	277	255
TOTAL	95.748	1.043	1.262

Arrendamiento de hoteles

Los hoteles de Testa se encuentran alquilados a las mejores cadenas hoteleras, a las que se les ofrece inmuebles con amplios espacios y cuidada decoración de cada detalle y cada rincón de las instalaciones. Todas las habitaciones cuentan con confortables equipamientos y están en unas excelentes ubicaciones. Además, tienen buenas comunicaciones.

A continuación se relacionan los principales hoteles propiedad de Testa, a 31 de diciembre de 2004:



Tryp Jerez. Cádiz.

CARTERA DE HOTELES EN EXPLOTACIÓN (a 31 de diciembre de 2004)

	Cadena	Sup. m ²	Habitaciones	Categoría
Puerta Castilla	Silken	13.180	262	* * * *
Eurostars Gran Madrid	Hotusa	3.581	100	* * * *
MADRID		16.761	362	
Eurostars Grand Marina	Hotusa	20.030	278	* * * * *
Tryp Barcelona Aeropuerto	Sol Meliá	10.125	205	* * * *
BARCELONA		30.155	483	
Tryp Oceanic	Sol Meliá	9.308	197	* * * *
VALENCIA		9.308	197	
Tryp Alameda	Sol Meliá	6.000	136	* * * *
Tryp Jerez	Sol Meliá	4.637	98	* * * *
ANDALUCÍA		10.637	234	
TOTAL		66.861	1.276	

Arrendamiento de residencias de la 3^a Edad

Todos los centros son modernos edificios, diseñados exclusivamente para la atención a personas mayores, con magníficas instalaciones que permiten la atención integral temporal o más definitiva de los usuarios válidos y asistidos físicos y psíquicos. Los centros cuentan con un completo servicio individualizado y programas de atención a personas mayores, estancias temporales, estancias de día o nocturnas, postoperatorios y recuperaciones, etc., para el descanso de la familia o de su cuidador habitual.

Dentro de su política de diversificación, Testa ha apostado por una nueva línea de producto: las residencias de 3^a edad, entre las que cabe mencionar:

CARTERA DE RESIDENCIAS DE LA 3^a EDAD (a 31 de diciembre de 2004)			
	Superficie m²	Habitaciones	Camas
Getafe	8.377	196	196
La Moraleja	4.829	96	140
El Viso	3.600	95	119
Madrid	16.806	387	455
Puente de Piedra	6.881	153	221
Zaragoza	6.881	153	221
Faro de Hércules	5.829	117	134
A Coruña	5.829	117	134
TOTAL	29.516	657	810



Edificio Endesa. Madrid.

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO DE INMUEBLES

Lugar	Viviendas		Oficinas (Inquilinos)	
	m²	Uds.	m²	Uds.
Madrid	66.677	904	313.566	86
Cataluña			99.225	109
Andalucía			25.124	7
Valencia				
Baleares				
Asturias				
Zaragoza			10.796	2
Toledo	10.327	103		
San Sebastián	18.744	255		
Vitoria				
Guadalajara				
Galicia				
Miami			48.378	28
TOTAL	95.748	1.262	497.089	232
% SUPERFICIE	7,0%		36,2%	

Ocupación	Viviendas		Oficinas	
	m²	Uds.	m²	Uds.
Superficie	95.748	7,0%	497.089	36,2%
Alquilada	92.605	96,7%	469.564	94,5%
Vacía	3.143	3,3%	27.525	5,5%



A continuación se especifica el desglose por sectores del patrimonio de inmuebles en arrendamiento de Testa, a 31 de diciembre de 2004.

EN ARRENDAMIENTO (a 31 de diciembre de 2004)

Comercial (Inquilinos)		Industrial		Plazas de Garaje		Hoteles		Residencias 3ª Edad		TOTAL	
m²	Uds.	m²	Uds.	m²	Uds.	m²	Uds.	m²	Uds.	m²	Uds.
61.798	200	35.934	11	239.408	8.134	16.761	2	16.806	3	750.950	9.099
		14.909	1	46.097	1.397	30.155	2			190.386	1.509
21.530	116			7.424	160	10.637	2			64.715	285
				597	26	9.308	1			9.905	27
19.400	105									19.400	105
17.332	68									17.332	68
		21.579	1	1.884	70			6.881	1	41.140	74
				2.864	103					13.191	206
				7.938	277					26.682	554
12.966	33									12.966	33
		138.008	9							138.008	9
				32.760	1.105			5.829	1	5.829	1
										81.138	1.133
133.026	522	210.430	22	338.972	11.272	66.861	7	29.516	5	1.371.642	13.103
9,7%		15,3%		24,7%		4,9%		2,2%		100,0%	

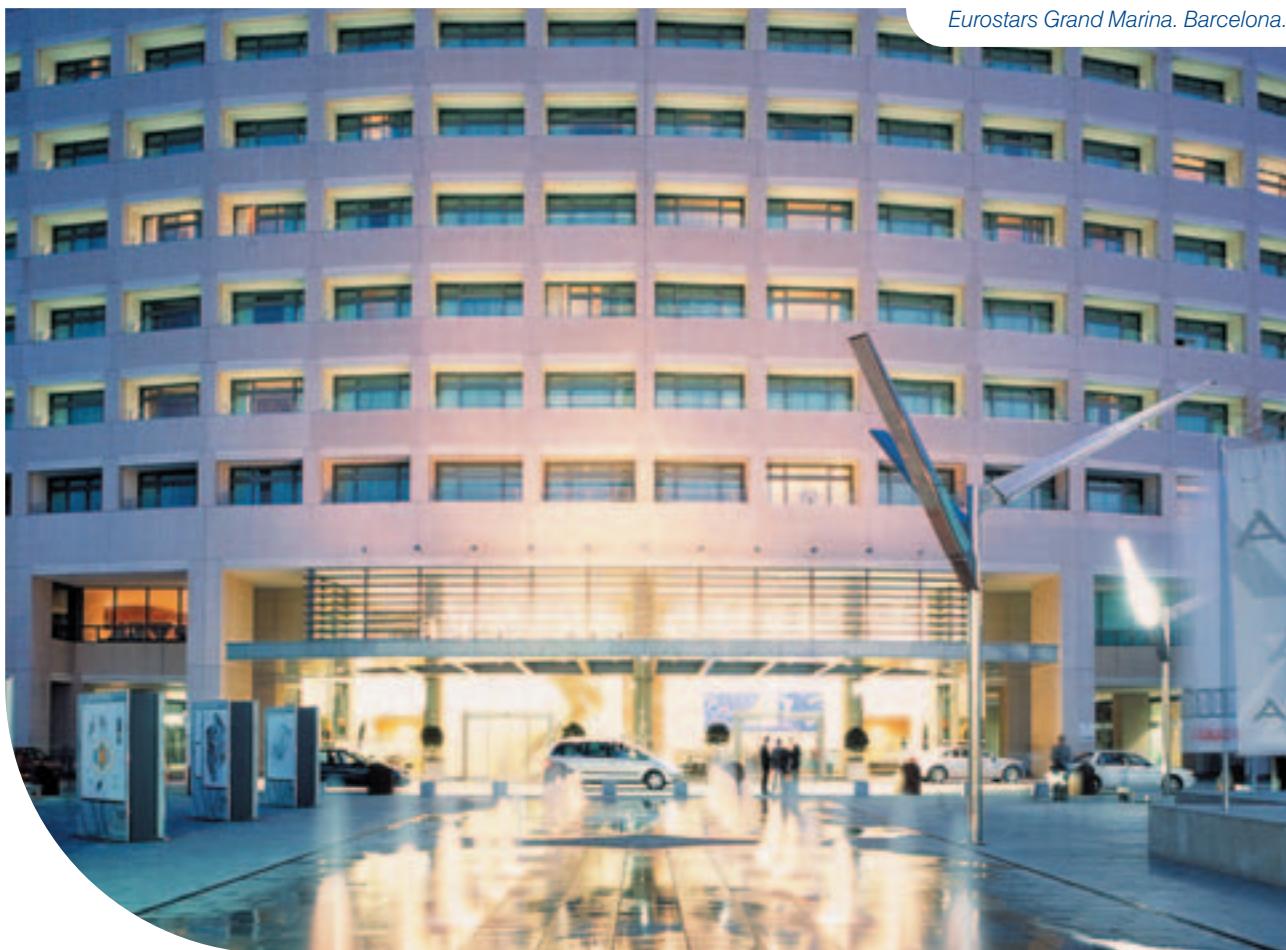
Comercial		Industrial		Plazas de Garaje		Hoteles		Residencias 3ª Edad		TOTAL	
m²	Uds.	m²	Uds.	m²	Uds.	m²	Uds.	m²	Uds.	m²	Uds.
133.026	9,7%	210.430	15,3%	338.972	24,7%	66.861	4,9%	29.516	2,2%	1.371.642	100,0%
129.123	97,1%	207.217	98,5%	315.809	93,2%	66.861	100,0%	29.516	100,0%	1.310.695	95,6%
3.903	2,9%	3.213	1,5%	23.169	6,8%					60.947	4,4%

