Testa

Informe Anual 2009

Informe de Valoración de Activos

Testa

Informe de Valoración de Activos

Informe Anual 2009

TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. - Registro Mercantil de Madrid. Tomo 3.940. General 3.178 de la Sección 3ª. Folios 167 y 176. Hoja nº 30.402. Inscripción 1ª y 2ª N.I.F.: A-08356727

VALORACIÓN ACTIVOS GRUPO TESTA

La valoración de los activos del Grupo Testa a 31 de diciembre de 2009 ha sido realizada por dos expertos independientes; CBRE Valuation Advisory, S.L. para los activos en explotación o en curso de explotación y Tasaciones Hipotecarias, S.A. para los solares.

	Euros
CBRE Valuation Advisory, S.L.	3.871.920.000,00
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	526.169.148,73
TOTAL VALORACIÓN GRUPO TESTA	**4.398.089.148,73**

Pº de la Castellana, 83-85 - 28046 Madrid - www.gruposyv.com
Tel.: 91 545 50 00 · Fax: 91 545 54 22

Informe y Valoración

Informe de Valoración.

Testa Inmuebles en Renta

17 de marzo de 2010

CBRE
CB RICHARD ELLIS

CONTENIDO

1 Informe de Valoración **3**

1.1 Informe de Valoración 4
1.2 Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información 9
1.3 Consideraciones Estándar de Valoración 11

CBRE
CB RICHARD ELLIS

1

Informe de Valoración

CBRE
CB RICHARD ELLIS

1.1 Informe de Valoración

FECHA

17 de marzo de 2010

DESTINATARIO

Consejo de Administración

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Pº de la Castellana 83-85

28046 Madrid

A la atención de D. Rafael Palomo.

PROPIEDAD

Patrimonio Inmobiliario de TESTA INMUEBLES EN RENTA y de sus Sociedades Participadas, compuesto por 90 activos inmobiliarios tal y como detallamos en el listado completo de valores.

INSTRUCCIONES

Hemos sido elegidos para llevar a cabo la valoración de la cartera de Activos Inmobiliarios de TESTA INMUEBLES EN RENTA, compuesta por patrimonio en renta, obra en curso para renta y suelo para renta en base a las instrucciones acordadas en fecha 17 de diciembre de 2009.

FECHA DE VALORACION

31 de diciembre de 2009

POSICION DEL VALORADOR

Externo.

EFECTOS DE LA VALORACIÓN

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

VALOR DE MERCADO DE LA CARTERA DE TESTA INMUEBLES EN RENTA

3.871.920.000 Euros

(TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL EUROS)

excluido IVA.

Valor de Mercado de TESTA INMUEBLES EN RENTA	
Tipo de Activos	**Valor de Mercado**
Inmuebles en Renta	**3.786.760.000**
Promociones en Curso	**7.560.000**
Inmuebles Sociedades Participadas	**77.600.000**
Total Cartera	**3.871.920.000**

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una Cartera de propiedades. No se han tenido en cuenta, por lo tanto, deducciones o valores adicionales que pudieran negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la Cartera se comercializase simultáneamente, bien en lotes, bien como una sola unidad.

Nuestra opinión de valor se fundamenta en base a nuestro Ámbito de Trabajo y Consideraciones de Valoración detalladas con posterioridad.

HONORARIOS DE COMPRAVENTA

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

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

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

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

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

TIPO DE CAMBIO

El Valor de Mercado expresado en Euros en el presente Informe de los activos valorados en los Estado Unidos de América es el resultado de aplicar el tipo de cambio oficial a fecha 31 de dicimbre de 2009.

Dicho tipo de cambio se establece en 1€ = 1,433 US$.

