

**Cuentas anuales e
Informe de gestión**

**TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.
Ejercicio 2007**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Testa Inmuebles en Renta, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales 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 y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 8 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Testa Inmuebles en Renta, S.A. al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados 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 adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Testa Inmuebles en Renta, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la Sociedad.



Miembro ejecutivo:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2008 N.º 01/08/00045
COPIA GRATUITA

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

12 de marzo de 2008

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

Francisco V. Fernández Romero

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Cuentas anuales e Informe de gestión

al 31 de diciembre de 2007

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Expresados en Miles de euros - €MIs)

ACTIVO	Miles de Euros	
	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
A) INMOVILIZADO	3.268.948	3.022.717
I. Inmovilizaciones inmateriales (nota 5)	322.270	326.540
1. Concesiones Administrativas	11.525	11.525
2. Aplicaciones informáticas	521	521
3. Derechos sobre bienes en leasing	331.114	331.096
4. Amortizaciones	(20.890)	(16.602)
II. Inmovilizaciones materiales (nota 6)	1.693.452	1.696.486
1. Terrenos	38.734	63.869
2. Construcciones para arrendamientos y uso propio	1.469.222	1.480.394
3. Inmovilizado material en curso	326.406	291.311
4. Anticipos a proveedores de inmovilizado	6.114	230
5. Otro inmovilizado	774	754
6. Provisiones	(3.406)	(8.498)
7. Amortizaciones	(144.392)	(131.574)
III. Inmovilizaciones financieras (nota 7)	1.253.226	999.691
1. Participaciones en empresas del Grupo	885.413	838.695
2. Participaciones en empresa asociadas	14.651	18.447
3. Créditos a empresas del Grupo	348.413	135.179
4. Cartera de Valores a Largo Plazo	128	128
5. Otros Créditos	26	38
6. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	22.271	20.885
7. Provisiones	(17.676)	(13.681)
B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 4 d)	98.491	86.299
C) ACTIVO CIRCULANTE	602.846	93.534
I. Existencias (nota 8)	16.157	8
1. Edificios construidos	6	8
2. Anticipos a proveedores	16.151	0
II. Deudores	14.057	8.352
1. Clientes por ventas y prestación servicios	2.899	1.999
2. Empresas del grupo deudoras (nota 9)	1.958	771
3. Deudores Varios	8.995	4.002
4. Administraciones Pùblicas (nota 9)	1.243	2.712
5. Provisiones (nota 9)	(1.038)	(1.132)
III. Inversiones financieras temporales (nota 10)	110.018	85.065
1. Créditos empresas del grupo	69.938	85.064
2. Otros Créditos	3.880	0
3. Depósitos y fianzas a corto plazo	36.200	1
IV. Tesorería (nota 11)	462.614	109
TOTAL ACTIVO.	3.970.285	3.202.550

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. Cuentas Anuales. Ejercicio 2007. Hoja 2/50.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Expresados en Miles de euros - €MIs)

PASIVO	Miles de Euros	
	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
A) FONDOS PROPIOS (nota 12)	1.068.292	1.054.082
I. Capital suscrito	692.855	692.855
II. Prima de emisión	93.781	93.781
III. Reservas	251.395	242.792
1. Reserva legal	51.192	47.121
2. Reservas especiales	410	410
3. Reserva voluntaria	199.793	195.261
IV. Pérdidas y ganancias sociedad dominante	46.774	40.705
1. Pérdidas y ganancias	46.774	40.705
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(16.513)	(16.051)
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	470	1.981
1. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	470	564
2. Diferencias positivas de cambio	0	1.417
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	3.255	3.314
1. Provisión para impuestos	1.795	1.811
2. Otras provisiones	1.460	1.503
D) ACREDITORES A LARGO PLAZO	2.386.092	1.916.183
I. Deudas con entidades de crédito (nota 14)	2.348.030	1.875.671
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 14)	5.976	5.003
III. Otros acreedores (nota 15)	28.756	27.599
IV. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	3.330	7.910
E) ACREDITORES A CORTO PLAZO	512.176	226.990
I. Deudas con entidades de crédito (nota 14)	368.263	175.506
1. Préstamos y otras deudas	345.699	164.366
2. Deuda por intereses	22.564	11.140
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 16)	112.947	37.398
III. Acreedores comerciales	21.819	7.453
1. Deudas por compras o prestación de servicios	18.887	7.195
2. Deudas representadas por efectos a pagar	2.932	258
IV. Otras deudas no comerciales (nota 17)	4.909	3.301
1. Administraciones Públicas	4.767	3.090
2. Otras deudas	142	211
V. Provisiones para operaciones de tráfico	1.038	983
VI. Ajustes por periodificación	3.200	2.349
TOTAL PASIVO.	3.970.285	3.202.550

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. Cuentas Anuales. Ejercicio 2007. Hoja 3/50.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Expresadas en Miles de euros - €M€s)**

GASTOS	Miles de euros	
	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
1. Reducción de existencias de productos terminados	2	5
2. Gastos de personal (nota 19)	3.727	3.322
a) Sueldos, salarios y asimilados	3.223	2.917
b) Cargas sociales	504	405
3. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	25.774	25.793
4. Variación de las provisiones de tráfico	483	255
a) Variación de otras provisiones de tráfico (nota 9)	483	255
5. Otros gastos de explotación	32.249	31.996
a) Otros gastos de gestión corriente	32.249	31.996
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	62.235	61.371
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	124.552	121.869
6. Gastos financieros y gastos asimilados (nota 20)	111.354	78.494
7. Diferencias negativas de cambio	6.618	3.201
II. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	56.827	55.452
8. Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	4.002	1.960
9. Pérdidas procedentes inmov.inmaterial, material y cartera	1.393	0
10. Gastos extraordinarios	362	602
11. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	470	157
III. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	1.200	5.167
IV. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	58.027	60.619
12. Impuesto sobre Sociedades (nota 24)	11.253	19.914
V. RTDO. DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	46.774	40.705

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

INGRESOS	Miles de Euros	
	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
1. Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	185.391	182.593
a) Ingresos por arrendamientos	185.370	182.574
b) Venta de edificaciones (existencias)	21	19
c) Ingresos por prestación de servicios	0	0
2. Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado	780	0
3. Otros ingresos de explotación	616	647
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	616	947
b) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	0	(300)
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	186.787	183.240
I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	0
4. Ingresos de participaciones en capital (Nota 21)	17.671	945
5. Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.	23.071	9.087
6. Int.intercalarios y otros gastos incorporados a la producción	9.489	5.246
7. Diferencias positivas de cambio	16	0
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	67.725	66.417
III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
8. Bº en enajenación inmov.inmat., material y cartera (nota 23)	6.974	6.998
9. Ingresos extraordinarios	102	795
10. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	351	93
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
V. PÉRDIDAS CONSOLIDADAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
VI. RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	0

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

1. Naturaleza y actividades principales

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

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

La Sociedad participa en dos UTES que están en proceso de liquidación, UTE Vallaín y UTE Ciudad Expo no siendo significativos los activos y cuentas de pérdidas y ganancias de las mismas. Así como también tiene participación en otras tres UTES actualmente en activo, UTE Testa Vallehermoso División Promoción Paracuellos, UTE Testa Vallehermoso División Promoción Móstoles Sur y II UTE Testa Vallehermoso División Promoción Móstoles Sur, cuya actividad es la construcción de vivienda protegida. Sus activos y cuentas de resultados se encuentran integrados en el Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, no siendo significativos los saldos integrados para su desglose en la memoria.

2. Bases de presentación

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en la legislación mercantil y por las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, que entró en vigor el día 4 de enero de 1995 modificado el 11 de mayo de 2001, habiendo sido preparadas a partir de los registros contables, y estimándose que serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 2006 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 29 de Mayo de 2007.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria, están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2007, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente (expresado en euros):

Euros	Bases de reparto
Pérdidas y ganancias	46.774.540,83
	46.774.540,83
Euros	Distribución
Distribución dividendos	33.026.075,36
Reserva Legal	4.677.454,08
Reservas Voluntarias	9.071.011,39
	46.774.540,83

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006, efectuada durante 2007, se presenta en la Nota 12.

El Consejo de Administración, el 30 de Octubre de 2007, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 2,3833% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 16.513 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, así como, el estado de liquidez, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2007:

Miles de Euros	Importes
Beneficio después de impuestos al 30 de Septiembre de 2007	38.734
Dotación Reserva Legal	(3.873)
B.D.I. menos dotación a reservas	34.861
Tesorería e inversiones al 30 de Septiembre de 2007	78.530
Crédito disponible al 30 de Septiembre de 2007	8.411
Cobros y Pagos previstos hasta el día del acuerdo	135.068
Saldo líquido disponible	222.009

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

4. 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 la legislación mercantil y por las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, que entró en vigor el día 4 de enero de 1995 modificado el 11 de mayo de 2001.

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

a) Inmovilizaciones inmateriales

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

Las aplicaciones informáticas se amortizan en un periodo 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.

b) 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 siguiendo el método lineal durante los siguientes períodos de vida útil estimados:

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

	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 para procesos de información	4

Los costes de mejora que suponen un aumento de la vida útil o de 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.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de sus inmovilizaciones materiales cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

c) Inmovilizaciones financieras

Los valores mobiliarios de renta fija y variable 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.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, las inversiones en Sociedades del grupo y asociadas son valoradas a coste de adquisición, dotándose las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios 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.

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas corresponden en su mayor parte a participaciones accionariales en Sociedades cuyos activos están constituidos fundamentalmente por solares e inmuebles.

Las pérdidas de Sociedades participadas generadas desde el momento de su adquisición son objeto de provisión en las cuentas anuales de la Sociedad, cuando el coste de adquisición excede al valor teórico contable de las participaciones corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes. La sociedad dota las oportunas provisiones como diferencia entre ambos valores.

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 una vez ajustado el valor teórico contable, se dotan las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Se consideran empresas del grupo aquellas en las que se posee más del 50% del capital social y empresas asociadas aquellas en las que se posee al menos el 20% del capital social si no están admitidas a cotización oficial, o al menos el 3% si están admitidas.

d) 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 conforme a un criterio financiero. 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.

e) Existencias

Las existencias, constituidas por solares e inmuebles terminados, destinados todos ellos a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución. La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado.

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

f) Clientes y efectos comerciales a cobrar

En el balance de situación 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 aplicando un criterio financiero.