OBRAS EN PROYECTO

Testa tiene además obras en curso que se irán incorporando al patrimonio en explotación a

medida que se vayan finalizando. Las inversiones comprometidas son las siguientes:

OBRAS EN PROYECTO (Millones de euros)				
	m² S/R	Inv. Total	Rentas Esperadas	Yield
Oficinas	49.051	239,1	16,8	7,0%
Hotel	33.200	190,3	9,3	4,9%
Residencias 3 ^a Edad	52.777	90,8	5,6	6,2%
Centros Comerciales	44.776	86,3	8,5	9,9%
Residencial	9.318	17,0	0,8	4,9%
TOTAL	189.122	623,5	41,0	6,6%



VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

El valor de los activos inmobiliarios del grupo Testa a diciembre de 2004, según valoración realizada por C.B. Richard Ellis, asciende a 3.099,9 millones de euros. Esta valoración representa un aumento

del 13,3% respecto a la de 2003. La estructura del valor de los activos inmobiliarios por tipo de activo es la siguiente:

VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS (Millones de euros)

	2002	2003	2004	% 04/03
Inmuebles en Renta	2.248,1	2.561,7	2.679,0	4,6%
Otro inmovilizado	188,6	175,5	420,9	139,9%
TOTAL	2.436,7	2.737,2	3.099,9	13,3%

INMUEBLES EN RENTA

Los activos en explotación en régimen de alquiler, a 31 de diciembre de 2004, han sido valorados en 2.678,9 millones de euros lo que supone un incremento del 4,6% respecto a la valoración de 2003. La valoración homogénea de la superficie de los inmuebles en explotación se incrementa en un

6,7% y el decremento corresponde a la diferencia entre los nuevos activos puestos en alquiler y los enajenados en el año.

La estructura de la valoración por producto es la siguiente:

INMUEBLES EN RENTA POR PRODUCTO (Millones de euros)

	2002	2003	2004	% 04/03
Oficinas	1.341,8	1.653,8	1.723,9	4,2%
Comercial	347,9	373,7	413,9	10,8%
Viviendas	303,4	227,3	196,9	-13,4%
Hoteles	108,0	145,4	153,6	5,6%
Industrial	108,3	105,4	112,3	6,5%
Resto	38,8	56,1	78,4	39,5%
TOTAL	2.248,1	2.561,7	2.679,0	4,6%

*Torre SyV. Madrid.*

El método de valoración empleado por C.B. Richard Ellis para los Activos de Alquiler es el de descuento de flujos de caja para el que ha establecido los siguientes supuestos:

- Descuento de flujos de caja.
- Predicción de ingresos netos, anuales y valor residual al final del período.
- Tasa Interna de Retorno.
- Ingresos Netos según contratos y expectativas de crecimiento de rentas.
- Valor residual según expectativas de tasa de rentabilidad de salida específica para cada tipo de activo.

OTRO INMOVILIZADO

La valoración del Suelo, Existencias, Sociedades Participadas y de la Obra en Curso para proyectos de alquiler asciende a 421,1 millones de euros, superior a la del ejercicio precedente en un 139,9% pese a haberse trasladado a inmuebles en explotación aquellos cuya construcción ha finalizado en el ejercicio (2 residencias para la tercera edad). Este incremento se debe básicamente a:

- La compra producida en 2004 del suelo, para la futura Torre SyV, situada en el Paseo de la Castellana. La Torre SyV se encuentra actualmente en fase de elaboración del proyecto definitivo y pendiente de la obtención de licencias para comenzar su construcción, que se espera esté finalizada en el año 2008. El edificio tendrá una altura total de 250 metros, 52.672 metros cuadrados en 55 plantas sobre rasante y otros 45.000 metros cuadrados bajo rasante. Un hotel de la cadena Hotusa ocupará las primeras 30 plantas con una superficie aproximada de 33.200 metros cuadrados.

Los restantes 19.500 metros cuadrados se dedicarán a oficinas en alquiler. El diseño del edificio es obra de los arquitectos Carlos Rubio Carvajal y Enrique Álvarez-Sala Walter y será uno de los edificios más emblemáticos de la nueva zona de negocios de Madrid, en el norte del Paseo de la Castellana.

- La adquisición al Ayuntamiento de Madrid de suelo en Valdebebas. Además, también al Ayuntamiento se le vendió el edificio de Capitán Haya 41 y se le compró el inmueble de oficinas sito en la calle Alcalá nº 45 de Madrid.

ROTACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

23

Las ventas más significativas de activos patrimoniales fueron:

- El edificio de oficinas Capitán Haya 41, en Madrid, por un importe de 132,9 millones de euros, con un margen de 51,8 millones de euros.
- Un solar por un importe de 36,2 millones de euros y que, dada su antigüedad en el activo del Grupo, aportó un elevado margen de 29,3 millones de euros.

ROTACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS (Millones de euros)

	2002		2003		2004		%04/03	
	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen
Capitán Haya 41					132,9	51,8		
Solar Meco					36,2	29,3		
Edificio Philips			79,0	40,5				
Princesa 3			58,2	46,0				
Emilio Jiménez Millas 2			12,7	10,0				
Otros	191,5	76,8	33,1	27,2	4,8	3,3		
TOTAL	191,5	76,8	183,0	123,7	173,9	84,4	-5,0%	-31,8%



Informe Anual **2004**



Informe de Valoración de Activos Inmobiliarios

3



INFORME DE VALORACION

CBRE
CB RICHARD ELLIS
CB Richard Ellis, S.A.
Pza. Pablo Ruiz Picasso s/n
Edificio Torre Picasso
28020 Madrid
T 91 598 19 00
F 91 556 96 90
www.cbrechardellis.es

FECHA	1 de Febrero de 2005
DESTINATARIO	Consejo de Administración TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. Pº de la Castellana 83-85 28046 Madrid
PROPIEDADES	Patrimonio Inmobiliario de TESTA INMUEBLES EN RENTA y de sus Sociedades Participadas.
INSTRUCCIONES	Inspeccionar, según un programa que englobe el 100% de las propiedades cada tres años, y asesorar sobre nuestra opinión de Valor de Mercado a fecha de valoración de las propiedades mencionadas.
FECHA DE VALORACION	31 de diciembre de 2004
POSICION DEL VALORADOR	Externo.
EFFECTOS DE LA VALORACION	Efectos Internos de la Compañía y publicación en la Memoria Anual.
VALOR DE MERCADO	3.099.920.941 Euros (TRES MIL NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UNO EUROS) excluido IVA, que se desglosa de la siguiente forma:
	EUROS (miles)
Inmuebles en renta:	2.679.036.941
Inmuebles a través de Sociedades Participadas:	62.088.500
Obra en Curso:	283.672.000
Solares, terreno y otro inmovilizado:	75.123.500
VALOR TOTAL:	3.099.920.941
Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una Cartera de propiedades. No se han tenido en cuenta, por lo tanto, deducciones o valores adicionales que pudieran negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la Cartera se comercializase simultáneamente, bien en lotes, bien como una sola unidad.	
Nuestra opinión de valor se fundamenta según nuestro Ámbito de Trabajo y Estimaciones de Valoración detalladas con posterioridad.	
CONFORMIDAD CON ESTANDARES DE VALORACION	La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicado 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

Registro Mercantil Madrid, Tomo 3, 411, General 2.2.690, Sec. 3º Libro Sociedades, Folio 80, Hoja nº 25.360, Inscripción 1.º NIF A-28339471 Sociedad Unipersonal

(IVSC)

Los detalles de cada propiedad sobre los cuales se ha basado cada una de las valoraciones, quedan especificados en nuestro Informe completo.

CONSIDERACIONES

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

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

Respecto al inmueble que se ha valorado en Brickell Avenue, Miami, señalar que para la conversión se ha utilizado el tipo de cambio a 31 de diciembre de 2004 (1,3538 €/\$).