CONFORMIDAD CON ESTANDARES DE VALORACION

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

CONSIDERACIONES

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

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

VARIACIONES SOBRE LOS ESTÁNDARES DE VALORACION

Siguiendo las instrucciones de nuestro cliente, de cara a la valoración se ha tenido en cuenta todas las indagaciones realizadas por CBRE Valuation Advisory en anteriores valoraciones y para las que se ha realizado una comprobación de la información asumida, concretamente en la valoración V-2225 en nombre de Eurohypo, con fecha valoración de 2007 y para su proceso de financiación. En dicha valoración se ha comprobado la siguiente información:

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

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

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

Para la actualización de información respecto al a valoración completa realizada anteriormente se ha verificado con el Departamento de Administración y Control de la compañía el nivel de rentas actualizadas a 31 de diciembre de 2009.

INCERTIDUMBRE DEL MERCADO

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

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

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

VERIFICACIÓN

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

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

VALORADOR

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

INDEPENDENCIA

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

FIABILIDAD

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

PUBLICACIÓN

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

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

Atentamente,

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

Referencia: VA10 - 0018

1.2 Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información

FUENTES DE INFORMACIÓN

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

- Cuadro de Superficies construidas de cada inmueble en renta y las obras en curso.
- Panel de arrendamientos actualizado para los inmuebles en renta a fecha de valoración
- Grado de avance de los costes para las obras en curso.
- Copias de nuevos contratos firmados o renovaciones de contratos vigentes.

PROPIEDAD

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

INSPECCIÓN

Las últimas inspecciones fueron realizadas durante el último trimestre de 2008. Para la presente valoración no se han inspeccionado las propiedades.

SUPERFICIES

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

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

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

ESTADO DE CONSERVACION

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

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

URBANISMO

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

TITULOS, TENENCIA Y ALQUILERES

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

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

INVERSIÓN INDIRECTA

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

1.3 Consideraciones Estándar de Valoración

VALORES

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

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

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

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

VALORES DE RENTA

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

LA PROPIEDAD

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

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

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

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

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

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

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

a. la propiedad no está contaminada ni se encuentra afecta a ninguna ley medioambiental actual o en vías de ser aceptada;

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

c. aparatos de suministro de alto voltaje pueden existir en la propiedad o en sus cercanías. El Consejo Nacional de Protección Radiológica del Reino Unido ha advertido que puede existir un riesgo, en circunstancias específicas, para la salud de ciertos grupos de personas. La percepción pública de dichos aparatos puede, por lo tanto, afectar a la comercialización y al valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestro conocimiento actual del mercado y no hemos hecho un descuento para reflejar la presencia de estos aparatos.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

a. el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

b. la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos; y

c. no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling".

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

TITULOS, TENENCIA, ALQUILERES Y URBANISMO

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

a. las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

b. todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

c. las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

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

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

f. los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos y responderán a los seguros y otros pagos que afecten a su negocio. Igualmente, serán responsables de todas las reformas, bien directamente bien a través de los gastos de comunidad;

g. no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

h. cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

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

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

INFORME DE VALORACIÓN DE SOLARES

PARA TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.

FECHA DE EMISIÓN: 4 de marzo de 2010

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

SUMARIO

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

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

1. ANTECEDENTES Y DATOS PREVIOS

FECHA DEL INFORME	4 de marzo de 2010
DESTINATARIO	Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.
PROPIEDADES VALORADAS	Solares incluidos en la cartera de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A.
INSTRUCCIONES	Determinar el valor de mercado de las distintas propiedades, según la información y documentación proporcionada por TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. y sin realizar consultas complementarias ante Ayuntamientos u otros organismos oficiales.
FECHA DE VALORACIÓN	**31 de diciembre de 2009**
FINALIDAD DE LA VALORACIÓN	Efectos internos de la Compañía y publicación en la Memoria Anual.
POSICIÓN DEL VALORADOR	Externo
CONDICIÓN DEL VALORADOR	Las propiedades han sido valoradas por profesionales cualificados a tal efecto y de acuerdo con los estándares de valoración de la RICS.
INDEPENDENCIA	Los honorarios totales ingresados por TASACIONES HIPOTECARIAS S.A. de parte de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. u otras compañías que formen parte del mismo grupo, incluyendo los honorarios de este informe, son inferiores al 5% de los ingresos totales de TASACIONES HIPOTECARIAS S. A.
VALOR DE MERCADO	**526.169.148,73 Euros** **Quinientos veintiséis millones ciento sesenta y nueve mil ciento cuarenta y ocho euros con setenta y tres céntimos.** excluido IVA, que se desglosa de la siguiente forma: las propiedades se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una cartera, por lo que no se han tenido en cuenta eventuales deducciones o valores adicionales asociados a la venta conjunta de una parte o de la totalidad de la cartera. La valoración se basa en lo expuesto en el apartado de ámbito de trabajo, documentación y fuentes de información.La cifra dada es la suma del total de los valores de mercado de los diferentes inmuebles de la cartera no debería ser considerada como el valor del conjunto