Los gastos relativos al descuento de efectos se reconocen en las cuentas de pérdidas y ganancias 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.

g) Inversiones financieras temporales

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

h) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Incluye fundamentalmente intereses por cobros aplazados, subvenciones oficiales recibidas por arrendamiento de viviendas e ingresos a percibir 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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

i) 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.

j) 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 las cuentas de pérdidas y ganancias 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.

k) 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.

l) 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.

m) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente según los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación.

n) Consolidación fiscal

La Sociedad 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., Aurentia, S.A., Autoestradas Galicia, Autopistas de Galicia, Concesionaria de La Xunta de Galicia S.A., Autopista Concesionaria Astur-Leonesa S.A.,

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Autopistas de Noroeste Murcia, S.A., Autopistas del Atlántico, Concesionaria Española S.A., Avasacyr, S.L., Biomasa de las Navas S.L.U., Biomasa de Puente Genil, S.L., C.E. Barragua S.L., C.E. Escombreras S.L., C.E. Espiel S.L., C.E. Las Villas, S.L., Cafestore, S.A., Capace, S.L., Cavosa, S.A., C.E. Puente del Obispo S.L., Cia Energ La Roda, S.L., Cia Energ. Pata Mulo, S.L., Emmasa, Ena Infraestructura S.A., Enaitinere, S.L., Erantos, S.A., Eurocomercial S.A., Fortuna Golf, S.L., Gescentesta, S.L., Gesfontesta, S.A., Gest. Canaria de Lodos de Depuradora S.A., Habitat Baix S.A., Hidroandaluza S.A., Hospital de Parla, S.A., Hospital del Noroeste, S.A., Ideyco, S.A., Inchisacyr, S.A., Intercambiador de Transporte Plaza Elíptica S.A., Itaceco S.L., Itinere Infraestructura, S.A., Navinca, S.A., Neopistas, S.A., Nisa Vallehermoso, S.A., Obras y Servicios de Galicia y Asturias, S.A., Olextre S.L., Prinur, S.A., Prosacyr Hoteles, S.A., Prosacyr Ocio, S.L., Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L., Sacyr Vallehermoso Participaciones, S.L., Sacyr, S.A., Sadyt, S.A., Santacrucera de Agua S.L., Scrinser, S.A., Sedebisa, S.L., Servicios Medioambientales y Energéticos de Valencia 2007 S.A.U., Spica Siglo XXI, S.L., Sufi S.A., Testa Inmuebles en Renta, S.A., Testa Residencial, S.L., Trade Center Hotel, S.L., Tradirmi, S.L., Valoriza Aguas S.A., Valoriza Conservación e Infraestructura S.A., Valoriza Energía S.L.U., Valoriza Facilities, S.A., Valoriza Gestión, S.A., Vallehermoso División Promoción S.A.

o) 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.

p) Medio Ambiente

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

q) 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 y se provisionan de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías.

r) Futuros y derivados

La sociedad tiene contratados a 31 de diciembre de 2007 operaciones de futuros sobre tipos de interés, con el fin de reducir el riesgo derivado de las variaciones de los tipos de interés contratados en las operaciones de financiación.

Por tratarse de operaciones de cobertura, las liquidaciones de intereses a cobrar o a pagar se calculan siguiendo el método financiero de forma simétrica al cálculo de los intereses a pagar derivados de las operaciones patrimoniales cubiertas, reconociéndose como gasto financiero el importe neto resultante.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

5. Inmovilizaciones inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-07
Concesiones Administrativas	11.525	0	0	0	11.525
Aplicaciones Informáticas	521	0	0	0	521
Dchos. sobre bienes en leasing	331.096	18	0	0	331.114
Coste	343.142	18	0	0	343.160
Concesiones Administrativas	(315)	(161)	0	0	(476)
Aplicaciones Informáticas	(471)	(50)	0	0	(521)
Dchos. sobre bienes en leasing	(15.816)	(4.077)	0	0	(19.893)
Amortización Acumulada	(16.602)	(4.288)	0	0	(20.890)
INMOVILIZADO INMATERIAL	326.540	(4.270)	0	0	322.270

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2007 los derechos de explotación de una residencia de la 3^a Edad en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2099.

A 31 de Diciembre de 2007 los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero recogen el valor de adquisición de 8 inmuebles sitos en distintas provincias españolas y arrendados a Sociedades pertenecientes al Grupo Endesa.

Durante el ejercicio han sido abonadas cuotas (principal e intereses) por importe neto de 18.528 miles de euros, están pendientes de pago en ejercicios futuros 121 cuotas. El importe de las cuotas clasificada a corto plazo asciende a 19.133 miles de euros y a largo plazo 289.678 miles de euros (Nota 14). El contrato de Leasing tiene vencimiento final el 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 115.884 miles de euros. En ejercicios anteriores han sido satisfechas 47 cuotas por importe de 129.566 miles de euros. El contrato de arrendamiento financiero fue suscrito en el ejercicio 2003.

A 31 de diciembre de 2007 Testa explota bajo este epígrafe 130.964 metros cuadrados con un grado de ocupación del 100%

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

6. Inmovilizaciones materiales

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

Miles de euros	Saldo al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-07
Terrenos	63.869	33	(26.005)	837	38.734
Edificios para arrendamiento y uso propio	1.480.394	7.649	(80.889)	62.068	1.469.222
Immovilizado material en curso	291.311	98.000	0	(62.905)	326.406
Anticipos a proveedores inmov. material	230	6.086	(202)	0	6.114
Otro inmovilizado	754	20	0	0	774
Coste	1.836.558	111.788	(107.096)	0	1.841.250
Terrenos	0	0	0	0	0
Edificios para arrendamiento y uso propio	(130.834)	(21.471)	8.668	0	(143.637)
Immovilizado material en curso	0	0	0	0	0
Anticipos a proveedores inmov. material	0	0	0	0	0
Otro inmovilizado	(740)	(15)	0	0	(755)
Amortización Acumulada	(131.574)	(21.486)	8.668	0	(144.392)
Provisión depreciación inmovilizado	(8.498)	(3.406)	8.498	0	(3.406)
INMOVILIZADO MATERIAL	1.696.486	86.896	(89.930)	0	1.693.452

Durante el ejercicio, se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 9.489 miles de euros. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 11.358 miles de euros.

El valor neto contable de los inmuebles en explotación afectos a garantías hipotecarias asciende a 1.235.997 miles de euros, siendo su valor de mercado de 2.466.527 miles de euros, de acuerdo con tasación realizada a 31 de diciembre de 2007 por CB Richard Ellis.

Al 31 de diciembre de 2007, el valor de coste de los inmuebles destinados al arrendamiento asciende a 1.466.182 miles de euros y el de inmuebles destinados a uso propio a 3.040 miles de euros.

Como movimiento más significativo dentro del epígrafe de Terrenos cabe destacar la baja por venta de un suelo sito en Coslada (Madrid).

Como movimientos más significativos dentro del epígrafe de Edificios para arrendamiento cabe destacar las ventas de los centros comerciales Lakua (Vitoria) y Los Fresnos (Gijón) y la residencia de tercera edad, Puente de Piedra (Zaragoza), y la rehabilitación de los edificios de oficinas sitos en Ática 1 (Pozuelo de Alarcón), Juan Esplandiú 11-13 (Madrid), Campo de las Naciones AP-16 (Madrid), Muntadas I (Barcelona) y Diagonal 514 (Barcelona).

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

Por otro lado durante el presente ejercicio han finalizado las obras de las oficinas sitas en Josefa Valcárcel 48 (Madrid) traspasándose al epígrafe de Edificios para arrendamiento a finales del presente ejercicio.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

A 31 de diciembre de 2007 Testa explota bajo este epígrafe 1.050.023 metros cuadrados con un grado de ocupación del 99,24%

A 31 de diciembre de 2007 no existen elementos de inmovilizado totalmente amortizados ni compromisos firmes de compraventa.

La sociedad tiene adecuadamente asegurado todo su inmovilizado.

7. Inmovilizaciones financieras

Su composición y movimiento es el siguiente:

Miles de euros	Saldo al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-07
Participaciones en empresas del grupo	838.695	63.574	(16.856)	0	885.413
Participaciones en empresas asociadas	18.447	0	(3.796)	0	14.651
Créditos a empresas de grupo y asociadas	135.179	229.027	(15.793)	0	348.413
Otras inversiones financieras permanentes	128	0	0	0	128
Otros Créditos a largo plazo	38	0	(12)	0	26
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	20.885	1.386	0	0	22.271
Provisiones	(13.681)	(3.995)	0	0	(17.676)
INMOVILIZADO FINANCIERO	999.691	289.992	(36.457)	0	1.253.226

a) Participaciones en empresas del grupo

El detalle de las participaciones de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. en empresas del grupo y asociadas se incluye en el Anexo I de la memoria, el cual forma parte integrante de esta nota.

El valor teórico contable de las participaciones más significativas en Sociedades del grupo y asociadas resulta de los balances auditados o revisados por auditores independientes al 31 de diciembre de 2007. Para el cálculo del valor teórico contable no se han tenido en consideración las plusvalías tácitas existentes en dichas Sociedades al cierre del ejercicio. No obstante han sido tomadas en consideración por los Administradores de la Sociedad para el cálculo de la provisión por depreciación de las inversiones financieras aquellas plusvalías tácitas existentes en el momento de la compra que todavía subsisten al cierre del ejercicio (véase Nota 4 (c)).

Las adiciones en este epígrafe se corresponden con la adquisición de un 9,14% adicional de la sociedad que cotiza en el mercado Euronext de París, Tesfran, S.A.

De los retiros de este epígrafe son de destacar las desinversiones realizadas en las sociedades Hospital de Parla, S.A. y Hospital del Noreste, S.A. y la reducción de capital efectuada en la sociedad Bardiomar, S.L.

De acuerdo con las exigencias del artículo 86 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las Sociedades del Grupo han cumplido con el requisito de notificar a las Sociedades sobre las que habían tomado una participación superior al 10%; y si ya poseían esta participación han comunicado las adquisiciones adicionales o ventas superiores al 10%.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

b) Participaciones empresas asociadas

Como movimiento más significativo destacar la desinversión realizada en la sociedad Hospital de Majadahonda, S.A.

c) Créditos a empresas del Grupo y asociadas

Un desglose de los créditos al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

Miles de Euros	Importes
Sacyr Vallehermoso, S.A.	318.369
Trade Center Hotel, S.L.U.	17.970
Testa Residencial, S.L.U.	11.474
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	600
Créditos a empresas del grupo	348.413

Todos los créditos concedidos a empresas del grupo y asociadas devengan intereses de mercado que se capitalizan dentro del principal de las deudas. Los créditos no tienen vencimiento definido y se renuevan tácitamente cada año.