Fuente: Banco de España

VERIFICACION

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

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

VALORADOR

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

INDEPENDENCIA

Los honorarios totales ingresados por CB Richard Ellis S.A. de parte de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluyendo los honorarios de este encargo, son menores al 5% del total de los ingresos.

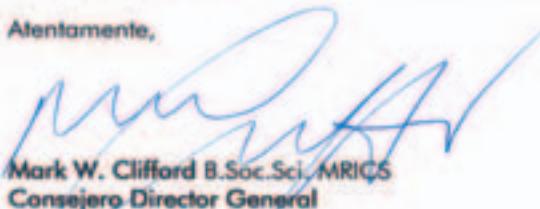
FIABILIDAD

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.

PUBLICACION

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

Atentamente,



Mark W. Clifford B.Soc.Sci. MRICS
Consejero-Director General
Valuation Advisory
En nombre de
CBRE
CB RICHARD ELLIS

CB Richard Ellis – Valuation Advisory

T: 91 598 19 00
F: 91 556 96 90
E: mark.clifford@cbre.com
W: www.cbrichardellis.es
Referencia: MWC/DFP/V-1685

AMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACION

FUENTES DE INFORMACION

Para la preparación de esta valoración hemos confiado en la información que nos ha sido facilitada por Testa Inmuebles en Renta o su Departamento de Administración. En el caso de que dicha información sea probada incorrecta, o que nos sea facilitada información adicional con posterioridad, la exactitud y fiabilidad de la valoración podrían verse afectadas y en tales circunstancias, nos reservamos el derecho de enmendar nuestro informe y valoración consecuentemente.

PROPIEDADES

Tras inspeccionar, siguiendo el programa antes mencionado, parte de las propiedades que conforman la Cartera inmobiliaria de Testa Inmuebles en Renta y sus Sociedades Participadas, incluimos en nuestro informe completo un resumen de los detalles específicos de cada una en base a los cuales hemos fundamentado nuestra valoración.

FECHA DE INSPECCION

Las propiedades se han inspeccionado entre los meses de Octubre y Diciembre de 2004.

SUPERFICIES

No se han medido las superficies de las propiedades, por lo que se ha confiado en las cifras facilitadas por Testa Inmueble en Renta.

CUESTIONES

MEDIOAMBIENTALES

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

ESTADO DE CONSERVACION

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

URBANISMO

No se han llevado a cabo investigaciones sobre la situación urbanística de las propiedades, habiéndonos basado en la información que al respecto nos ha sido facilitada por Testa Inmueble en Renta.

TITULOS, TENENCIA Y ALQUILERES

Los detalles de títulos y tenencia bajo los que se encuentran las propiedades, así como los posibles contratos de arrendamiento, son según nos han sido aportados. En general no hemos examinado ni hemos tenido acceso a todas las escrituras, contratos y otra documentación relativa a las propiedades. La información que apareza en el Informe completo referente a escrituras, contratos de arrendamiento u otro documento, representa nuestro entendimiento de los mismos. Sin embargo, queremos hacer constar que la interpretación de los documentos de títulos (incluyendo escrituras, contratos de arrendamiento y permisos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos llevado a cabo investigaciones sobre el estado financiero de ningún inquilino. En cambio, hemos reflejado nuestro entendimiento general de la percepción que del estado financiero de los inquilinos tienen los compradores.

**OBRAS EN CURSO PARA
RENTA**

Los valores relativos a los inmuebles considerados como Obras en Curso para Renta, representan el valor de los inmuebles en su estado actual, es decir, el valor de los mismos una vez terminados se le han deducido los costes pendientes de incurrir, habiendo considerado, igualmente, el plazo para la finalización de las obras, así como los posibles precontratos de alquiler existentes.

INVERSIÓN INDIRECTA

Los valores reflejados en este informe bajo el apartado "Inmuebles a través de Sociedades Participadas" corresponden al valor estimado de la participación actual, la cual se ha calculado matemáticamente, partiendo del valor en el mercado libre del 100% de la propiedad en cuestión.

Aquellas sociedades participadas en un porcentaje menor o igual al 50%, se contabilizarán en función del número de participaciones; y en aquellas sociedades cuyo porcentaje de participación sea superior al 50%, se contabilizará el 100% de dicha sociedad.

CONDICIONES ESTANDAR DE VALORACION

VALORES

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

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

En la valoración se han tenido en cuenta los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta. Los costes de adquisición se han descontado en nuestra valoración. Los valores mostrados son netos de los costes mencionados.

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 (a menos que se indique lo contrario en el informe completo).

VALORES DE RENTA

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

PROPIEDADES

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales de los inmuebles valorados. Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales de los inmuebles y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración. Las cifras referidas a superficies y antigüedad de los inmuebles señaladas en el Informe, son aproximadas.

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

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

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

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

ESTADO DE CONSERVACION

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

- (a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;
- (b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos; y
- (c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling".

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

TITULOS, TENENCIA, ALQUILERES Y URBANISMO

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

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

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



Informe Anual **2004**



Cuentas anuales consolidadas

4

Grupo Testa Inmuebles en Renta

31 de diciembre de 2004

- **Informe de auditoría**
- **Balance de situación**
- **Cuenta de resultados**
- **Memoria consolidada**
- **Informe de gestión consolidado**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales de una sociedad dependiente cuyo activo y resultado representan al 31 de diciembre de 2004, 136 y 4 millones de euros, respectivamente, del total consolidado. Las mencionadas cuentas anuales de esta sociedad han sido auditadas por otro auditor y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes se basa, en lo relativo a la participación en esta sociedad, únicamente en el informe del otro auditor. En el Anexo I de la memoria adjunta se indica esta sociedad y su respectivo auditor.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Con fecha 15 de marzo de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe del otro auditor, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2004 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. 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 las sociedades consolidadas.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro especialista:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2005 N° A1-003513
COPIA GRATUITA

Este documento está sujeto a la legislación establecida en la Ley 43/2002 del 22 de noviembre.

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

Francisco V. Fernández Romero

9 de marzo de 2005

Testa

Informe Anual **2004**



Cuenta de Resultados Analítica

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA GRUPO TESTA (Miles de euros)

2004

ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTOS

• Ingresos	188.045
• Gastos	-33.687
• Amortizaciones	-30.237

Margen en Arrendamientos

124.121

ACTIVIDAD DE SERVICIOS

• Ingresos	3.925
• Gastos	-1.545

Margen en Servicios

2.380

Resultados Financieros	-52.944
Ingresos Varios	487
Gastos Generales	-10.030
Amortizaciones	-649

RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN

63.367

Provisiones	8.709
Resultados c.v. y extraordinarios	3.467
Resultados Venta Patrimonio y Exist.	124.822
Resultado s. equivalencia	522
RESULTADO TOTAL (a.d.i.)	200.887

Impuestos sobre sociedades	-45.788
----------------------------	---------

RESULTADO TOTAL (d.d.i.)	155.099
---------------------------------	----------------

CASH-FLOW GENERADO ACTIVIDAD DE ALQUILER (Miles de euros)

2004

Cash-Flow Generado Alquileres	154.358
-------------------------------	---------

Diseño: Grupo Elba, S.A.
Fotografía: Archivo Sacyr Vallehermoso

Edición: Grupo Elba, S.A.
Depósito legal: X-00000-000000

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

ACTIVO	Miles de euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
A) INMOVILIZADO	2.465.224	2.132.455
I. Gastos de establecimiento (nota 5)	872	756
II. Inmovilizaciones inmateriales (nota 6)	439.379	399.912
1. Bienes y derechos inmateriales	454.006	407.716
2. Provisiónes y Amortizaciones	-14.627	-7.804
III. Inmovilizaciones materiales (nota 7)	1.844.118	1.573.990
1. Terrenos y construcciones	1.662.618	1.583.229
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	1.310	1.611
3. Anticipos e inmovilizado material en curso	289.009	88.849
4. Provisiónes y Amortizaciones	-108.819	-99.699
IV. Inmovilizaciones financieras (nota 8)	180.471	155.873
1. Participaciones puestas en equivalencia	7.120	10.641
2. Créditos a empresas del grupo y asociadas	153.046	106.653
3. Cartera de Valores a Largo Plazo	182	38.748
4. Otros Créditos	555	107
5. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	19.568	16.399
6. Provisiónes	0	-16.675
V. Deudores a largo plazo (nota 9)	384	1.924
B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 3.i)	78.327	85.186
C) ACTIVO CIRCULANTE	56.790	50.154
I. Existencias	56	862
1. Comerciales	27	0
2. Edificios construidos	38	38
3. Anticipos	-9	824
II. Deudores	43.715	35.456
1. Clientes por ventas y prestación servicios	5.351	6.953
2. Empresas del grupo deudoras	505	1.809
3. Deudores Varios	38.934	27.579
4. Provisiónes	-1.075	-885
III. Inversiones financieras temporales (nota 10)	4.932	6.757
1. Cartera de valores a Corto Plazo	3.397	6.757
2. Otros Créditos	1.535	0
IV. Tesorería	8.087	6.754
V. Ajustes por periodificación	0	325
TOTAL ACTIVO	2.600.341	2.267.795