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

ESTANDARES DE VALORACIÓN

La valoración se ha realizado de conformidad con los Estándares de valoración y tasación vigentes de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y del Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

En el anejo correspondiente se especifican los detalles y características de cada propiedad que fundamentan las respectivas valoraciones.

ADVERTENCIAS

El informe debe ser considerado en su conjunto, con todas las informaciones, suposiciones y estimaciones que lo condicionan y que en los puntos correspondientes se indican expresamente. Si se demostraran incorrectas, habría que reconsiderar los valores calculados.

Es recomendable que previamente a la aplicación de este informe a las finalidades para las que está previsto, se verifiquen las informaciones en que se basan y se compruebe la validez de las estimaciones y suposiciones realizadas.

Las valoraciones de suelo se han realizado en el supuesto de cumplimiento de los plazos de desarrollo marcados por la legislación en cada caso, de acuerdo con su situación urbanística en la fecha de valoración. En el caso de que alguno de los terrenos valorados se viera inmerso en alguna de las situaciones expropiatorias que contempla la Ley 8/2007 del Suelo, los valores calculados no serían válidos, siendo necesaria una nueva valoración de acuerdo a los métodos reflejados por dicha Ley.

La responsabilidad de Tasaciones Hipotecarias frente a TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A. derivada de la presente valoración se limita a un importe máximo de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000,00 €), equivalente al límite por valoración que establece su seguro de responsabilidad civil profesional.

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

FIABILIDAD

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

PUBLICACIÓN

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

TASACIONES HIPOTECARIAS S. A.

fdo.: Gustavo Saiz Robres, Director General

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

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

2. ÁMBITO DE TRABAJO, DOCUMENTACIÓN Y FUENTES DE INFORMACIÓN

FUENTES DE INFORMACIÓN

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

PROPIEDADES

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

FECHA DE INSPECCION

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

COMPROBACIÓN DE SUPERFICIES

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

FACTORES MEDIOAMBIENTALES

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

CONDICIONES URBANÍSTICAS

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

TITULARIDAD Y TENENCIA

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

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

3. CÁLCULO DE VALORES

TERRENOS

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

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

(I) – (C + B) = S, donde:

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

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

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

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

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

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

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

VALOR CALCULADO

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

TIR APLICADAS

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

GASTOS DE PLANEAMIENTO, GESTION URBANÍSTICA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

OBRAS EN CURSO

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

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

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

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

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

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

CENTRAL TH: C/. María de Molina, 54, 1ª 28006 - **MADRID** Tel. 91 454 97 00 – Fax 91 541 42 64 – tasaciones.hipotecarias@tasacionesh.es
DELEGACIONES TH: ALICANTE Tel. 96 514 24 09 – **BARCELONA** Tel. 93 323 81 01
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Tel. 928 22 87 49 – **MALAGA** Tel. 952 06 21 11
SEVILLA Tel. 95 453 97 52 – **VALENCIA** Tel. 96 353 04 20 – **ZARAGOZA** Tel. 976 29 99 80

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

INMUEBLES EN RENTA

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

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

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

VALORES EN RENTA

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

PROPIEDADES

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

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

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

ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

a. el terreno no presenta condiciones extraordinarias ni hay presencia de retos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor.

b. Las propiedades están libres de podredumbres, plagas y defectos o vicios estructurales y