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.

8. Existencias

El detalle a 31 de diciembre de 2007 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-07
Inmuebles	6
Anticipos	16.151
EXISTENCIAS	16.157

Los anticipos corresponden a las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de suelos para promoción de vivienda libre en Getafe y Alcalá de Henares.

Existe un compromiso bilateral de compraventa entre Testa y Vallehermoso División de Promoción, S.A. para una vez que existan las autorizaciones administrativas oportunas se realice la transmisión entre ambas.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Un detalle de la variación de existencias durante el ejercicio es como sigue:

<u>Miles de Euros</u>	Variación de existencias
Saldo al 31 de diciembre de 2006	8
Altas	16.151
Traspasos	0
Coste de ventas	(2)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	16.157

Durante el ejercicio 2007, al igual que en ejercicios anteriores la Sociedad no ha incorporado en existencias gastos financieros.

9. Deudores

a) Provisión Insolvencias

El movimiento de la provisión para insolvencias a corto plazo durante el 2007 es:

<u>Miles de Euros</u>	Provisión insolvencias
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.132
Aumentos	483
Aplicaciones	(577)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.038

b) Empresas del grupo deudoras

Dentro del epígrafe cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas es de destacar las mantenidas con Sacyr Vallehermoso, S.A. por importe de 257 miles de euros, con Vallehermoso División de Promoción, S.A.U. por importe de 72 miles de euros y con las UTES Móstoles I, II y Paracuellos por importe de 1.354 miles de euros.

c) Administraciones públicas

El detalle a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Hacienda Pública, deudora a corto plazo	
Administraciones públicas locales	35
Impuesto sobre beneficios anticipados	1.022
IVA	172
Retenciones	14
Administración Pública deudora	1.243

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

El movimiento del Impuesto sobre beneficios anticipado durante el ejercicio se muestra a continuación:

<u>Miles de Euros</u>	Saldos al 31-dic-06	Adiciones	Retiros	Saldos al 31-dic-07
Impuestos anticipados	2.225	1.057	(2.260)	1.022

10. Inversiones financieras temporales

El detalle a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Saldos al 31-dic-06	Entradas o dotaciones	Salidas o reducciones	Saldos al 31-dic-07
Creditos a empresas del grupo	84.854	0	(14.943)	69.911
Intereses créditos empr. del grupo	210	27	(210)	27
Depósitos	1	36.199	0	36.200
Otros Créditos	0	3.880	0	3.880
Coste	85.065	40.106	(15.153)	110.018
Provisión depreciación valores	0	0	0	0
Valor neto en libros	85.065	40.106	(15.153)	110.018

a) Créditos a empresas del grupo

El saldo de créditos a empresas del grupo corresponde a Testa American Real Estate Corporation por importe de 69.911 miles de euros. Dicho importe corresponde al contravalor en euros de 102.000 miles de dólares americanos.

b) Intereses créditos empresas del grupo

Las salidas o reducciones corresponden a los intereses del crédito concedido a la sociedad Hospital de Parla, S.A. que han sido cobrados antes de realizar la transmisión de la participación mencionada. El importe pendiente corresponde a los intereses pendientes de cobro de Provitae Centros Asistenciales, S.L.

c) Otros Créditos

Las altas del epígrafe corresponden, principalmente, a los intereses devengados de los depósitos mencionados en el epígrafe anterior y que están pendientes de cobro a fecha de cierre.

11. Tesorería

Las altas del epígrafe corresponden principalmente a las disponibilidades de tesorería que mantiene la compañía a fecha de cierre, como consecuencia de la financiación obtenida de entidades de crédito durante el ejercicio.

La tasa de rentabilidad obtenida se sitúa entre el 5,3% y el 5,13%.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

12. Fondos propios

El detalle y movimiento de los fondos propios de la Sociedad se muestra a continuación:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-06	Distribución resultado	Dividendo complement.	Resultado 2007	Dividendo a cuenta	Saldo al 31-dic-07
Capital social	692.855	0	0	0	0	692.855
Prima de emisión	93.781	0	0	0	0	93.781
Reserva legal	47.121	4.071	0	0	0	51.192
Reserva especial	410	0	0	0	0	410
Reserva voluntaria	195.261	4.532	0	0	0	199.793
Resultado del ejercicio	40.705	(40.705)	0	46.774	0	46.774
Dividendos	(16.051)	32.102	(16.051)	0	(16.513)	(16.513)
Total Fondos Propios	1.054.082	0	(16.051)	46.774	(16.513)	1.068.292

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2007 el capital social de la Sociedad 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 es Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,33%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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

b) Prima de emisión

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

c) Reserva Legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

d) Reservas Voluntarias

Incluye reservas de libre disposición generadas en la compañía.

e) Cantidades pagadas a cuenta del dividendo del ejercicio 2007

El Consejo de Administración acordó el 30 de Octubre de 2007, un pago a cuenta de los resultados de 2007 por importe de 16.513 miles de euros. Esta distribución fue formulada a partir del resultado contable neto a 30 de Septiembre de 2007 por importe de 38.734 miles de euros (Véase Nota 3).

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2007:

Miles de Euros	Provisión riesgos y gastos
Saldos al 31 de diciembre de 2006	3.314
Aumentos	4
Aplicaciones	(63)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	3.255

El saldo que mantiene la sociedad por este concepto al cierre del ejercicio corresponde a la estimación de los importes que podrían llegar a ser exigibles por liquidaciones de tasas, contribuciones, arbitrios u otros tributos, por parte de corporaciones locales y estatales y que no tienen el carácter de firmes a dicha fecha.

14. Préstamos y deudas financieras

Su detalle al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

Miles de Euros	Deuda Financ. L/P
Préstamos hipotecarios	1.234.821
Leasing	289.678
Créditos y préstamos	823.531
Deudas con empresas del grupo y asociadas	5.976
Total deuda financiera a largo plazo	2.354.006
Miles de Euros	Deuda Financ. C/P
Préstamos y Créditos	326.566
Leasing	19.133
Intereses	22.564
Total deuda financiera a corto plazo	368.263

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

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

Miles de Euros	Importes
Año 2009	86.333
Año 2010	94.836
Año 2011	97.165
Año 2012	144.816
Año 2013	586.145
Posteriores	1.344.711
Total deuda financiera a largo plazo	2.354.006

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 4,85% y el 6,46%.

Los préstamos hipotecarios se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre inmovilizaciones materiales.

Dentro de Leasing, créditos y préstamos se incluye la deuda total, incluidos los gastos financieros implícitos de la operación de leasing (Nota 5). El importe principal de la deuda asciende a 222.390 miles de euros y los gastos financieros implícitos ascienden a 86.421 miles de euros. El cuadro de vencimientos a largo plazo de las deudas por leasing es el siguiente:

Miles de Euros	Importes
Año 2009	19.133
Año 2010	19.133
Año 2011	19.133
Año 2012	19.133
Año 2013	19.133
Posteriores	194.013
	289.678

La Sociedad 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	Importes
Con collars	120.000
Con I.R.S.	708.700
Total	828.700

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Las coberturas mencionadas han devengado un gasto que asciende a 460 miles de euros en el ejercicio 2007. El valor razonable de los swaps a 31 de diciembre de 2007 es de 14.013 miles de euros.

La compañía tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2007 con distintas entidades financieras por un importe de 17.779 miles de euros.

15. Otros acreedores

A 31 de diciembre de 2007 este epígrafe recoge, principalmente, las fianzas depositadas por arrendatarios.

Adicionalmente y por importe de 5.968 miles de euros se recoge el impuesto diferido a largo plazo (nota 24).

16. Deudas con Empresas del Grupo

Su detalle a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Sacyr Vallehermoso, S.A. (Nota 24)	1.338
Vallehermoso División Promoción, S.A.	8.078
Prosacyr Hoteles, S.A.	4.293
Sacyr, S.A.U	8.198
Valoriza Facilities, S.A.U	4.256
Tesfran, S.A.	80.000
Varios	6.784
Empresas del Grupo	112.947

17. Otras deudas no comerciales a corto plazo

Su detalle a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Administraciones públicas	4.767
Otras deudas no comerciales a corto plazo	142
Deudas no comerciales	4.909

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Los saldos acreedores con Administraciones públicas son los siguientes:

<u>Miles de Euros</u>	<u>Importes</u>
Hacienda Pública acreedora	
I.R.P.F.	189
IVA	4.532
Seguridad Social	45
Otros conceptos	1
Administración Pública acreedora	4.767

18. Importe neto de la cifra de negocios

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

<u>Miles de Euros</u>	<u>Importes</u>
Ingresos por arrendamientos	185.370
Venta de edificaciones (Existencias)	21
Cifra de negocio	185.391

La totalidad de las ventas se han producido en territorio nacional.

Las ventas realizadas a empresas del grupo y asociadas se detallan en la Nota 21.

19. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	<u>Importes</u>
Sueldos, salarios y asimilados	3.223
Seguridad social	434
Otros gastos sociales	70
Gastos de Personal	3.727

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2007
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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

	2007
Titulados Superiores	20
Titulados medios	6
Técnicos no titulados	1
Administrativos	19
Número medio empleados	46

El desglose por sexos del número de empleados a fecha de cierre del ejercicio es como sigue:

	31-dic-07	
	HOMBRES	MUJERES
Consejeros	1	0
Directivos	3	1
Titulados	15	8
Administrativos	4	17
Resto	1	0
Plantilla	24	26

20. Gastos financieros y gastos asimilados

Su detalle es el siguiente:

Miles de Euros	Importes
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	785
Por deudas con terceros y gastos asimilados	110.569
Gastos financieros y asimilados	111.354

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

21. Transacciones con empresas del grupo y asociadas

Las principales transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del grupo y asociadas han sido las siguientes:

Miles de Euros	2007
ALQUILERES	6.247
Sacyr Vallehermoso, S.A.	2.714
Sacyr, S.A.U.	1.393
Vallehermoso División de Promoción, S.A.U.	737
Valoriza Facilities, S.A.U.	234
Itinere Infraestructura, S.A.	364
Valoriza Gestión, S.A.	498
S.A.U. Depuración y Tratamientos - SADYT	30
Repsol YPF, S.A.	145
Sdad. Catalana de Petrolis	132
OTROS INGRESOS DE GESTIÓN	403
Tesfran	296
Testa Residencial, S.L.	107
FINANCIEROS	15.072
Sacyr Vallehermoso, S.A.	8.692
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	33
Trade Center Hotel, S.L.U.	889
Testa Residencial, S.L.	430
TAREC	5.028
Ingresos	21.722
Miles de Euros	2007
SERVICIOS	8.585
Valoriza Facilities, S.A.U.	8.476
Gescentesta, S.L.	109
OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	2.759
Sacyr Vallehermoso, S.A.	2.759
FINANCIEROS (nota 20)	785
Nisa, S.A.	63
Gesfontesta, S.A.U.	114
Tesfran, S.A.	580
Gescentesta, S.L.	28
Gastos	12.129

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Adicionalmente durante el ejercicio 2007 ha recibido los siguientes dividendos de sus sociedades filiales:

<i>Miles de Euros</i>	<i>Importes</i>
Tesfran, S.A.	15.325
Gesfontesta, S.A.	1.242
Gescentesta, S.L.	541
Bardiomar, S.A.	316
Parking Palau, S.A.	247
Ingresos de participaciones en capital	17.671

22. 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 2007 por los miembros del Consejo de Administración, incluidos los que cesaron durante ese ejercicio, agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en euros):

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

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

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

La Sociedad mantiene un saldo por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración de 24 miles de euros, que devengan un interés del 3% anual.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

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

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Está representada por Don Andrés Pérez Martín donde fuera del Grupo tiene una participación del 20% de Comtal Estruc, S.L, ejerciendo el cargo de Gestor y un 19,40% de Grupo Inmobiliario Ferrocarril, ostentando el cargo de Consejero.