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

PASIVO	Miles de euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
A) FONDOS PROPIOS (nota 11)	1.061.500	921.140
I. Capital suscrito	692.855	692.855
II. Prima de emisión	93.781	93.781
III. Otras reservas de la sociedad dominante	117.429	27.467
1. Reservas distribuibles	28.874	14.001
2. Reservas no distribuibles	88.555	13.466
IV. Reservas en socied. consolid. por integr. global o proporcional	17.287	5.763
V. Reservas en sociedades puestas en equivalencia	61	-428
VI. Pérdidas y ganancias sociedad dominante	155.099	161.726
1. Pérdidas y ganancias	155.099	161.726
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-15.012	-60.024
B) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN (nota 4)	325	604
1. De socied. consolid. por integración global o proporcional	325	319
2. De sociedades puestas en equivalencia	0	285
C) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	6.308	9.895
1. Subvenciones de capital (nota 12)	1.934	3.033
2. Otros a distribuir en varios ejercicios	4.374	6.862
D) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	3.716	4.392
1. Provisión para impuestos	1.009	1.104
2. Otras provisiones	2.707	3.288
E) ACREDITORES A LARGO PLAZO	1.411.771	1.243.470
I. Deudas con entidades de crédito (nota 14)	1.385.280	1.218.222
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 14)	419	383
III. Deudas con sociedades puestas en equivalencia (nota 14)	198	198
IV. Otros acreedores (nota 15)	25.874	24.667
1. Otras deudas	25.874	24.667
F) ACREDITORES A CORTO PLAZO	116.721	86.294
I. Deudas con entidades de crédito (nota 14)	68.715	58.869
1. Préstamos y otras deudas	68.715	58.869
2. Deuda por intereses		
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas	24.018	3.500
III. Deudas con sociedades puestas en equivalencia	0	5
IV. Acreedores comerciales	17.463	17.372
V. Otras deudas no comerciales	1.176	1.577
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	1.054	2.328
VII. Ajustes por periodificación	4.295	2.643
TOTAL PASIVO	2.600.341	2.265.795

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

	Miles de euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
GASTOS		
1. Reducción de existencias de productos terminados	6	164
2. Aprovisionamientos	527	0
a) Consumo de existencias comerciales	527	0
3. Gastos de personal (nota 17)	6.639	5.849
a) Sueldos, salarios y asimilados	5.689	5.145
b) Cargas sociales	950	704
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	31.033	28.442
5. Variación de las provisiones de tráfico	564	247
a) Variación de otras provisiones de tráfico	564	247
6. Otros gastos de explotación	38.882	41.026
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	77.651	75.728
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	114.596	110.237
7. Gastos financieros y gastos asimilados (nota 19)	57.473	55.135
8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	0	991
9. Diferencias negativas de cambio	152	698
10. Participación en pérdidas de Sociedades puestas en equivalencia	0	3.453
II. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	103.545	60.699
11. Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	-9.496	6.342
12. Pérdidas procedentes inmov.inmaterial, material y cartera	8	0
13. Gastos extraordinarios y pérdidas de otros ejercicios	2.044	691
III. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	97.344	118.963
IV. BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	200.889	179.662
14. Impuesto sobre Sociedades (nota 22)	45.790	17.936
V. RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIOS)	155.099	161.726

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

	Miles de euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
INGRESOS		
1. Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	191.983	181.604
a) Ingresos por arrendamientos	188.045	178.324
b) Venta de edificaciones (existencias)	13	205
c) Ingresos por prestación de servicios	3.925	3.075
2. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	446	125
3. Otros ingresos de explotación	-182	4.236
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	41	29
b) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	-223	4.207
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	192.247	185.965
4. Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.	1	9.448
5. Int.intercalarios y otros gastos incorporados a la producción	0	1.202
6. Otros intereses e ingresos asimilados	45.798	0
I. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	11.826	46.174
7. Participación en bº de sociedades puestas en equivalencia	775	89
II. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
8. Bº procedentes del inmovilizado (nota 21)	88.560	124.307
9. Bº por enajenaciones de participaciones	0	224
10. Ingresos extraordinarios y beneficios de otros ejercicios	1.340	1.465

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

MEMORIA CONSOLIDADA 2004**1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES**

TESTA Inmuebles en Renta, S.A., (la Sociedad o la Matriz) se constituyó como sociedad anónima en España el 30 de septiembre de 1974 por un período indefinido.

TESTA Inmuebles en Renta, S.A. directamente o a través de sociedades participadas 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.

Un detalle de las sociedades dependientes que forman el Grupo TESTA (en adelante el Grupo), así como sus actividades y domicilios sociales, y aquellas otras sociedades que no se consolidan por no ser significativas, se incluye en el Anexo I de esta memoria, el cual forma parte integrante de esta Nota. La actividad principal del Grupo se centra en el sector inmobiliario.

Durante el ejercicio 2004 se han incorporado al perímetro de consolidación del Grupo Testa las sociedades Gescentesta, S.L.U e Itaceco, S.L.U. Asimismo han causado baja las sociedades Prima Investmen BV, Lusivial Promoçao e Gestao Imobiliaria, S.A.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**a) Imagen fiel**

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados, las Cuentas Anuales Consolidadas han sido preparadas a partir de los regis-

tos contables de las sociedades dependientes que integran el Grupo, y estimándose que serán aprobadas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 29 de junio de 2004.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales consolidadas, el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y esta memoria, están expresadas en miles de euros.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas se han seguido los criterios y formatos de presentación recogidos en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas establecidos por el Real Decreto 1815/91, de 20 de diciembre. Asimismo, de conformidad con dicha normativa se consideró como fecha de primera consolidación el 1 de enero de 1991.

La consolidación se ha efectuado en base a los siguientes criterios:

- Empresas del grupo: han sido consolidadas por el método de integración global.
- Empresas multigrupo: han sido consolidadas por el método de integración proporcional.
- Empresas asociadas: han sido consolidados por el método de puesta en equivalencia.

Las cuentas anuales de la Sociedad consolidada que vienen expresadas en moneda extranjera han sido convertidas a euros en base al método monetario no-monetario, que consiste en convertir las partidas no monetarias a tipo de cambio histórico y las partidas monetarias a tipo de cambio de cierre de ejercicio, imputando en la cuenta de resultados del ejercicio las diferencias de cambio que resulten, por ser su actividad una prolongación de la de la Sociedad dominante.

Todas las cuentas y transacciones significativas entre las sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación. No existe participación de terceros en el patrimonio neto consolidado del Grupo y en sus resultados.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las Cuentas Anuales han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidas en el Plan General de Contabilidad y en las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

Los principios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales consolidadas son los que se describen a continuación:

a) Diferencias negativas de consolidación

Las diferencias negativas de consolidación que figuran en el pasivo de las cuentas anuales consolidadas, han sido calculadas por la diferencia entre el precio de adquisición de las participaciones en sociedades consolidadas y el valor teórico-contable de las mismas al 1 de enero de 1991, por ser ésta la fecha de primera consolidación, o la fecha efectiva de compra en el caso de adquisiciones posteriores.

b) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Las transacciones realizadas entre las sociedades que forman el perímetro de consolidación han sido eliminadas de acuerdo con el artículo 36 del Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, en el cual se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas.

c) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las Cuentas Anuales consolidadas adjuntas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante, existiendo con carácter general normas de valoración uniformes.

d) Conversión de cuentas anuales de sociedades extranjeras

41

Las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras incluidas en la consolidación se convierten aplicando el método de partidas monetarias no monetarias según el cual la conversión implica:

- Todas las partidas no monetarias del balance se convertirán a euros utilizando los tipos de cambio históricos.
- Las partidas monetarias del balance se convertirán al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre a que se refieran las cuentas de la sociedad.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias se convertirán utilizando un tipo de cambio medio.

e) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento, que incluyen los incurridos en relación con las ampliaciones de capital efectuadas, se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de 5 años.

f) Inmovilizaciones inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición o a su coste de producción. En el caso de las concesiones, la amortización se calcula según el método lineal en función del período de concesión.