CENTRAL TH: C/. María de Molina, 54, 1ª 28006 - **MADRID** Tel. 91 454 97 00 – Fax 91 541 42 64 – tasaciones.hipotecarias@tasacionesh.es
DELEGACIONES TH: ALICANTE Tel. 96 514 24 09 – **BARCELONA** Tel. 93 323 81 01
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Tel. 928 22 87 49 – **MALAGA** Tel. 952 06 21 11
SEVILLA Tel. 95 453 97 52 – **VALENCIA** Tel. 96 353 04 20 – **ZARAGOZA** Tel. 976 29 99 80

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

c. No se han utilizado en la construcción de la propiedad, ni en las posteriores alteraciones, materiales que actualmente sean conocidos como peligrosos o deteriorados, ni técnicas sospechosas**.**

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

TITULOS DE PROPIEDAD, TENENCIA, ALQUILERES Y URBANISMO.

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

Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización, y se encuentran libres de cargas y gravámenes.
Todos los inmuebles se han promovido acordes a la regulación urbanística vigente en el momento de su promoción.
Las propiedades no se encuentran afectas negativamente a futuras actuaciones urbanísticas.
Todos los inmuebles se encuentran adecuados a las diferentes normativas de incendios o las que fuesen necesarias para su funcionamiento correcto y legal.
En las revisiones de renta o nuevos alquileres no se han tenido en cuenta las mejoras realizadas por los inquilinos.

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

4. CONDICIONES GENERALES DE VALORACIÓN Y ADVERTENCIAS

VALORES

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

DOCUMENTACIÓN

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

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

FINALIDAD

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

INSPECCIÓN

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

CONDICIONES DE MERCADO

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

CARGAS Y AFECCIONES

Inscrito en el Registro Mercantil – Gral. 5739 – Sección 3ª - Libro de Sociedades – Folio 95 – Nº 57618 – N.I.F. A28/806222 y en el Reg. de E.E. de T. Del Banco de España con el nº 4302.

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

LIMITACIONES AL DOMINIO

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

PROTECCIÓN DE DATOS

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

Testa

Informe de Auditoría

Informe Anual 2009

Informe de Auditoría

ERNST & YOUNG

Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax: 915 727 300
www.ey.com/es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la Sociedad dominante) y Sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de resultados separada consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados separada consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, que difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas de dicho ejercicio, detallándose en la nota 2.b de la memoria consolidada adjunta las diferencias existentes . Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 30 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009.

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

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los administradores de Testa Inmuebles en Renta, S.A. consideran oportunas sobre la situación de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes.

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2010 Nº 01/10/03878

COPIA GRATUITA

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé

28 de abril de 2010

Testa

Cuentas Anuales Consolidadas

Informe Anual 2009

Cuentas Anuales Consolidadas

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

Cuentas Anuales Consolidadas
e Informe de Gestión Consolidado

31 de diciembre de 2009

(junto con el Informe de Auditoria)

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

			Miles de euros	
	A C T I V O	**NOTA**	**2009**	**2008**
A)	**ACTIVOS NO CORRIENTES**		**3.811.315**	**3.852.492**
I.	Inmovilizaciones materiales	3	27.575	153.025
II.	Inversiones inmobiliarias	4	3.035.654	2.724.044
III.	Otros activos intangibles	6	101.328	104.299
IV.	Inversiones contabilizadas por el método de participación	7	4.747	5.409
V	Activos financieros no corrientes	8	635.155	859.166
VI	Activos por impuestos diferidos	22	6.856	6.144
VII	Otros activos no corrientes		0	405
B)	**ACTIVOS CORRIENTES**		**247.558**	**114.313**
I.	Existencias		0	16.157
II.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		100.827	36.503
	- Clientes por ventas y prestación de servicios	18	22.392	18.131
	- Empresas del grupo y asociadas deudoras		70.980	11.977
	- Personal		24	23
	- Administraciones públicas deudoras		3.505	5.298
	- Deudores varios		5.336	2.031
	- Provisiones		(1.410)	(957)
III.	Activos financieros corrientes		91	45.102
IV.	Efectivo y equivalentes al efectivo	9, 23	146.640	16.551
	TOTAL ACTIVO		**4.058.873**	**3.966.805**