•Don Vicente Benedito Francés, es Director General de Sacyr Vallehermoso, S.A., y miembro del Consejo de Cavosa, S.A.

•Don Francisco Javier Pérez Gracia, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., Valoriza Gestión, S.A.U., Itínere Infraestructuras, S.A.(Consejero Delegado), Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Autopistas de Navarra, S.A., Europistas, S.A., Ena Infraestructuras, S.A., Neopistas, S.A., Avasacyr, S.L., Enaitinere, S.L., Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A., Hospital de Parla, S.A., Hospital del Noreste, S.A y Sociedad Concesionaria Aeropuerto de Murcia, S.A.

•Don Luis Carlos Croissier Batista es fuera del Grupo miembro del Consejo de Begar, S.A y Repsol YPF, S.A.

•Don Luis Miguel Dias Da Silva Santos es miembro del Consejo de Tesfran, S.A.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114.2 de la Ley del Mercado de Valores, se informa de que los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. no han realizado durante el ejercicio 2007, ni por sí ni por personas que actúen por cuenta de ellos, operaciones con Testa Inmuebles en Renta, S.A. o su grupo, que sean o no ajenas al tráfico de la sociedad o realizadas fuera de las condiciones normales de mercado.

23. Resultados en la enajenación de inmovilizado

El detalle es el siguiente:

Miles de Euros	Resultado
Venta Inmovilizado Inmaterial	0
Venta Inmovilizado material	6.974
Resultados por enajenación de inmovilizado	6.974

24. Situación fiscal

El ejercicio 2002 fue primer ejercicio en el que Testa Inmuebles en Renta, como parte del Grupo Sacyr Vallehermoso tributó en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 43/1995 (Ley del Impuesto de Sociedades). La Sociedad

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2007
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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	58.027
Diferencias permanentes	(24.298)
Base contable del impuesto	33.729
Diferencias temporales	(7.518)
Base imponible fiscal	26.211
Cuota al 32,5%	8.519
Deducciones y Bonificaciones	(150)
Cuota líquida	8.369
Retenciones	(844)
Pagos a Cuenta Realizados	(6.187)
Cuota pendiente de pago Sacyr Vallehermoso, S.A. (Nota 16)	1.338

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

Miles de Euros	
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	58.027
Diferencias permanentes	(24.298)
Base contable del impuesto	33.729
Cuota al 32,5%	10.962
Deducciones y Bonificaciones	(150)
Gasto del ejercicio	10.812
Actas Inspección Ejercicios 2001-2003	441
Gasto Impuesto de Sociedades	11.253

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen principalmente los dividendos recibidos de Sociedades dependientes (nota 21) y el importe de la corrección monetaria derivada de las ventas de activos fijos realizadas en el ejercicio.

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 31.12.06	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.07	Impuesto diferido
Cuotas Leasing	15.815	4.078	19.893	5.968
	15.815	4.078	19.893	5.968

Miles de Euros	Saldo al 31.12.06	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.07	Impuesto anticipado
Provisión depreciación inmovilizado	6.847	(3.441)	3.406	1.022
	6.847	(3.441)	3.406	1.022

La reforma fiscal publicada en el BOE de fecha 29 de noviembre de 2006 incluye entre otras, la modificación del tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, pasando del 32,5% al 30,0% en el ejercicio 2008 y ejercicios posteriores.

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

En base a lo anteriormente comentado, el saldo de los impuestos anticipados y diferidos se han visto reducidos en 85 y 102 miles de euros respectivamente, siendo su contrapartida la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007, concretamente en la rubrica "Resultados extraordinarios positivos / negativos".

La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco años los activos fijos afectos a la deducción por inversiones. El importe con compromiso de reinversión para el ejercicio 2007 asciende a 57.103 miles de euros. Este compromiso ha sido cumplido con inversiones realizadas en el mismo ejercicio.

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 2007 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2004 a 2007.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (Expresadas en Miles de euros - €Mls)

25. Resultados extraordinarios

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

26. Garantías y otras contingencias

La Sociedad tiene prestados avales y garantías financieras personales por un importe conjunto de 16.274 miles de euros.

27. Cuadro de financiación

El cuadro de financiación del ejercicio 2007 y 2006 se presenta en el Anexo II el cual forma parte integrante de esta Nota de la memoria de las cuentas anuales.

28. Aspectos derivados de la Transición a las Nuevas Normas Contables.

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad (PGC), que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligatoria aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales, y por lo tanto no se recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio precedente siempre que la misma se adapte al nuevo PGC. Adicionalmente, este Real Decreto contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones de aplicación de la nueva norma contable y adopción voluntaria de determinadas excepciones a su primera aplicación.

La Sociedad está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la determinación de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. Los impactos contables finales se detallarán en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008.

29. Otra información

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2007 de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ascendieron a la cantidad de 43 miles de euros.

La Sociedad auditora durante el ejercicio también ha prestado otros servicios, diferentes a los trabajos de auditoría propiamente dichos, que han supuesto unos honorarios de 3 miles de euros.

ANEXO I

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

DETALLE DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Expresado en Miles de euros - €m's)

Sociedad y Domicilio	Porcentaje participación	Valor inv. 31-dic-07	Provisión	Inversión Neta	Capital	Reservas	Resultado 2007	Fondos Propios	Valor Tco. Contable
Empresas del grupo									
<i>Nisa, V.H., S.A.U. Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>									
Trade Center Hotel, S.L.U. <i>Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España</i>	(a)	100,00%	12.020	-	12.020	12.020	6.172	1.662	19.854
Testa Residencial, S.L.U. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>	(a)	100,00%	101.732	-	101.732	102.696	5.435	5.017	113.148
Testa American Real Estate Corporation <i>1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU</i>	(b)	100,00%	70.682	(17.676)	53.006	73.000 *	2.236 *	2.101 *	77.337 *
Tesfran, S.A. <i>C/ Notre Dame - Des Victoires, 12. París. Francia</i>	(a)	99,09%	663.592	-	663.592	667.000	375	13.147	680.522
Gesfontesta, S.A.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>		100,00%	642	-	642	571	143	1.950	2.664
Gescentesta, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>		100,00%	3	-	3	3	1	592	596
Itaceco, S.L.U. <i>Pº Castellana 83-85. Madrid. España</i>		100,00%	6	-	6	6	(1)	-	5
Prosacyr Hoteles, S.A. <i>Pº Castellana, 83-85. Madrid. España</i>		100,00%	4.287	-	4.287	180	4.105	-	4.285
Bardiomar, S.L. <i>Crt.Las Rozas-E Escorial km.0,3. Madrid. España</i>	(c)	50,00%	19.713	-	19.713	7.631	(764)	2.664	9.531
Provitae Centros Asistenciales, S.L. <i>C/ Fuencarral, 123. Madrid. España</i>		50,00%	11.572	-	11.572	6.314	(266)	660	6.708
PK. Inversiones 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>		50,00%	30	-	30	60	(20)	0	40
Total empresas del grupo		885.413	(17.676)	867.737					877.312
Empresas Asociadas									
PK. Hoteles 22, S.L. <i>C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España</i>		32,50%	5.688	-	5.688	5.801	(563)	(479)	4.759
Parking del Palau, S.A. <i>Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España</i>		33,00%	660	-	660	1.998	536	418	2.952
Centre D'oci Les Gavarres, S.L. <i>C/ Viriato, 47. Madrid. España</i>		21,50%	543	-	543	2.524	(125)	(12)	2.387
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. <i>Avda. García Barbon, 1. Vigo. España</i>	(a)	40,00%	7.760	-	7.760	11.100	8.300	(206)	19.194
Total empresas asociadas		14.651	0	14.651					10.712
Totales empresas grupo y asociadas		900.064	(17.676)	882.388					888.024

La actividad de las Sociedades detalladas está en su totalidad relacionada con el sector inmobiliario. La sociedad Tesfran, S.A. cotiza en el mercado Euronext de Francia. El detalle de las sociedades dependientes que han distribuido dividendos durante el ejercicio se menciona en la nota 21. Ninguna de las sociedades no auditadas tiene obligación de auditarse conforme al art. 181 del T.R.L.S.A..

(a) Auditada por Ernst & Young, (b) Auditada por Kaufman Rossin & Co, (c) Auditada por Deloitte. El resto de las sociedades no se auditán.

* Estos importes están expresados en dólares, el valor teórico contable a tipo de cambio de cierre asciende a 53.006 miles de Euros.

Este anexo forma parte integrante de la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales.