Las aplicaciones informáticas se amortizan en un período de 4 años.

Los bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero se reflejan en el epígrafe correspondiente del inmovilizado inmaterial, cuando, por las condiciones económicas del arrendamiento, se desprende que son capitalizables y se amortizan en función de su vida útil estimada en base a los coeficientes expuestos para inmovilizaciones materiales similares. Los gastos financieros relacionados con la operación se llevan a resultados en función de la duración del contrato y de acuerdo con un criterio financiero.

g) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición o coste de construcción, incluyendo la correspondiente repercusión del solar y otros costes directamente imputables.

En construcciones en curso se incluyen los costes incurridos, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, los costes inherentes a la construcción y los honorarios facultativos del proyecto y dirección de obras. Se incluye así mismo en el coste de los edificios y otras construcciones el coste de los solares sobre los que se ha construido.

Los gastos financieros directamente relacionados con la construcción del inmovilizado material se incluyen como parte del coste de construcción hasta la finalización de la obra, en la medida en que con esta incorporación no se supere el valor de mercado o de reposición, y se calculan en función de las necesidades de financiación de la misma.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se practica sobre los valores de coste o coste actualizado siguiendo el método lineal durante los siguientes períodos de vida útil estimados:

Años de vida útil	
Construcciones para arrendamiento y uso propio	50 a 68
Otros conceptos	
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10 a 15
Elementos de transporte	5
Equipos proceso de información	4

Los costes de mejora que suponen un aumento en la vida útil o 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 del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a las cuentas de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de sus inmovilizaciones materiales cuando existen dudas sobre la recuperabilidad de su valor contable.

h) Inmovilizaciones financieras

Los valores mobiliarios de renta variable no consolidados, bien por su escasa importancia en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, bien porque dichas participaciones no se van a mantener en el futuro, o bien por corresponder a participaciones accionariales inferiores al 20%, figuran valorados a su precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes a la compra y, en su caso, el coste de los derechos de suscripción.

Las participaciones en sociedades consolidadas por el método de puesta en equivalencia figuran valoradas por el porcentaje que el Grupo posee en los fondos propios de cada sociedad.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios no consolidados cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas en el momento de la compra que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

Para los valores admitidos a cotización en un mercado secundario de valores, cuando el menor de los valores correspondientes a la cotización media del último trimestre y a la cotización al cierre, resulta inferior al valor de adquisición, se dotan las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada.

i) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Se incluyen como gastos a distribuir en varios ejercicios los derivados de la formalización de préstamos hipotecarios a largo plazo, se valoran por su precio de adquisición y se amortizan en un plazo máximo de cinco años. Asimismo se incluyen en este epígrafe los gastos financieros implícitos derivados de la operación de leasing, se valoran como diferencia entre la deuda total y el valor al contado del bien y se amortizan de acuerdo con un criterio financiero establecido.

j) 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.

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

k) Inversiones financieras temporales

Las inversiones financieras temporales se reflejan al coste de adquisición o al de mercado, si fuese menor.

l) Clientes y efectos comerciales a cobrar

En el balance de situación consolidado adjunto, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito. Los intereses financieros incorporados en los efectos comerciales a cobrar se registran bajo el epígrafe ingresos a distribuir en varios ejercicios y se imputan a las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada aplicando un criterio financiero.

Los gastos relativos al descuento de efectos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se incurren.

Se dotan aquellas provisiones para insolvencias que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que incurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

m) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Incluye fundamentalmente intereses por cobros aplazados, subvenciones oficiales recibidas por arrendamiento de viviendas e ingresos recibidos de inquilinos por acondicionamientos y obras. Se incorporan como ingresos en la cuenta de resultados en función del periodo de vigencia y duración en cada uno de los conceptos.

n) Préstamos y deudas financieras

Las cuentas de crédito se muestran por el importe dispuesto. Las deudas se contabilizan por su valor nominal clasificadas por naturaleza.

ñ) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan. Los beneficios o pérdidas por las diferencias de cambio surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el momento en que se producen.

Los saldos a cobrar y a pagar en moneda extranjera al cierre del ejercicio se valoran en euros a tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre, reconociéndose como gastos las pérdidas netas por diferencias de cambio no realizadas, y diferiéndose hasta su vencimiento los beneficios netos no realizados.

o) Corto/largo plazo

En el balance de situación adjunto, se clasifican a corto plazo los activos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo si su vencimiento supera dicho período.

p) Indemnizaciones por despido

Los gastos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a resultados en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

q) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por dicho impuesto ha sido calculado en base al resultado contable consolidado antes de impuestos. Las eliminaciones que se producen en el proceso de consolidación generan efectos impositivos que motivan el registro de impuestos anticipados en el caso de beneficios internos o de impuestos diferidos en el caso de pérdidas.

Por tanto, las cuentas de impuestos anticipados, han sido calculadas como la suma de todos los aportados por las sociedades del grupo consolidadas por integración global, más el efecto impositivo de los ajustes de consolidación por eliminación de beneficios o pérdidas internas.

La cuota a pagar del Grupo ha sido calculada mediante la agregación de la deuda tributaria de cada sociedad consolidada por integración global y el porcentaje que corresponde al grupo de la cantidad a pagar por las sociedades consolidadas por integración proporcional.

r) Consolidación fiscal

La Sociedad y sus sociedades filiales como parte del Grupo Sacyr Vallehermoso, S.A. tributa, desde el ejercicio 2003, en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 43/1995 (Ley del Impuesto de Sociedades), en el ejercicio 2002 tributó en régimen de consolidación fiscal como parte del grupo Vallehermoso, S.A.. Este régimen consiste en considerar a un grupo de sociedades como un único sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades que tributará según el beneficio consolidado.

La sociedad matriz de dicho Grupo es Sacyr Vallehermoso, S.A. constituyendo esta empresa el sujeto pasivo a efectos del mencionado impuesto. Testa Inmuebles en Renta, S.A., forma parte de un "Grupo Consolidable" a efectos fiscales que engloba a su vez a Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A., Prinur, S.A., Ideyco, S.A., Microtec, S.A., Aurentia, S.A., Cavosa, S.A., Scrinser, S.A., Obras y Servicios de Galicia y Asturias, S.A., Inchisacyr, S.A., Itinerare Infraestructura, S.A., Neopistas, S.A., Avasacyr, S.L., Enaitnere, S.A., Sadyt, S.A., Tyresa, S.A., Cafestore, S.A., Secaderos de Biomasa, S.L., Valoriza Facilities, S.A., Vallehermoso Telecom, S.A., Testa Inmuebles en Renta, S.A., Nisa Vallehermoso, S.A., Gesfontesta, S.A., Trade Center Hoteles, S.L., Prosacyr Hoteles, S.L., Vallehermoso Patrimonio, S.A.U., Vallehermoso División Promoción, S.A., Tradirmi, S.L., Capace, S.L., Erantos, S.A., Prosacyr Ocio, S.L., Gescentesta, S.L., Valoriza Gestión, S.A., Biomasa de Puente Genil, S.L., Cía. Energética Pata Mulo, S.L., Cía. Energética La Roda, S.L., Valoriza Energía, S.L.U., Itaceco, S.L., Navinca, S.A.

s) Ingresos y gastos

Los ingresos y los gastos se imputan siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidas.

t) Medio Ambiente

Por las actividades que desarrolla la Sociedad no existen riesgos que afecten al medio ambiente o que pudieran ocasionarlos.

u) Otras provisiones para riesgos y gastos

En este epígrafe se recogen las responsabilidades probables o ciertas de cualquier clase o naturaleza, originadas por reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones, reparaciones extraordinarias y contingencias probables. Se provisionan de acuerdo con una estimación razonable de sus cantías.

4. DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN

45

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

Miles de euros	Saldo 31/12/03	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31/12/04
Por integración global o proporcional	319	0	0	6	325
Por puesta en equivalencia	285	0	-279	-6	0
Diferencias negativas de consolidación	604	0	-279	0	325

Las diferencias negativas de consolidación al 31 de diciembre de 2004 corresponden a las siguientes sociedades:

Miles de euros
Nisa VH, S.A. 319
PK Inversiones 22, S.L. 6
Saldo a 31 de diciembre de 2004 325

5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

Miles de euros	Saldo 31/12/03	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/04
Gastos de establecimiento	756	498	-382	872
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	756	498	-382	872

6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

Miles de euros	Saldo 31/12/03	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31/12/04
Concesiones administrativas	74.216	144	-55	46.170	120.475
Aplicaciones informáticas	500	31	0	0	531
Derechos s/ bienes en leasing	333.000	0	0	0	333.000
Coste	407.716	175	-55	46.170	454.006
Concesiones administrativas	-4.002	-2.644	0	0	-6.646
Aplicaciones informáticas	-205	-89	0	0	-294
Derechos s/ bienes en leasing	-3.597	-4.090	0	0	-7.687
Amortización Acumulada	-7.804	-6.823	0	0	-14.627
INMOVILIZADO INMATERIAL	399.912	-6.648	-55	46.170	439.379

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2004 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 2074, la concesión otorgada por el IVIMA para la explotación viviendas en Usera (Madrid) por un plazo de 20 años y vencimiento en el año 2019, una concesión en la promoción denominada "Campo de tiro de Leganés" por un periodo de 20 años con vencimiento en el año 2018, una concesión administrativa con la Autoridad Portuaria de Barcelona para la explotación de un hotel, con vencimiento en 2022, momento en que se prorrogará automáticamente hasta 2052 y por último como traspasos la entrada en explotación de una residencia en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2099 y un hotel en la calle Passeig Taulat 278 (Barcelona) por un plazo de 50 años y vencimiento en el año 2052.

Durante el presente ejercicio no se han capitalizado gastos financieros dentro de los costes de construcción de los inmuebles, los intereses financieros capitalizados en ejercicios anteriores ascienden a 1.394 miles de euros.

Los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero recogen el valor de adquisición de 9 inmuebles sitos en distintas provincias españolas y arrendados a sociedades pertenecientes al Grupo Endesa. El coste de los bienes a origen es de 333.000 miles de euros. Han sido abonadas durante el ejercicio 12 cuotas por importe neto de 15.024 miles de euros, están pendientes de pago en ejercicios futuros 157 cuotas, tiene vencimiento 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 116.550 miles de euros. En ejercicios anteriores han sido satisfechas 11 cuotas por importe de 82.883 miles de euros. El contrato de arrendamiento financiero fue suscrito en el ejercicio 2003.

7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle y movimiento de este capítulo del balance de situación se muestra a continuación:

Miles de euros	Saldo 31/12/03	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31/12/04
Terrenos	55.390	33.148	-6.767	-4.671	77.100
Edificios para arrendamiento y uso propio	1.527.839	166.981	-79.479	-29.823	1.585.518
Anticipos e inmovilizado en curso	88.849	212.232	0	-12.072	289.009
Otro inmovilizado	1.611	38	-94	-245	1.310
Coste	1.673.689	412.399	-86.340	-46.811	1.952.937
Edificios para arrendamiento y uso propio	-85.130	-23.617	4.487	643	-103.617
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0
Otro inmovilizado	-786	-210	81	0	-915
Amortización Acumulada	-85.916	-23.827	4.568	643	-104.532
Provisión depreciación inmovilizado	-13.783	0	9.496	0	-4.287
INMOVILIZADO MATERIAL	1.573.990	388.572	-72.276	-46.168	1.844.118

Durante el ejercicio no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles, siendo de 2.187 miles de euros los correspondientes a ejercicios anteriores.

El valor neto contable de los inmuebles en explotación afectos a garantías hipotecarias asciende a 1.477.596 miles de euros, siendo su valor de mercado de 2.179.838 miles de euros.

Fuera del territorio español la Sociedad Matriz tiene inversiones por valor de 136.275 miles de Euros y una amortización relativa a las mismas por valor de 8.749 miles de euros.

Como movimientos más significativos dentro del epígrafe de terrenos cabe destacar la adquisición de un terreno en Valdebebas (Madrid) así como la venta de unos terrenos sitos en Meco (Madrid).

Dentro del epígrafe de Edificios para arrendamiento cabe destacar la adquisición de un edificio de oficinas sito en la calle Alcalá, 45 (Madrid) y la adquisición de 41 y 5 locales comerciales si-

tos en Centro Oeste (Madrid) y Porto Pi (Palma de Mallorca) respectivamente.

Como baja más significativa la venta del edificio de oficinas sito en Capitán Haya, 41 (Madrid) y el traspaso del edificio de oficinas sito en Josefa Valcárcel, 48 a obras en curso debido a la reforma total del mismo. Igualmente cabe destacar las obras de reforma en los edificios Príncipe de Vergara, 187 y Capitán Haya, 41 (Madrid).

Dentro del epígrafe de inmovilizado material en curso cabe destacar como alta la adquisición del terreno para la construcción de un edificio terciario en los antiguos terrenos de la ciudad deportiva del Real Madrid y como traspaso la finalización y entrada en explotación de dos residencias, una sita en la calle Rodríguez Marín (Madrid) y otra en Santo Tomás, 9 (Coruña), y en hoteles, uno sito en Passeig Taulat, 278 (Barcelona).

A 31 de diciembre de 2004 no existen elementos de inmovilizado totalmente amortizados.

8. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Su composición y movimiento es el siguiente:

Miles de euros	Saldo 31/12/03	Adiciones	Retiros y Traspasos	Saldo 31/12/04
Cartera de valores a largo plazo	38.748	0	-38.566	182
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	10.641	1.566	-5.087	7.120
Créditos a empresas de grupo y asociadas	106.653	46.393	0	153.046
Otros Créditos a largo plazo	107	448	0	555
Depositos y fianzas constituidos a largo plazo	16.399	3.169	0	19.568
Provisiones	-16.675	0	16.675	0
INMOVILIZADO FINANCIERO	155.873	51.576	-26.978	180.471

a) Cartera de valores a largo plazo.

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. El detalle al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Miles de euros	Coste al 31/12/03	Provisión al 31/12/04	Valor neto contable a 31/12/04
Nova Icaria, S.A.	182	0	182
Cartera de valores a largo plazo	182	0	182

Como movimiento mas significativo realizado durante el ejercicio cabe destacar la venta de la participación financiera en la sociedad Maag Holdings Ltd..

b) Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

Su detalle y movimiento durante el ejercicio 2004 es como sigue:

Miles de euros	Saldo 31/12/03	Adiciones	Resultados de 2004	Retiros y Traspasos	Saldo 31/12/04
Parking Palau, S.A.	1.250	0	94	0	1.344
Lusivial Promoçao e Gestao Imobiliaria, S.A.	5.087	0	0	-5.087	0
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	481	0	171	0	652
PK Hoteles 22, S.L.	3.823	1.301	0	0	5.124
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	10.641	1.301	265	-5.087	7.120

c) Créditos a empresas del Grupo y asociadas

49

El crédito más significativo al 31 de diciembre de 2004 corresponde a Vallerhermoso División Promoción, S.A. por importe de 153.046 miles de euros a un tipo de interés de mercado.

d) Depósitos y fianzas constituidos

Depósitos y fianzas constituidos recoge, principalmente, un porcentaje acordado por las Comunidades Autónomas de las fianzas cobradas por arrendamientos, que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

9. DEUDORES A LARGO PLAZO

Un detalle de los vencimientos de los efectos comerciales a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2004, es el siguiente:

Miles de euros	Importe
A dos años	77
A tres años	73
A cuatro años	72
A cinco años	72
A más de cinco años	90
Deudores a largo plazo	384

10. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El movimiento realizado en el ejercicio es el siguiente:

Miles de euros	Saldo al 31/12/03	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/04
Cartera de valores a corto plazo	6.757	3.397	(6.757)	3.397
Otros créditos	0	1.535	0	1.535
Total inversiones financieras temporales	6.757	4.932	(6.757)	4.932

Cartera de valores a corto plazo

Durante el ejercicio cabe destacar la venta de la participación financiera que la Sociedad Matriz poseía en Renlovi, S.L.U.