			Miles de euros	
	P A S I V O	**NOTA**	**2009**	**2008**
A)	**PATRIMONIO NETO**	10	**1.215.967**	**1.111.680**
	PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		**1.210.265**	**1.106.439**
I.	Capital suscrito		692.855	692.855
II.	Prima de emisión		93.781	93.781
III.	Reservas		367.637	336.430
IV.	Diferencias de conversión		(49.220)	(47.134)
V.	Resultado atribuible a la sociedad dominante		105.212	47.482
VI.	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		0	(16.975)
	PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS MINORITARIOS		**5.702**	**5.241**
B)	**PASIVOS NO CORRIENTES**		**2.682.064**	**2.430.510**
I.	Ingresos diferidos	12	5.183	3.159
II.	Provisiones para riesgos y gastos	13	8.941	3.516
III.	Deudas con entidades de crédito no corrientes	14, 23	2.612.517	2.369.217
IV.	Acreedores no corrientes	15	29.118	31.892
V.	Instrumentos financieros de pasivo	15, 23	16.472	13.561
VI.	Pasivos por impuestos diferidos	22	9.833	9.165
C)	**PASIVOS CORRIENTES**		**160.842**	**424.615**
I.	Deudas con entidades de crédito corrientes	14, 23	100.524	332.840
II.	Acreedores corrientes		47.636	50.517
	- Proveedores		43.415	46.947
	- Personal		91	20
	- Administraciones Públicas Acreedoras		934	3.525
	- Otras cuentas a pagar		3.196	25
III.	Deudas corrientes con empresas asociadas	18	11.879	34.845
IV.	Provisiones para operaciones de tráfico		803	6.413
	TOTAL PASIVO		**4.058.873**	**3.966.805**

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman
parte integrante de este Estado de Situación Financiera consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

		Miles de euros	
CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA CONSOLIDADA	**NOTA**	**2009**	**2008**
Cifra de negocios	16	270.028	272.568
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		798	1.111
Otros ingresos de explotación		129	163
Resultado por venta de activos	21	65.270	41.852
Otras ganancias		540	1.484
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		336.765	317.178
Variación de existencias		(7.920)	0
Aprovisionamientos		0	(273)
Gastos de personal		(5.480)	(6.106)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	4, 5 y 6	(45.540)	(42.631)
Deterioro del fondo de comercio de consolidación		0	(1.611)
Variación de las provisiones de tráfico		(6.341)	(264)
Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera		(31.014)	(58.093)
Otros gastos de explotación		(47.597)	(47.835)
Otras pérdidas		(445)	(208)
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(144.337)	(157.021)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**192.428**	**160.157**
RESULTADO DE ASOCIADAS	7	**(487)**	**(1.352)**
Gastos financieros netos imputados a inversión	4	80	9.342
Otros intereses e ingresos asimilados		31.190	54.464
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	19	31.270	63.807
Gastos financieros y gastos asimilados		(93.018)	(155.365)
Variación de valor de Instrumentos Financieros a valor razonable		0	(26)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	19	(93.018)	(155.391)
RESULTADO FINANCIERO	19	**(61.748)**	**(91.584)**
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		**130.193**	**67.221**
Impuesto sobre sociedades	22	(24.852)	(20.042)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		**105.341**	**47.179**
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		**0**	**0**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**105.341**	**47.179**
INTERESES MINORITARIOS		(129)	303
SOCIEDAD DOMINANTE		**105.212**	**47.482**
Ganancias por acción básicas (euros)	17	**0,91**	**0,41**
Ganancias por acción diluídas (euros)	17	**0,91**	**0,41**

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria Consolidda y el Anexo forman parte integrante de esta Cuenta de Resultados Separada Consolidada.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