ANEXO II**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****CUADRO DE FINANCIACIÓN PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007****(Expresado en Miles de euros - €MIs)**

<i>Miles de Euros</i>	2007	2006
O RÍGENES		
Resultado neto distribuible	46.774	40.705
Amortización del inmovilizado	25.774	25.793
Dotación de provisiones para riesgos y gastos	-	300
Dotación provisión de inmovilizado financiero	3.995	5.691
Variación provisión de inmovilizado material	8	(3.731)
Beneficio en la enajenación del inmovilizado inmaterial	-	(6.628)
Beneficio en la enajenación del inmovilizado material	(5.581)	(370)
Recursos procedentes de las operaciones	70.970	61.760
Disminución del capital circulante	0	83.343
Acreedores a LP		
Entidades de crédito	766.213	622.524
Empresas del grupo y asociadas	973	1.385
O otros acreedores	1.157	-
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizado inmaterial	-	31.041
Inmovilizado material	98.908	86.041
Inmovilizado financiero	20.652	30.427
Cancelación de inversiones financieras	15.805	3.438
Gastos a distribuir en varios ejercicios		
Otros gastos a distribuir en varios ejercicios	95	95
O rígenes	903.803	858.294
TOTAL O RÍGENES	974.773	920.054
APLICACIONES		
Aumento del capital circulante	224.126	0
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	18	15
Inmovilizaciones materiales	111.788	77.609
Inmovilizaciones financieras		
Inversiones financieras	63.574	698.011
Créditos empresas del grupo y asociadas	229.027	16.902
Otras inversiones financieras	1.386	2.697
Dividendo a cuenta	32.564	31.640
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
Entidades de crédito	293.854	57.345
Otros Acreedores	-	2.699
Provisión para riesgos y gastos	59	256
Cancelación de desembolso pendiente sobre acciones	4.580	3.844
Gastos a distribuir en varios ejercicios		
Financieros	12.286	18.272
Cancelación ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.511	10.764
TOTAL APLICACIONES	974.773	920.054
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE		
Aumento (disminución) de existencias	16.149	(5)
Aumento (disminución) de deudores	5.705	(1.641)
Aumento (disminución) de acreedores a corto plazo	(285.186)	(104.230)
Aumento (disminución) de inversiones financieras temporales	24.953	22.465
Aumento (disminución) de tesorería y ajustes por periodificación	462.505	68
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE CAPITAL CIRCULANTE	224.126	(83.343)

Este anexo forma parte de la Nota 27 de la memoria de las cuentas anuales.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2007

1. EVOLUCIÓN ECONÓMICA GENERAL Y DEL SECTOR DE NUESTRA ACTIVIDAD EN 2007.

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

Tras cuatro ejercicios de sólido crecimiento del PIB, la economía mundial se ha enfrentado, durante este año, a una serie de desafíos que han limitado su crecimiento a un 3,6%, frente al 5,2% del ejercicio anterior. Factores como el alza constante de los productos básicos de alimentación, el encarecimiento de las materias primas, los precios récord del petróleo, así como la crisis inmobiliaria de Estados Unidos, y los problemas de liquidez derivados de la misma, han llevado a la economía mundial a una situación menos estable y previsible.

Durante un ejercicio más, el motor económico han sido los países emergentes, con China e India a la cabeza, al apuntarse una tasa de crecimiento del 7,4% en su conjunto. Por su parte, el comercio mundial ha experimentado un incremento del 8,7%, lo que significa disminuir un 0,9% respecto a 2006.

Todas las economías han cerrado, como veremos a continuación, un ejercicio económico positivo. De los tres grandes bloques, la Unión Europea y Japón han crecido algo menos de lo previsto, frente a la ralentización experimentada por Estados Unidos.

Otro aspecto a destacar, en el contexto internacional, ha sido la fuerte apreciación del euro frente al dólar, un 12% respecto a 2006, lo que ha continuado perjudicando al sector exterior europeo, aunque también ha ayudado a contener las tensiones inflacionistas provocadas por el comportamiento del precio de los productos energéticos, como son el petróleo y el gas.

Durante 2007, Estados Unidos alcanzó un crecimiento del 2,2% de su PIB, lo que ha supuesto una desaceleración de un 0,7%, respecto a 2006, como consecuencia de la crisis sufrida en el sector inmobiliario, por las hipotecas de alto riesgo (denominada crisis subprime). Esto ha afectado además al empleo, al consumo de los hogares, y lo que es más importante, a la liquidez existente en el sistema financiero americano, lo que ha obligado a numerosas inyecciones de dinero, por parte de la Reserva Federal (FED), para evitar entrar en recesión.

Para 2008 se espera que continúe la desaceleración de la principal economía mundial, cuyo PIB se situará en un nivel entre el 1,3% y el 2%. Nuevamente será el mercado inmobiliario y el endurecimiento del crédito, los principales factores del ejercicio, a lo que habrá que añadir los elevados precios del petróleo.

En cuanto al nivel de precios, Estados Unidos cerró 2007 con una inflación del 4,1%, su mayor nivel en los últimos 17 años, como consecuencia del fuerte incremento experimentado por los combustibles (un 29,6% sólo la gasolina), y por los productos de alimentación (sirva como ejemplo el incremento del 32,5% de los productos lácteos).

Respecto a la inflación subyacente, la que deja a un lado los grupos de energía y alimentos, se situó en el 2,4%, lejos también del 1% que preveía el Gobierno.

Otro de los problemas de la economía norteamericana ha sido el fuerte desequilibrio producido en la balanza comercial. El déficit se ha situado en los 771.600 millones de dólares, cayendo un 6,2% respecto a 2006. Las exportaciones de productos y servicios alcanzaron los 1,62 billones de dólares, un 12,7% más que en el ejercicio anterior, mientras que las importaciones crecieron un 5,9% hasta situarse en los 2,33 billones. Un año más, el petróleo ha sido el bien más importado, al alcanzar los 331.231 millones de dólares, y situarse su precio promedio anual en 64,27 dólares por barril.

Respecto a los tipos de interés, la FED ha llevado a cabo, en el año, una bajada de medio punto durante el mes de septiembre, hasta situarlos en el 4,75% al cierre del ejercicio. Esta disminución se realizó con el fin de estimular la economía tras los primeros efectos advertidos, durante el verano, por la crisis hipotecaria y de liquidez. Posteriormente se ha podido comprobar que dicha bajada se quedó bastante corta pues se estima que durante 2008 la FED los siga bajando hasta niveles comprendidos entre el 2,5% y el 2,75%.

2007 ha confirmado la desaceleración económica de la Eurozona. Según Eurostat (oficina de estadísticas comunitaria) el PIB de la zona euro creció un 2,7% frente al 2,9% experimentado por el conjunto de la Unión Europea.

Por países, y con los datos disponibles hasta el momento, el crecimiento más elevado lo experimentó Eslovaquia, con un 14,1% de incremento en el PIB, seguido de Letonia, con un 9,6%, Lituania, con un 8,1% y Estonia, al alcanzar un 4,5%. En cuanto a los países de la Eurozona destacar el fuerte crecimiento de España, con un 3,8%, y los moderados incrementos acontecidos en Francia y Portugal, ambos con alzas del 1,9% y Alemania con un 1,6%.

La inflación anual de la Eurozona se situó, en 2007, en el 3,1%, dos décimas por encima de la alcanzada en 2006, y en el 3,2% en la Europa de los veinticinco. Por países, los más inflacionistas fueron Eslovenia, con un 5,7%, seguido por Luxemburgo y España, ambos con un 4,3%, Grecia, con un 3,9%, Austria, con un 3,5% y Francia e Italia, ambos con un 2,8%. Por el contrario, los menos inflacionistas fueron Holanda, con un 1,6%, y Finlandia, con un 1,9%. Fuera de la zona euro destacar a Letonia, con un 14%, Bulgaria, con un 11,6%, y Estonia, con un 9,7%, como los más inflacionistas y Reino Unido, con un 2,1%, Dinamarca, con un 2,4%, y Suecia y Eslovaquia, ambas con un 2,5%, como las que menos nivel de precios han experimentado.

Respecto a los tipos de interés en la zona euro, el Banco Central Europeo ha realizado, durante el ejercicio, un total de dos subidas, de un cuartillo cada una, hasta situarlos en el 4% a 31 de diciembre, y ello pese a las fuertes presiones recibidas, por parte de algunos gobiernos, para que realizara alguna bajada durante el último trimestre para poder paliar la falta de liquidez existente, y evitar, de alguna forma, la desaceleración económica. El Banco Central continúa con su labor de vigilancia del nivel de precios, por lo que mientras estos continúen en los niveles actuales, no procederá a rebajar el precio del dinero. Fuera de la Eurozona, indicar que los tipos de interés del Reino Unido se han situado en el 5,50%.

Las previsiones para 2008 son algo esperanzadoras, aunque dependerán del comportamiento de la inflación durante los primeros meses del ejercicio. Si es positivo, y continúa la crisis del mercado del crédito, es probable que la tasa se sitúe en niveles entre el 3,25% y el 3,5% a finales de año.

Por lo que respecta a Japón, 2007 ha sido un ejercicio económico regular, ya que su PIB sólo ha alcanzado un incremento del 1,9%. No obstante, continúa su lenta recuperación, mediante la reactivación de las inversiones y aumento de la competitividad.

En cuanto a la inflación, Japón ha logrado escapar de la deflación, durante este ejercicio, al experimentar una subida en el índice de precios del 0,8%, su mayor incremento en una década, y como consecuencia de las subidas del petróleo y de los alimentos. El lado negativo de este dato está en el impacto que pueda tener en el consumo, factor clave del crecimiento de la economía japonesa, ya que representa más del 55% de su PIB.

En cuanto a los tipos de interés, las autoridades monetarias niponas elevaron la tasa un cuartillo, durante el mes de febrero, hasta el 0,50%, para continuar reactivando la economía.

La economía china creció un 11,4% durante 2007, lo que supone volver a batir todas las expectativas y crecer por encima de los dos dígitos por quinto año consecutivo. Con un PIB de 2,33 billones de euros se ha vuelto a situar, durante un ejercicio más, como la cuarta economía a nivel mundial, cada vez más cerca de Alemania. Ha sido el crecimiento más fuerte de los últimos 14 años, cuando, en 1994, el PIB creció a un ritmo del 13,1%.

La renta per cápita se situó en los 1.300 euros en las áreas urbanas, lo que ha supuesto un 17,2% de incremento respecto a 2006. Además, ha continuado acentuándose la brecha económica campo-ciudad, puesto que en las zonas rurales se situó en los 390 euros, un 15,4% más que el año anterior.

Para 2008, las previsiones económicas de crecimiento, de acuerdo con el Centro de Información Estatal del país, se sitúan en el 10,8%, limitado por el propio gobierno para evitar un sobrecalentamiento de la economía.

En cuanto al índice de precios, ascendió al 4,8%, muy por encima de las previsiones, un 3%, y más del doble que el experimentado en 2006, un 1,5%.

Durante un año más, el superávit comercial chino se ha vuelto a disparar, concretamente hasta los 179.300 millones de euros, un 47% más con respecto a 2006.

Otro aspecto a destacar es el fuerte aumento de la inversión directa de las instituciones no financieras, que ascendieron un 13,6% hasta alcanzar los 51.100 millones de euros, y especialmente de las reservas de divisas del país, que llegaron hasta los 1,04 billones de euros, un 43,3% más que en 2006, situándose en las mayores del mundo.