11. FONDOS PROPIOS

El detalle y movimiento de los fondos propios del Grupo se muestra a continuación:

Miles de euros	Saldo al 31/12/03	Distribución resultado	Resultado 2004	Otros movimientos	Traspasos	Saldo al 31/12/04
Capital social	692.855	0	0	0	0	692.855
Prima de emisión	93.781	0	0	0	0	93.781
Otras reservas de la sociedad dominante	27.467	89.962	0	0	0	117.429
Reservas en sociedades consolidadas:						
Por integración global y proporcional	5.763	11.531	0	-7	0	17.287
Por puesta en equivalencia	-428	209	0	280	0	61
Dividendo entregado a cuenta	-60.024	60.024	-15.012	0	0	-15.012
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	161.726	-161.726	155.099	0	0	155.099
Total fondos propios	921.140	0	140.087	273	0	1.061.500

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2004 el capital social de la sociedad matriz está representado, por 115.475.788 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista mayoritario de la sociedad matriz es Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,33%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2004, la totalidad de las acciones de la Sociedad Matriz emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

El Consejo de Administración de la Sociedad matriz tiene delegada la facultad de efectuar uno o varios aumentos de capital, hasta el 3 de mayo de 2006, por un importe máximo de hasta el 50% del capital social actual, con aportaciones dinerarias, sin previa consulta a la Junta General y en las condiciones que estime más oportunas.

b) Prima de emisión

La prima de emisión, originada como consecuencia de la ampliación del capital social, tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Matriz, incluyendo su conversión en capital social.

c) Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional, y reservas en sociedades puestas en equivalencia

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

Su detalle por sociedades se presenta en el Anexo 1 que forma parte integrante de esta nota.

12. SUBVENCIONES DE CAPITAL

51

Su movimiento es el siguiente:

Miles de euros	Saldo al 31/12/03	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/04
Subvenciones de capital	3.033	0	-1.099	1.934
Total	3.033	0	-1.099	1.934

Corresponden principalmente a subvenciones recibidas por organismos públicos con carácter no reintegrable y 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.

13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2004:

Miles de euros	Importe
Saldos al 31 de diciembre de 2003	4.392
Aumentos	1.113
Aplicaciones	-1.789
Provisiones para riesgos y gastos	3.716

14. PRÉSTAMOS Y DEUDAS FINANCIERAS

Su detalle al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Miles de euros	Importe
Préstamos hipotecarios	957.360
Leasing, créditos y préstamos	486.134
Deudas con empresas del grupo y asociadas	617
Subtotal	1.444.111
Intereses devengados	10.501
Total deuda financiera	1.454.612
Vencimientos a corto plazo	68.715
Total deuda financiera a corto plazo	68.715
Total deuda financiera a largo plazo	1.385.897

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras a largo plazo es el siguiente:

Miles de euros	Importe
Año 2006	55.744
Año 2007	129.786
Año 2008	133.459
Año 2009	65.439
Posteriores	1.001.469
Total	1.385.897

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 1,02% y el 6,78%.

Dentro de Leasing, créditos y préstamos se incluye la deuda total, incluidos los gastos financieros implícitos de la operación de leasing realizada en el ejercicio (Nota 6). El importe principal de la deuda asciende a 248.747 miles de euros y los gastos financieros implícitos ascienden a 65.291 miles de euros.

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

El detalle de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del riesgo es el siguiente:

Miles de euros	Importe
Con collars	120.000
Con I.R.S.	80.000
Total	200.000

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2004 con distintas entidades financieras por un importe de 39.151 miles de euros.

15. OTROS ACREDITORES A LARGO PLAZO

A 31 de diciembre de 2004 este capítulo recoge, principalmente, las fianzas depositadas por arrendatarios.

Adicionalmente y por importe de 2.691 miles de euros se recoge el impuesto diferido a largo plazo (nota 22).

16. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio, por actividades, es como sigue:

Miles de euros	Importe
Ingresos por arrendamientos	188.045
Venta de edificaciones (Existencias)	13
Ingresos por prestación de servicios	3.925
Cifra de negocio	191.983

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios, a excepción de 12.813 miles de euros de ingresos por arrendamientos, se han producido en territorio nacional.

Las ventas realizadas a empresas del grupo y asociadas se detallan en la Nota 18.

17. GASTOS DE PERSONAL

Su detalle es el siguiente:

Miles de euros	Importe
Sueldos, salarios y asimilados	5.689
Cargas Sociales	950
Gastos de personal	6.639

El número medio de empleados de la sociedad durante el ejercicio, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	2004
Directivos	2
Técnicos y Titulados superiores	51
Administrativos	35
Operativos y subalternos	64
Número medio de empleados	152

18. TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Las principales transacciones realizadas por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras sociedades del grupo Sacyr Vallehermoso han sido las siguientes:

Miles de euros	2004
Ingresos por arrendamientos	3.090
Ingresos por intereses	4.355
Ingresos	7.445
Otros gastos por facturación de servicios	9.281
Gastos	9.281

19. GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS

Su detalle es el siguiente:

Miles de euros	2004
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0
Por deudas con terceros y gastos asimilados	57.473
Gastos financieros y asimilados	57.473

20. REMUNERACIONES Y SALDOS CON MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 2004 por los miembros del Consejo de Administración, incluidos los que cesaron durante ese ejercicio, agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en miles de euros):

Atenciones estatutarias	Importe
Dietas de asistencia:	
Consejo de Administración	132
Otras comisiones u organismos	0
Total Atenciones Estatutarias	132
Retribuciones de consejeros con responsabilidades ejecutivas	Importe
Salarios:	
Retribución fija	438
Retribución variable	219
Total Retribuciones Laborales	657
Total General	789

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

La sociedad mantiene un saldo por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración de 42 miles de euros, que devengan un interés del 3% anual.

A efectos de lo previsto en el art. 127.ter de la Ley de Sociedades Anónimas, se comunica que ningún consejero de Testa se encuentra en tal situación.

Se ha interpretado el art. 127.ter en relación con el art. 132 de la Ley de Sociedades Anónimas, entendiendo que existe deber de comunicar participaciones o cargos en sociedades cuya actividad real coincide con la propia de Testa, y por tanto pueda producirse conflicto de intereses entre ambas.

Por ello no se hacen constar sociedades cuyo objeto social fijado en los Estatutos puede coincidir parcialmente con el de Testa pero que en la práctica no se dedican al mismo o análogo género de actividad, por lo que no existe conflicto de intereses con Testa.

Por ese mismo motivo no se mencionan los cargos que ostenta alguno de los consejeros de Testa en otros Consejos de Administración de sociedades del Grupo SyV.

Por otra parte no existe otra información adicional que deba ser mencionada por aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio.

21. RESULTADOS EN LA ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO

El detalle es el siguiente:

Miles de euros	Resultado
Venta Inmovilizado financiero	4.151
Venta Inmovilizado material	84.409
Resultados por enajenación de inmovilizado	88.560

22. SITUACIÓN FISCAL

El ejercicio 2002 fue el primer ejercicio en que Testa Inmuebles en Renta, como parte del Grupo Vallehermoso tributa 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.

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 del ejercicio y el beneficio fiscal estimado por la Sociedad:

Miles de euros	
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	200.889
Diferencias permanentes	-13.558
Base contable del impuesto	187.331
Diferencias temporales	-13.586
Base imponible fiscal	173.745
Cuota Impuesto	59.832
Deducción reinversión fiscal	-18.368
Deducción por doble imposición	-353
Cuota líquida	41.111

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades a fecha de cierre para el Grupo Testa asciende a 45.790 miles de euros

55

Las diferencias permanentes incluyen principalmente, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas por la venta de activos fijos.

El detalle de las diferencias temporales de la Sociedad en el reconocimiento de gastos e ingresos a efectos contables y fiscales y de su correspondiente efecto impositivo acumulado es como sigue:

Miles de euros	Saldo al 31/12/03	Movimiento del ejercicio	Saldo al 31/12/04	Impuesto diferido
Cuotas Leasing	3.597	4.090	7.687	2.691
Total	3.597	4.090	7.687	2.691
<hr/>				
Miles de euros	Saldo al 31/12/03	Movimiento del ejercicio	Saldo al 31/12/04	Impuesto anticipado
Inversiones Financieras	37.229	-37.299	0	0
Provisión depreciación inmovilizado	9.496	-9.496	0	0
Total	46.725	-46.725	0	0

La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco años los activos fijos afectos a la deducción por inversiones.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2004, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2001 a 2004.

23. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS

Los gastos extraordinarios corresponden principalmente a indemnizaciones a inquilinos, personal, garantías por arrendamientos, etc.

24. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

El grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras por un importe conjunto de 18.693 miles de Euros.

25. OTRA INFORMACIÓN

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditán las sociedades del Grupo para el ejercicio 2004 asciende a 92 miles de euros.

De acuerdo con la legislación mercantil, en particular el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad, y la Disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, Testa Inmuebles en Renta, S.A. deberá formular sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005, inclusive, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera que hayan sido adoptadas por la Unión Europea (NIIF adoptadas).

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005 serán las primeras que el Grupo Testa preparará aplicando las NIIF adoptadas.