	Miles de euros	
	2009	**2008**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**105.341**	**47.179**
Ingresos y gastos reconocidos del periodo		
Por coberturas de flujos de efectivo	(2.911)	(27.549)
Diferencias de conversión	(2.086)	806
Efecto impositivo	873	8.265
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL PERIODO	**(4.124)**	**(18.478)**
TOTAL RESULTADO GLOBAL	**101.217**	**28.701**
Atribuidos a la entidad dominante	101.088	29.004
Atribuidos a intereses minoritarios	129	(303)

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Resultados Global Consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

Miles de euros	Nota	2009	2008
Resultado antes de impuestos		**130.193**	**67.221**
Amortizaciones	4, 5 y 6	45.540	42.631
Provisiones de explotación		37.355	59.994
Resultado de sdades. contab. por participación	7	487	1.352
Resultado por venta de activos	21	(65.270)	(41.852)
Resultado financiero	19	61.748	91.558
Fondos Generados por las Operaciones		**210.053**	**220.904**
Deudores		(19.766)	(16.169)
Existencias		16.157	0
Acreedores		(25.847)	(32.141)
Variación del Capital Circulante Neto		**(29.456)**	**(48.310)**
Flujos Netos de Tesorería por Actividades Operativas		**180.597**	**172.594**
Inversión neta en inmovilizado		**60.807**	**(578.556)**
Inversiones en inmovilizado material e intangible		0	(155.578)
Inversiones en proyectos inmobiliarios		(522.683)	(66.091)
Inversiones en inmovilizado financiero		(6.717)	(499.138)
Desinversiones en inmovilizado material e intangible		81.826	15.971
Desinversiones en proyectos inmobiliarios		246.384	102.203
Desinversiones en inmovilizado financiero		230.727	266
Intereses cobrados		31.270	23.811
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Inversión		**60.807**	**(578.556)**
Incremento/Disminución del endeudamiento financiero		9.902	85.474
Intereses pagados		(91.936)	(164.222)
Variación del Endeudamiento Financiero		**(82.034)**	**(78.748)**
Dividendos pagados	11	0	(33.488)
Variación de la Financiación Propìa		**0**	**(33.488)**
Otras Fuentes de Financiación		(29.281)	2.630
Otras Fuentes de Financiación		**(29.281)**	**2.630**
Flujos Netos de Tesorería por Actividades de Financiación		**(111.315)**	**(109.606)**
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		**130.089**	**(515.568)**
Saldo al inicio del ejercicio	9	16.551	532.119
Saldo al final del ejercicio	9	146.640	16.551

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Flujos de Efectivo consolidado.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

		Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio								
Miles de Euros	Saldo al 31-dic-2007	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo	Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perím. y otros	Saldo al 31-dic-2008
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	358.510	0	(19.284)	(19.284)	0	(19.284)	14.810	0	14.835	368.871
Reservas sociedades consolidadas	54.786	0	0	0	0	0	23.934	0	(17.380)	61.340
Diferencias de conversión	(47.940)	806	0	806	0	806	0	0	0	(47.134)
Resultado del ejercicio	71.770	0	0	0	47.482	47.482	(71.770)	0	0	47.482
Dividendo a cuenta	(16.513)	0	0	0	0	0	16.513	(16.975)	0	(16.975)
Dividendos	0	0	0	0	0	0	16.513	0	0	0
Total	1.113.468	806	(19.284)	(18.478)	47.482	29.004	0	(16.975)	(2.545)	1.106.439
Patrim. Neto Acc. Minorit.	5.985	0	0	0	(303)	(303)	0	0	(441)	5.241
Patrimonio Neto	1.119.453	806	(19.284)	(18.478)	47.179	28.701	0	(16.975)	(2.986)	1.111.680

		Ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio								
Miles de Euros	Saldo al 31-dic-2008	Diferencias de conversión	Cobertura flujo efectivo	Total ingresos y gastos reconocidos directamente en patrimonio	Resultado del ejercicio	Total de ingresos y gastos del año	Distribución resultado	Dividendo a cuenta	Variación perím. y otros	Saldo al 31-dic-2009
Capital social	692.855	0	0	0	0	0	0	0	0	692.855
Reservas sociedad dominante	368.871	0	(2.038)	(2.038)	0	(2.038)	5.824	0	0	372.657
Reservas sociedades consolidadas	61.340	0	0	0	0	0	24.683	0	2.738	88.761
Diferencias de conversión	(47.134)	(2.086)	0	(2.086)	0	(2.086)	0	0	0	(49.220)
Resultado del ejercicio	47.482	0	0	0	105.212	105.212	(47.482)	0	0	105.212
Dividendo a cuenta	(16.975)	0	0	0	0	0	16.975	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1.106.439	(2.086)	(2.038)	(4.124)	105.212	101.088	0	0	2.738	1.210.265
Patrim. Neto Acc. Minorit.	5.241	0	0	0	129	129	0	0	332	5.702
Patrimonio Neto	1.111.680	(2.086)	(2.038)	(4.124)	105.341	101.217	0	0	3.070	1.215.967

Las Notas adjuntas números 1 a 29 descritas en la Memoria Consolidada y el Anexo forman parte integrante de este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.

1. Naturaleza y actividades principales

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

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación y consolidación.

a) Bases de presentación

Los Administradores de la Sociedad dominante han preparado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

a.1) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en el ejercicio 2009

Las políticas contables en vigor al 31 de diciembre de 2009 son las mismas que las existentes en el ejercicio anterior, excepto por las siguientes normas o interpretaciones que se han emitido o modificado:

- NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a revelar"

  La norma modificada requiere mayores desgloses sobre la determinación del valor razonable y sobre el riesgo de liquidez. Para las partidas registradas al valor razonable se tiene que desglosar dicho valor en base a la naturaleza de las hipótesis, utilizando una jerarquía con tres niveles para cada categoría de instrumento financiero. Adicionalmente, ahora se requiere una conciliación entre el saldo de apertura y el saldo de cierre para el tercer nivel de determinación del valor razonable, así como para los traspasos significativos entre el primer y el segundo nivel de determinación del valor razonable. Estas modificaciones también aclaran los requisitos sobre los desgloses del riesgo de liquidez. Los desgloses sobre el valor razonable de los activos financieros valorados al valor razonable se incluyen en la Nota 15.

- NIIF 8 "Segmentos de operaciones"

  La norma requiere el desglose de información sobre los segmentos operativos del Grupo y elimina los requisitos para determinar los segmentos primarios (negocios) y secundarios (geográficos) del Grupo. La adopción de esta norma no ha tenido ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo. El Grupo ha determinado que los segmentos operativos son los mismos que los segmentos de negocio identificados anteriormente de acuerdo con la NIC 14 "Información financiera por segmentos". En la Nota 29 se reflejan los desgloses adicionales sobre cada uno de los segmentos, incluyendo información comparativa.

- NIC 1 "Presentación de estados financieros (Revisada)"

  La norma revisada separa los cambios en el patrimonio neto correspondientes a los propietarios y los de los no-propietarios. En el estado de cambios en el patrimonio neto sólo se detallan las transacciones con los propietarios, mientras que los cambios de los no-propietarios se presentan en una sola línea. Adicionalmente, la norma introduce el estado del resultado global, que incluye todas las partidas de ingresos y gastos reconocidos, ya sea en un solo estado o en dos estados vinculados. El Grupo ha elegido presentar dos estados.

- NIC 23 "Costes por intereses (Revisada)"

  La norma ha sido revisada con el fin de exigir la capitalización de los costes por intereses de los activos cualificados. El Grupo ha adoptado esta política de forma prospectiva, de

acuerdo con las disposiciones transitorias de la norma. La adopción de estas modificaciones no ha supuesto ningún impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación" y NIC 1 "Presentación de estados financieros" - Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación

  Las normas han sido modificadas con el fin de permitir una excepción, de forma que los instrumentos financieros con opción de venta se puedan clasificar como patrimonio neto si cumplen determinados criterios. La adopción de estas modificaciones no ha supuesto ningún impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" y NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar" - Reclasificación de los activos financieros

  Esta modificación fija la fecha de entrada en vigor y las medidas de transición de las modificaciones a la clasificación de los activos financieros. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 9 "Nueva evaluación de derivados implícitos" y NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración"