América Latina y Caribe han registrado, durante 2007, un crecimiento del 5,1%, lo que supone crecer, por quinto año consecutivo, a una tasa superior al 4%. Nuevamente, este crecimiento ha sido como consecuencia de la fuerte demanda existente en los mercados internacionales, sobretodo por parte de China e India, por las materias primas que produce la región, y el consiguiente alza en los precios de las mismas. La zona ha continuado generando empleo, lo que ha permitido situar la tasa de paro en un 8,5% frente al 8,7% del año 2006. Un ejercicio más, los salarios reales se han visto favorecidos por la mayor demanda de trabajo, lo que ha permitido que crezcan a una tasa del 3%.

Para 2008 se espera un pequeño retroceso del crecimiento, estimándose un incremento del PIB para la zona del 4,7%, como consecuencia de la ralentización de la economía mundial, y de las crisis de liquidez existentes en los mercados, lo que podría repercutir en un descenso en los precios de las materias primas. Este efecto quedará compensado, en parte, por el continuo incremento del precio del petróleo, lo que beneficiará a países como Venezuela, Argentina, Trinidad y Tobago, ó Bolivia.

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española creció un 3,8% durante 2007, una décima menos que en 2006. Además, se ha vuelto a situar entre las economías más dinámicas de los estados miembros de la Unión Europea que, según los datos publicados por Eurostat, experimentaron un crecimiento del 2,9% (dos décimas menos en los países de la Eurozona).

Analizando el crecimiento económico, desde el punto de vista del gasto, hay que decir que nuestra economía ha continuado con la misma tendencia iniciada en el año anterior por parte de la demanda nacional y externa. La primera ha aportado 4,6 puntos porcentuales al PIB, frente a los 5,1 de 2006, debido a una nueva moderación del gasto en consumo final y de la formación bruta de capital fijo. Por lo que respecta a la demanda externa, ha reducido su contribución negativa al PIB en cinco décimas, al pasar de -1,2 puntos de 2006 a -0,7 puntos, con motivo de la aceleración de la actividad exportadora frente a la importadora.

Desde el punto de vista de la demanda externa, las exportaciones de bienes crecieron ligeramente frente al año anterior, 4,7% frente al 4,6%, mientras que las de servicios lo hicieron con algo más de intensidad, 6,5% frente al 6,2%. Tanto unas como otras, crecieron de forma más fuerte en los primeros tres trimestres.

Por otra parte, las importaciones de bienes y servicios disminuyeron su grado de avance respecto al ejercicio de 2006, 6,6% frente al 8,3%. Su comportamiento, durante el ejercicio, fue muy similar al de las exportaciones, es decir, se intensificaron en los tres primeros trimestres, para ralentizarse en el último.

Nuestro país, ha vuelto a acumular el mayor déficit por cuenta corriente de la zona euro, como consecuencia del negativo comportamiento de la balanza de rentas y transferencias corrientes y de capital. La necesidad de financiación de la economía nacional ha superado los 99.000 millones de euros (un 9,5% del PIB), frente a los 79.000 millones de 2006 (un 8,1% del PIB).

El gasto en consumo final de la economía se desaceleró cuatro décimas en 2007, hasta situarse en el 3,6%. Esta disminución fue como consecuencia, tanto por la moderación del gasto de los hogares (del 3,7% al 3,1%), como por el de las Instituciones sin fines de lucro. Por el contrario, el gasto en consumo final, por parte de las Administraciones Públicas, creció en tres décimas (del 4,8% al 5,1%).

En cuanto a la formación bruta de capital fijo, se produjo una desaceleración, durante este ejercicio, de nueve décimas con respecto al año anterior (del 6,8% al 5,9%). El comportamiento de todos sus agregados no ha sido idéntico, ya que mientras que la inversión en construcción, y en otros productos, ha descendido del 6% al 4%, y del 4,6% al 4,2%, respectivamente, la formación bruta de capital fijo en bienes de equipo mantuvo un comportamiento acelerado (11,6% frente a 10,4% en 2006).

Desde la óptica de la oferta, señalar que durante un ejercicio más, se han producido aportaciones positivas al crecimiento del PIB en todas las grandes ramas de actividad de nuestra economía. Destacar las aceleraciones producidas en las ramas de servicios (4,2% frente a 4,1% de 2006); de manufacturas (3,1% frente a 2,9%); y ramas primarias (3,8% frente a 2,4%); y la desaceleración, en los ritmos de avance, de la construcción (3,8% frente al 5%) y de las ramas energéticas (1% frente al 1,4%).

En lo que respecta al mercado de trabajo durante 2007, la Encuesta de Población Activa (EPA) refleja que en este ejercicio se ha ralentizado el ritmo de creación de empleo frente a los años anteriores. La tasa de paro se ha situado en el 8,6% de la población activa, incrementándose en un 0,3% respecto a 2006. La cifra de desempleados se ha incrementado en 117.000 personas durante este ejercicio, y se ha situado en 1.927.600 personas. Sin embargo, en el conjunto del año se crearon 475.100 empleos, alcanzando el número total de ocupados un nuevo máximo histórico de 20.476.900 personas.

La Seguridad Social cerró el ejercicio de 2007 con 564.387 nuevos afiliados más, por lo que la media de afiliados medios alcanzó los 19.231.986, situándose la tasa de crecimiento medio interanual en el 3,02%. Por regímenes, el General creció un 3,91%, con 556.815 nuevos afiliados, y el de Autónomos un 3,39%, lo que implica 102.174 afiliados más. Los restantes (Agrario, Mar, Carbón y Hogar) perdieron en conjunto 94.601 afiliados medios.

Respecto a los trabajadores extranjeros, una vez terminados los Procesos de Normalización de los años 2005 y 2006, han representado una estabilización en el sistema al situarse en el 8,61% con un total de 1.981.106 ocupados, de los que 672.087 proceden de la Unión Europea y 1.309.019 del resto del mundo.

Por sectores de actividad, casi la mitad de los nuevos afiliados, corresponden a sectores relacionados con la prestación de servicios a la sociedad, destacando las ramas de Actividades Sanitarias y Servicios Sociales, que crecieron en 200.038 nuevos afiliados, un 20,49% del total de afiliados en 2007. Otro sector que ha visto incrementar el número de afiliados ha sido el de la Industria Manufacturera, con 65.203 nuevos inscritos, y un incremento anual del 2,93%. Por el contrario la suave desaceleración de la Construcción, se ha reflejado en la pérdida de 64.509 afiliados al régimen General.

Por géneros, los hombres representan el 57,82% del total de afiliados, 11.201.694, y las mujeres el 42,18%, con 8.171.083 afiliadas.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios en 2007, la inflación española se situó en el 4,2%, frente al 2,7% de 2006. Por grupos, los que mayores variaciones han experimentado han sido el de transporte, cuya tasa anual aumenta cuatro décimas y se sitúa en el 7,1%, debido fundamentalmente por las fuertes subidas de carburantes y lubricantes; alimentos y bebidas no alcohólicas, que aumenta su tasa hasta el 6,6%, como consecuencia de las subidas experimentadas por la leche, las frutas frescas y los aceites; y las bebidas alcohólicas y tabaco, que ve disminuida su tasa anual en cinco décimas, hasta situarse en el 6,1%, debido a que los precios del tabaco han permanecido constantes.

En cuanto a la inflación subyacente, que excluye alimentos frescos y productos energéticos para su cálculo, ha alcanzado, al final del ejercicio el 3,3%, frente al 2,5% de 2006.

Por Comunidades Autónomas, las más inflacionistas fueron la Región de Murcia, con una subida del 4,7%, Castilla La Mancha y Castilla León, ambas con un 4,5% de incremento, y la Comunidad de Aragón con un 4,4%; por el contrario, las menos inflacionistas han sido las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, con incrementos del 3% y 3,8% respectivamente, las Comunidades de La Rioja y Las Islas Baleares, ambas con el 3,9% de subida, y la Comunidad de Madrid, con un 4%.

Respecto a la actividad económica del Estado, señalar que por tercer año consecutivo, las Administraciones Públicas cerraron 2007 con superávit. Concretamente se ha alcanzado la cifra record de 23.368 millones de euros, en términos de contabilidad nacional, lo que equivale al 2,23% del PIB. Sólo cinco países de la zona euro han logrado cerrar sus contabilidades nacionales con un resultado positivo, y de ellos España ha sido la que mayor superávit ha alcanzado tras Finlandia.

Este resultado del 2,23% ha sido como consecuencia del saldo positivo alcanzado por la Administración Central (Estado y Organismos autónomos) del 1,29% y del 1,25% alcanzado por la Seguridad Social, ya que el conjunto de las Comunidades Autónomas registraron un déficit del 0,17%, mientras que el de las Corporaciones Locales fue del 0,14%.

En 2007 el peso de la Deuda Pública se ha vuelto a reducir, hasta alcanzar un 36,2% del PIB, lo que representa el nivel más bajo de los últimos 20 años. Además nuestra Deuda Pública es la mitad del endeudamiento medio de los países de la zona euro, que alcanza el 66%.

Los ingresos tributarios crecieron un 11,8% sobre la recaudación del año 2006. Dentro de los impuestos directos, señalar el buen comportamiento del IRPF y del Impuesto de Sociedades, que aumentaron un 15,7% y un 20,5% respectivamente, como consecuencia del comportamiento del empleo, la buena evolución de las rentas de capital y del aumento de los beneficios de las empresas. Los ingresos por impuestos indirectos también tuvieron un alza importante, destacando la recaudación por IVA, que creció un 2,2% respecto a 2006.

Parte también del superávit alcanzado, ha sido como consecuencia de una buena política de gasto público, que al final de 2007 se situó en el 38,7% del PIB.

Por lo que se refiere a la Bolsa española, su principal indicador, el selectivo Ibex-35, ha obtenido una rentabilidad en 2007 del 7,32%, lo que significa cerrar su quinto año consecutivo de ganancias. Concretamente, la última sesión del año cerró en 15.182,3 puntos, lo que supone una rentabilidad total del 141,65% en estos cinco años.

Como ya se ha comentado en el punto anterior, la crisis de las hipotecas de alto riesgo americanas (crisis subprime) ha truncado la excelente marcha que llevaba el selectivo hasta mediados del verano. La posterior falta de liquidez generalizada, como consecuencia de la titulización de estas hipotecas basura, también ha tenido un efecto muy negativo sobre todas las plazas bursátiles, incluyendo la española. La fuerte volatilidad experimentada ha provocado que este año haya estado marcado por un impresionante aumento del volumen de contratación que, tras haber roto en 2006 el billón de euros, se ha vuelto a incrementar en más de un 50%.