Las NIIF adoptadas requieren que, salvo por las excepciones contempladas en la NIIF 1, la información comparativa del ejercicio

2004 incluida en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 sea preparada de acuerdo con las mismas normas. Esto implicará modificaciones en la valoración, clasificación y presentación de determinadas partidas del balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre del ejercicio 2004, presentadas de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados en España. Además, las NIIF adoptadas requieren que el Grupo incluya en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005 determinadas conciliaciones, para reflejar los impactos contables de la conversión en los fondos propios consolidados al inicio y al cierre del ejercicio 2004 y en el resultado consolidado de dicho ejercicio.

El Grupo está desarrollando el proceso de conversión a las NIIF adoptadas, analizando los impactos contables de su aplicación y los relacionados con los distintos procesos afectados, entre ellos los vinculados a los sistemas de información. Los impactos contables finales, que dependerán, entre otros aspectos, de las opciones disponibles que sean seleccionadas por los administradores y de las nuevas normas o interpretaciones finalmente adoptadas por la Unión Europea, se detallarán en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005.

**ANEXO 1. DETALLE DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
AL 31/12/2004. (expresado en miles de euros)**

	Domicilio	Porcentaje de participación directa	Valor inversión 31/12/04	Beneficio atribuible Sociedad Dominante	Reservas en soc. consolidadas
				Integ. Global y Proporcional	Puesta en Equivalencia
Consolidadas por integración global					
Nisa, V.H.S.A.U.	Barcelona	100,00%	1 134	-	-63
Trade Center, S.L.U.	(a) Barcelona	100,00%	12 020	1.452	1.549
Vallehermoso Patrimonio, S.A.U.	(a) Madrid	100,00%	17 643	61	925
Testa America Real Estate, Corporation	(b) Miami	100,00%	68 194	4.062	14.950
Gesfontesta, S.A.U	Madrid	100,00%	643	7	-40
Gescentesta, S.L.U	Madrid	100,00%	2	-1	-
Itaceco, S.L.	Madrid	100,00%	6	-	-
Prosacyr Hoteles, S.A.	Madrid	100,00%	4 287	4	-
Subtotal			103 929	5.585	17.321
Integración Proporcional					
PK Inversiones 22, S.L.	Madrid	50,00%	31	3	-
Bardiomar, S.L.	Barcelona	50,00%	20 897	-1.018	-
Provitae, S.L.	Madrid	50,00%	11 572	-35	-34
Subtotal			32 500	-1.050	-34
Puesta en equivalencia					
Parking Palau, S.A.	Valencia	33,00%	1 129	93	- 123
Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	Barcelona	21,50%	543	681	- -62
PK Hoteles 22, S.L.	Madrid	32,50%	5 122	-	-
Subtotal			6 794	774	- 61
Testa Inmuebles en Renta, S.A.			149.790	-	-
Total			155.099	17.287	61
La actividad de las Sociedades relacionadas está en su totalidad relacionada con el sector inmobiliario. Ninguna de ellas cotiza en algún mercado organizado, ni ha repartido dividendos durante el ejercicio.					
(a) Auditada por Ernst & Young, (b) Auditada por Kaufman Rossin & Co..					

	Domicilio	Porcentaje de participación directa	Valor inversión 31/12/04	Capital	Reservas	Resultado
Sociedades no consolidadas						
Nova Icaria, S.A.	(c) Madrid	10%	182	-	-	-
Total			182			
La actividad de las Sociedades relacionadas está en su totalidad relacionada con el sector inmobiliario. Ninguna sociedad ha repartido dividendos durante el ejercicio.						
(c) Nova Icaria, S.A. no es auditada. No cotiza en mercado organizado. No se dispone de los datos de Capital Reservas y Resultados de los últimos ejercicios. La Sociedad Matriz no consolida esta participación por estar en proceso de disolución.						
Este anexo forma parte integrante de la Nota 11 de la memoria de las cuentas anuales.						

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

El grupo Sacyr Vallehermoso desarrolla la actividad de patrimonio inmobiliario a través de su filial Testa inmuebles en Renta, sociedad cotizada de la que el Grupo ostenta un 99,33%.

Testa posee una destacada capacidad de generación de ingresos recurrentes gracias al largo periodo de vida de sus activos en explotación y de su cartera de clientes, lo que le facilita para crear valor de manera sostenida en el tiempo. A su vez, el potencial de revalorización que poseen sus activos inmuebles permite añadir plusvalías adicionales a los ingresos por renta generados.

En este contexto, Testa mantiene un proceso de crecimiento continuado, apoyado en su perfil promotor, lo que le permite desarrollar desde el origen el producto objeto de explotación y alcanzar rentabilidades superiores a las registradas en el mercado.

La cartera está centrada en usos terciarios, oficinas y centros comerciales, aunque mantiene una posición selectiva en otros como hoteles, residencias de la tercera edad, logística... etc., en diversas localizaciones y en activos de elevada demanda.

Asimismo, la rotación de activos maduros se contempla, siempre que su realización genere fondos disponibles para nuevas inversiones de mayor rentabilidad y su permanencia en cartera no permita estimar potencial de revalorización significativo en el futuro.

La posición de Testa en activos de alta calidad, sus buenas ubicaciones y un tipo de cliente de elevada solvencia, ha permitido durante el último ejercicio mantener una tasa de ocupación de un 97,2%, muy superior al nivel medio registrado en nuestros mercados principales de Madrid y Barcelona.

A este respecto es destacable comentar la importancia de la cartera de clientes, cuya calidad y largo plazo de duración, junto con la personalización de los inmuebles en muchos casos, ha permitido el desarrollo de un fuerte vínculo con los clientes y dotar de una destacada fortaleza y estabilidad a la cartera de ingresos y a la ocupación de los inmuebles.

En cuanto al porcentaje de ocupación, a 31 de diciembre de 2004 se encontraba en un nivel satisfactorio, llegando al 96,7% en viviendas, al 94,5% en oficinas y al 97,1% en centros comerciales. En industrial alcanzaba el 98,5%, y por lo que se refiere a los hoteles y residencias para la tercera edad, la totalidad de ellos están arrendados a sus gestores.

El valor de los activos inmobiliarios del Grupo Testa a diciembre de 2004, según valoración realizada por C.B. Richard Ellis, asciende a 3.099,9 millones de euros. Esta valoración representa un aumento del 13,3% respecto a la de 2003.

Cabe destacar dentro de la valoración el incremento en la valoración del Suelo, Existencias, Sociedades Participadas y de la Obra en Curso para proyectos de alquiler debido básicamente a:

- la compra producida en 2004 del suelo para la futura Torre SyV situada en los antiguos terrenos de la ciudad deportiva del Real Madrid, en el Paseo de la Castellana. La Torre SyV se encuentra actualmente en fase de elaboración del proyecto definitivo y pendiente de la obtención de licencias para comenzar su construcción, que se espera esté finalizada en el año 2008. El edificio tendrá una altura total de 250 metros, 52.672 metros cuadrados en 55 plantas sobre rasante y otros 45.000 metros cuadrados bajo rasante. Un hotel de la cadena Hotusa ocupará las primeras 33 plantas con una superficie aproximada de 33.200 metros cuadrados. Los restantes 19.500 metros cuadrados se dedicarán a oficinas en alquiler. El diseño del edificio es obra de los arquitectos Carlos Rubio Carvajal y Enrique Álvarez-Sala Walter y será uno de los edificios más emblemáticos de la nueva zona de negocios de Madrid en el norte del Paseo de la Castellana.

- la adquisición de unos terrenos en Valdebebas al Ayuntamiento de Madrid, al que se vendió el edificio de Capitán Haya 41 y se le compró el inmueble de oficinas sito en la calle Alcalá nº 45 de Madrid y dicho suelo.

En cuanto a la rotación de activos inmobiliarios hay que destacar las ventas de:

- El edificio de oficinas Capitán Haya 41 en Madrid por un importe de 132,85 millones de euros.
- Un solar por un importe de 36,2 millones de euros y que, dada su antigüedad en el activo del grupo, aportó un elevado margen de 29,4 millones de euros.

Durante el ejercicio no se han efectuado ni adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias, a 31 de diciembre del presente ejercicio la Sociedad no posee acciones propias.

Durante el ejercicio no han existido inversiones o actividades en materia de investigación y desarrollo.



Promovemos Ideas Constructivas



Garantía de Valor en Alza

TESTA, INMUEBLES EN RENTA, S.A.
Pº de la Castellana, 83-85 • 28046 MADRID
Tfno.: 91 545 50 00 • Fax: 91 556 75 76
www.gruposyv.com
www.testainmo.com