Por sectores, los que más se han revalorizado han sido el de energía, como consecuencia de las operaciones corporativas llevadas a cabo y por el impulso de las renovables, y el de comunicaciones, por el fuerte tirón de Telefónica como valor refugio durante este último semestre. En el otro lado de la balanza se han situado inmobiliarias y constructoras, que han liderado los descensos de este ejercicio.

Para terminar, hacer una mención especial a la evolución del euro durante 2007 frente al dólar estadounidense. La moneda europea ha continuado revalorizándose a lo largo de todo el ejercicio hasta situarse, al cierre, en 1,4721 dólares, lo que significa un 12% más que a 31 de diciembre de 2006.

2. EL SECTOR PATRIMONIALISTA EN 2007.

La situación del mercado de oficinas, en 2007, ha sido muy favorable como consecuencia de la conjunción de tres factores clave. En primer lugar, hay que señalar el aumento constante de los precios en las principales zonas de negocios; en segundo lugar, el elevado nivel de contratación y, por último, la reducción de las tasas de disponibilidad.

En Madrid el mercado de oficinas, durante este ejercicio, se ha saldado de forma muy positiva. El volumen de absorción bruta se ha aproximado a los 941.400m², un 15% más que el año pasado, gracias al volumen de prealquileres y pre-compras, firmados en Torre Espacio y Torre Caja Madrid, en "Cuatro Torres Business Área". Por zonas, el entorno de la zona de influencia de la autopista A-1 ha sido una de las ubicaciones más atractivas por sus excelentes comunicaciones, con una absorción de 349.000m², según datos de CB Richard Ellis. El Distrito Central de Negocios (CBD) ha absorbido 161.000m² de oficinas. Por otra parte, hay que señalar que, bajo la fórmula de prealquiler, se han contratado más de 260.000m² durante todo el año.

El parque de oficinas de la ciudad alcanza los 11.200.000m², y su tasa de disponibilidad ha sido un 6,6% inferior a la de 2006. En el interior de la M-30 sigue existiendo una oferta muy escasa de oficinas. Por otra parte, el remanente de oficinas incorporado ha sido de 213.000m², el 61% del volumen previsto. El 85% de esta oferta se ha localizado en las zonas exteriores a la almendra central de la ciudad.

El índice de desocupación global ha descendido en 2007. Se sitúa en una tasa media del 5,3% para el conjunto de la ciudad. La superficie vacía es inferior al millón de metros cuadrados, de los cuales tan sólo 163.826m² se ofrecen en venta.

Respecto a la demanda, hay que señalar que, en 2007, se han superado todas las expectativas y se ha sobrepasado la demanda del ejercicio anterior. La absorción bruta ha alcanzado 840.000m². En todo este ejercicio se han realizado 815 grandes transacciones, lo que ha supuesto el máximo nivel desde el año 2000, y superando, en un 5,15%, las del año pasado.

Los productos más demandados son los inmuebles destinados al uso exclusivo de oficinas, con características modernas y situados en espacios con buenos servicios y accesos. Así pues, podemos decir que los inquilinos están dispuestos a pagar precios altos por oficinas localizadas en espacios actuales y de gran calidad, aunque se encuentren en zonas descentralizadas.

El precio máximo en el distrito de negocios se ha situado en 40,00 €/ m²/mes, un 15,9% más que el año anterior. El precio más elevado de las oficinas, situadas fuera de la almendra central de Madrid, se ha pagado en la zona de la autopista A2, a 26 €/m²/mes. En términos relativos, la periferia es el área que ofrece rentabilidades más altas. En esta zona, los precios se han incrementado el 18,5% respecto a los de 2006. En resumen, los precios máximos de alquiler registrados en 2007 son un 60% superiores a los de 2006. El incremento anual, a lo largo de 2007, de las rentas prime ha sido del 16%, un buen indicador, aunque es ligeramente inferior al alcanzado en 2006.

La inversión de oficinas en Madrid ha alcanzado un volumen total de 4.200 millones de euros. Esta cifra ha superado un 15% a la del año anterior. A lo largo del ejercicio de 2007, se han vendido 117.000m² en 138 grandes operaciones. Los mayores usuarios han sido bancos y empresas de servicios. El 74% de los inversores que decidieron invertir en Madrid, lo hicieron en el mercado de oficinas frente a otras opciones como los centros comerciales o los almacenes logísticos, por ejemplo.

La rentabilidad de las inversiones se ha incrementado en Madrid, a diferencia de lo que ha ocurrido en la mayoría de las capitales europeas, con excepción de Londres. El rendimiento neto de la zona prime alcanzó el 4,5% en el último trimestre de 2007, incrementándose un 0,6% respecto al mismo periodo del año anterior.

En 2008, se prevé una salida al mercado de 395.000m², de los que un 37% se encuentran ya prealquilados. Un tercio de esta superficie se corresponde con 3 edificios (Torre Espacio, Torre Cristal y Torre Sacyr) del complejo "Cuatro Torres Business Área", que serán inaugurados en 2008. Representan el 34% total de la superficie de los nuevos proyectos en ejecución. Según CB Richard Ellis, la oferta prevista para 2009 se acercará a los 322.000m², de los cuales cerca del 10% están reservados. Entre los nuevos proyectos de 2009 destaca la ciudad financiera del BBVA. Se espera que el 81% de la actividad del mercado de oficinas se concentre en las zonas exteriores a la M-30.

Las previsiones apuntan a un crecimiento sostenido del mercado de oficinas en Madrid. Se espera que la absorción descienda ligeramente aunque se mantendrá por encima de la media de los últimos diez años. Asimismo, se prevé que la tasa de desocupación se mantenga en niveles bajos y, por el contrario, se pronostica un mantenimiento de los

precios en niveles altos e, incluso, un incremento puntual en los edificios más representativos.

En Barcelona, la superficie disponible total en el mercado de oficinas ha continuado su línea ascendente, alcanzando los 269.605m², lo que significa una tasa global de disponibilidad del 4,72%, un punto por encima de la tasa del año anterior. En 2007, los nuevos proyectos ejecutados han incorporado a la oferta de oficinas 127.000m². Con ellos, el parque de oficinas de Barcelona suma, actualmente, una superficie de 5 millones de metros cuadrados. Los bancos han sido los usuarios más involucrados en las grandes operaciones de 2007. En este año, se ha reducido, respecto al año anterior, un 15% el número de firmas que han demandado oficinas y un 7% la superficie media de las operaciones.

La tasa de vacío se sitúa en el 5,25%, ligeramente superior a la de 2006 como consecuencia de que, a pesar de que la tasa de absorción ha sido similar, se ha incrementado la oferta con nuevos edificios incorporados al parque disponible.

Respecto a la demanda, el mercado de oficinas en Barcelona y su periferia ha alcanzado una absorción acumulada en 2007 de 367.827m², volumen similar al de los dos años anteriores. El 40% de la contratación total se ha localizado, en el último trimestre de 2007, en las Nuevas Áreas de Negocios.

Un análisis de la oferta, por sectores geográficos, constata que la renta prime la lidera, según un informe de CB Richard Ellis, el Distrito de Negocios (CBD), con 27,5 €/m²/mes, seguido del distrito Nuevas Áreas de Negocios, con 23 €/m²/mes, Centro Ciudad, con 21 €/m²/mes, y, por último, la Periferia, con 17 €/m²/mes. De forma global, el comportamiento ha sido al alza y las mayores subidas se han producido en las Nuevas Áreas de Negocios.

En el mercado barcelonés de oficinas se han realizado, en 2007, inversiones por valor de 1.919 millones de euros, superiores en un 16% a las efectuadas en 2006. Las rentabilidades obtenidas han sido, también, superiores a las del ejercicio anterior. Por zonas geográficas, los mayores incrementos de rentabilidad, respecto a 2006, la ha registrado la Periferia, con un 6,50%, las Nuevas Áreas de Negocios y el CBD, con un 5,25 y un 4,5%, respectivamente.

Según la consultora, en 2008 hay proyectados un total de 79.500m² de nuevas oficinas en Periferia y 81.151m² en las Nuevas Áreas de Negocios. Entre los grandes proyectos en el sector denominado "Nuevas Centralidades", destaca Distrito 22@, donde se inaugurarán 112.000m², Nueva Gran Vía y Plaza Europa de L'Hospitalet. Otras zonas que albergarán nuevos proyectos son Viladecans, San Cugat del Vallès y Cornellà de Llobregat. Otras fuentes aseguran que, durante los próximos 24 meses, se entregarán un total de 893.511m² de nuevas oficinas, de los que un 39% están comprometidos para fines privados y públicos como la Nueva Ciudad Judicial.

Las previsiones para los años próximos son de un crecimiento estable de rentas como consecuencia de un equilibrio entre la oferta y la demanda. Se prevén repuntes significativos en edificios emblemáticos. También se espera que el volumen de absorción sea similar al registrado en los últimos años y que se incremente la oferta por la finalización de los proyectos ejecutados entre 2008 y 2010.

En cuanto a los Centros Comerciales, en 2007 existían en España un total de 487, con una Superficie Bruta Alquilable (SBA) cifrada en 11.907.035m², según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales. Proporcionan trabajo a un total de 287.314 empleados. Han recibido la visita de 1.600 millones de personas y han vendido bienes y servicios a sus clientes por un valor de 38.554 millones de euros, cifra de negocio superior, en un 5,3%, a la de 2006. El valor patrimonial de los centros comerciales asciende a un total de 28.550 millones de euros. Se encuentran en marcha 154 proyectos que construyen 4.800.000m² nuevos de SBA.

En 2007 se han inaugurado 25 nuevos centros, aportando una nueva superficie comercial de 664.325m², lo que significa un incremento del 5,30% respecto a la existente en 2006. Esta magnitud sitúa a España como el cuarto país europeo que más superficie ha destinado a la construcción de centros comerciales. Estos nuevos centros han creado 15.773 nuevos puestos de trabajo.

Por tipología, la distribución de los centros es la siguiente: la mayor parte de ellos están catalogados como pequeños, y agrupan a un 28,7% de todos los centros comerciales existentes y una SBA de 1.633.650m². En segundo lugar, se sitúan los Hipermercados, con un 21,8% y una SBA de 1.236.752m². En tercer lugar, los catalogados como medianos, con un 21,1% y una SBA de 2.958.775m².

Geográficamente, el 18,9% de la SBA se localiza en la Comunidad de Madrid, en Andalucía el 18,7% y en la Comunidad Valenciana el 11,1%. Cataluña ocupa el 4º lugar del ranking, acogiendo el 8,4% de la SBA total. Las mayores densidades de centros comerciales las registran Madrid, con 441m² de SBA por cada 1.000 habitantes, y Asturias, con 396m² de SBA/1.000 habitantes, siendo la media española de 263m² de SBA/1.000 habitantes.

En 2007, según un informe de la Asociación Española de Centros Comerciales, se invirtieron 1.058 millones de euros en operaciones de compra-venta y 1.395 millones de euros en la gestión de nuevas aperturas.

En 2008, se prevé la inauguración de 25 nuevos centros, lo que supondrá una nueva superficie comercial de 800.000m². Se espera que se mantenga la tendencia de los últimos períodos, con cifras de nueva SBA similares o ligeramente superiores a la media de los últimos cinco años.

3. EVOLUCIÓN DEL GRUPO TESTA EN 2007.

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

A comienzos de 2007, Testa firmó un acuerdo de alquiler, de uno de sus edificios más representativos en Madrid, con el grupo de cosméticos L'Oréal España. El inmueble, situado en la calle Josefa Valcárcel, es de nueva construcción y consta de 20.000 metros cuadrados distribuidos en seis plantas. Cuenta, además, con las últimas tecnologías de climatización y acústica, destacando también la instalación de paneles solares que permiten continuar con la política medioambiental, de salud y seguridad de la compañía.

Actualmente se están llevando a cabo actuaciones de adecuación del edificio por lo que está previsto que L'Oréal pueda reunir, a todas sus divisiones operacionales en España, en el mismo, a primeros de 2008. Con esta centralización podrá realizar un trabajo más eficiente puesto que el edificio se encuentra en una de las zonas mejores comunicadas de la capital. Además está rodeado de zonas verdes y ofrece todo tipo de servicios complementarios como áreas comerciales, hoteles, restaurantes o centros escolares.

En el mes de mayo, y con el propósito de reorganizar el grupo a nivel funcional, Testa traspasó la totalidad de sus participaciones societarias en todos los Hospitales, en los que participa el Grupo, a Sacyr Vallehermoso, S.A.

En concreto, se cedió a la Holding el 60% que Testa poseía en el Hospital de Parla, el 60% que tenía en el Hospital del Noroeste (Coslada) y el 20% del Hospital de Majadahonda.

El 3 de julio tuvo lugar la puesta de bandera de la Torre Sacyr Vallehermoso. El edificio, propiedad de Testa, alcanzó los 236 metros de altura sobre rasante, su cota más alta, lo cuál fue festejado por las más de 500 personas que se congregaron en la carpa levantada para tal evento. Entre las personalidades que se dieron cita, en el evento, destacar la presencia de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, Doña Esperanza Aguirre, y del actual alcalde de la capital, D. Alberto Ruiz-Gallardón, entre otros. Por parte del Grupo Sacyr Vallehermoso tomaron la palabra nuestro Presidente, D. Luis del Rivero, y el arquitecto de la Torre, D. Carlos Rubio Carvajal. El acto finalizó con un espectáculo de luces sobre el edificio y un cóctel.

Ubicada en el nuevo, y exclusivo espacio madrileño de negocios "Cuatro Torres Business Área" (CTBA), la Torre Sacyr Vallehermoso se enfrenta ahora a un nuevo reto, la adecuación y acondicionamiento de sus 56 plantas para su uso como hotel y oficinas.

El hotel, de cinco estrellas, será el más alto de Europa, ya que las últimas habitaciones, del total de 500 con las que contará, se localizarán en la planta número 33. Contará con servicios como spa, piscina y restaurante, y se pondrá en explotación a mediados de 2009. Será gestionado por la compañía especializada Hotusa, con la cuál ya se ha firmado un contrato de alquiler.

El resto de las plantas (desde la 34 hasta la 56) serán destinadas a oficinas y ya se están realizando, por parte de Testa, las labores de comercialización de las mismas.

En el mes de octubre, Testa procedió a la venta de la residencia para la tercera edad, que gestionaba en la ciudad de Zaragoza, al grupo Euroresidencias. La operación le ha reportado unos recursos de 11,7 millones de euros.

Durante el mes de diciembre, y como consecuencia de la estrategia de rotación de activos maduros llevada a cabo por la compañía, se llevó a cabo la venta de dos de los Centros Comerciales que Testa mantiene en explotación.

En concreto se vendió el centro de "Los Fresnos", situado en Gijón, y el de "Lakua", en Vitoria. El importe total de la operación alcanzó los 65 millones de euros, lo que permitirá a nuestra cabecera patrimonial, abordar nuevos proyectos de inversión.

El Grupo Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.543.165 metros cuadrados que le han proporcionado, durante 2007, un total de 256,9 millones de euros de facturación por rentas. Del total de estos ingresos en concepto de alquileres, un 66% corresponden a oficinas (169,5 millones de euros), un 15,3% a centros comerciales (39,4 millones de euros), un 6,3% a hoteles (16,3 millones de euros) y el 12,4% restante (31,7 millones de euros) a alquileres de naves, viviendas, residencias de tercera edad y aparcamientos.

La tasa media total de ocupación de todos sus inmuebles se ha situado en el 98,5%, un 0,9% más que en 2006, y el ingreso unitario medio/metro cuadrado/ocupado/año ha alcanzado los 14,1 euros, un 2,1% más que en 2006.

En cuanto al mercado de oficinas, el GrupoTesta dispone de 602.749 metros cuadrados y 9.609 plazas de garaje, principalmente en Madrid (333.881 metros y 5.737 aparcamientos) y Barcelona (105.979 metros y 1.648 plazas de aparcamiento).

La compañía del Grupo, Gescentesta, fue creada durante el año 2005 para poder gestionar mejor los 6 centros comerciales que tiene la compañía, más los de los Fondos Inmobiliarios que también administra esta sociedad, distribuidos por diversas ciudades españolas. Gescentesta administra un total de 270.647 metros cuadrados y 982 locales, en los que se realiza una amplia oferta comercial, de ocio y de restauración.

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

Los 9 hoteles propiedad de Testa suman una superficie de 85.674 metros cuadrados, distribuidos en 1.560 habitaciones. Establecimientos de alto nivel, se encuentran totalmente equipados, estando catalogados como hoteles de cuatro y cinco estrellas. Se encuentran arrendados, para su explotación, a las mejores cadenas hoteleras.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa han sido tasados, por la consultora independiente CB Richard Ellis, en 4.725 millones de euros, un 2,9% más que en 2006, con unas plusvalías latentes de 1.778,5 millones de euros, un 16,11% más que en el ejercicio anterior.

Las disponibilidades de tesorería que el Grupo mantiene a fecha de cierre están fundamentalmente originadas por la financiación hipotecaria adicional obtenida por el Grupo en el cuarto trimestre del ejercicio.

Existe la posibilidad, con posterioridad a fecha de cierre, de ampliar dicha financiación por importe de, aproximadamente, 210 millones de euros que incrementarán los saldos disponibles para las futuras oportunidades de mercado que pudieran surgir.

Durante el ejercicio 2007 y 2006 no se han efectuado ni adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias, a 31 de diciembre del presente ejercicio la Sociedad dominante no posee acciones propias.

Durante el ejercicio 2007 y 2006 no han existido inversiones o actividades en materia de investigación y desarrollo.

Los riesgos de tipo de interés es el principal riesgo al que se encuentra expuesta la sociedad, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras que se han detallado en la memoria.

La dirección financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo ha suscrito 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 importe de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del riesgo a 31 de diciembre de 2007 y 2006 es de 828.700 y 849.892 miles de euros respectivamente. El valor razonable de las coberturas, especulativas y no especulativas, a 31 de diciembre de 2007 y 2006 es de 13.987 y 4.870 miles de euros respectivamente.

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

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

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

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

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

Las participaciones significativas en el capital de Testa Inmuebles en Renta, S.A. directas o indirectas son las siguientes:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	%sobre el total de derechos de voto.
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	114.702.100	99,334 %

No existen en los Estatutos sociales restricciones específicas al derecho de voto.

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

Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad son las siguientes:

- Nombramiento y cese de miembros del Consejo de Administración.

1. Nombramiento y reelección:

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

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

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

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

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

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

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

2. Cese o remoción:

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

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

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

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

- c) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- d) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros, y
- e) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

- Modificación de Estatutos.-

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

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

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

El Presidente y el Consejero Delegado de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.. tienen delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las legal o estatutariamente indelegables o las que el Consejo retiene para sí sin posibilidad de delegación conforme a lo previsto en el artículo 38.3 de los Estatutos Sociales.

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

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

El precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas españolas en la fecha de adquisición. La autorización para la adquisición de acciones propias se otorgará por un plazo de dieciocho meses.

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2004 delega la facultad al Consejo de Administración para ampliar el capital social al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el artículo 159.2 de la misma Ley, dejando sin efecto en la parte no utilizada la autorización conferida por el Acuerdo Tercero de la Junta General de Accionistas de 3 de mayo de 2001.

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

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

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

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

No existen acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente con motivo de una oferta pública de adquisición.

PRIMERO- DILIGENCIA DE FIRMAS: Para hacer constar que el Consejo de administración de **TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**, en su sesión del día 11 de Marzo de 2008 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 171 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, las Cuentas Anuales Individuales, y el Informe de Gestión de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., correspondiente al ejercicio 2007, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios que incluyen al presente, que están todos ellos numerados del 1 al 50 sellados y firmados por el Secretario del Consejo.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 171.2 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, en prueba de conformidad con esas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2007, los Administradores que al día de la fecha componen la totalidad del Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., firman la presente diligencia.

SEGUNDO- DECLARACIÓN MEDIOAMBIENTAL: Así mismo los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2.001.

Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent
Presidente

D. Daniel Loureda López
Consejero Delegado

D. Luis Fernando del Rivero Asensio
Consejero

D. Manuel Manrique Cecilia
Consejero

D. Estanislao Rodriguez-Ponga y Salamanca
Consejero

D. Miguel Corsini Freese
Consejero

D. José Manuel Loureda Mantiñán
Consejero

D. Pedro del Corro García Lomas
Consejero

D. Francisco Javier Pérez Gracia.
Consejero

D. Vicente Benedito Francés
Consejero

Participaciones Agrupadas, S.L
Consejero
Rpte: D. Andrés Pérez Martín

D. Luis Carlos Croissier Batista
Consejero

De todo lo cual como Secretario doy fe,

Dña. Marta Silva de Lapuerta
Secretario - No Consejero