  Esta modificación de la CINIIF 9 requiere que una entidad evalúe si un derivado implícito se debe separar del contrato principal cuando la entidad reclasifica un activo financiero híbrido fuera de la categoría de valor razonable por pérdidas y ganancias. Esta evaluación debe realizarse basándose en las condiciones existentes en la fecha en que la entidad, por primera vez, formó parte del contrato o en la fecha en que cualquier variación en los términos del contrato hayan modificado de forma significativa los flujos de efectivo del mismo; la que sea posterior. La NIC 39 ahora establece que si un derivado implícito no puede ser valorado fiablemente, el instrumento híbrido completo debe seguir siendo clasificado en la categoría de valor razonable por pérdidas y ganancias. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 13 "Programas de fidelización de clientes"

  Esta interpretación requiere que los créditos-premios a clientes sean contabilizados como un componente separado de las transacciones de venta en las que se adjudican. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo dado que el Grupo no cuenta con estos programas de fidelización.

- CINIIF 14 "NIC 19 Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción"

  Esta interpretación proporciona guías sobre cómo determinar el límite del importe del superávit en un plan de prestaciones definidas que se puede contabilizar como un activo de acuerdo con la NIC 19 "Retribuciones a los empleados". Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- Mejoras de las NIIF

En mayo de 2008 el IASB publicó por primera vez modificaciones a las normas en el marco del proceso anual de mejora destinado a eliminar inconsistencias y clarificar las normas, incluyéndose disposiciones transitorias específicas para cada norma. La adopción de las siguientes modificaciones supone un cambio en las políticas contables, pero no tiene ningún impacto en la posición financiera y en los resultados del Grupo.

- NIC 1 "Presentación de estados financieros": Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para negociar conforme a la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" no se clasifican automáticamente como corrientes en el estado de situación financiera. El Grupo ha modificado sus políticas contables y ha analizado si las expectativas de la dirección respecto al periodo de realización de los activos y pasivos financieros diferían de la clasificación del instrumento. Esta modificación no ha tenido ningún impacto en los estados financieros del Grupo.

- NIC 16 "Inmovilizado material": Se sustituye el término "precio neto de venta" por "valor razonable menos coste de venta". Esta modificación no ha tenido ningún impacto en la posición financiera del Grupo.

- NIC 20 "Contabilización de subvenciones oficiales y desgloses de ayudas públicas": Los préstamos públicos a un tipo de interés bajo o cero no están exentos del requerimiento de imputar intereses. El Grupo no mantiene préstamos de este tipo por lo que esta modificación no ha tenido impacto en la posición financiera del Grupo.

- NIC 23 "Costes por intereses": La definición de los costes por intereses ha sido revisada para consolidar en una sola partida los dos tipos de partidas que se consideran componentes de los "costes por intereses" (el gasto por intereses calculado usando el método del cálculo del tipo de interés efectivo conforme a la NIC 39). Esta modificación no ha tenido ningún impacto en la posición financiera del Grupo.

- NIC 36 "Deterioro de activos" Cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados para estimar el "valor razonable menos los costes de venta" se requieren desgloses adicionales sobre la tasa de descuento, consistente con los desgloses requeridos cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados usados para estimar el "valor en uso". Esta modificación no ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- NIC 38 "Activos intangibles": Los desembolsos por publicidad y actividades de promoción se reconocen como un gasto cuando la entidad tiene el derecho de acceder a los bienes o ha recibido el servicio. Esta modificación no tiene impacto para el Grupo, ya que no tiene este tipo de actividades promocionales.

- El resto de modificaciones del proyecto de mejoras tampoco ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

a.2) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en el ejercicios futuros

Asimismo, se han publicado las siguientes normas e interpretaciones que ya han sido aprobadas por la Unión Europea, pero que todavía no son aplicables y que el Grupo aplicará en los ejercicios en que sean obligatorias:

- NIIF 1 reestructurada "Adopción por primera vez de las NIIF". Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de diciembre de 2009.

  La NIIF 1 reestructurada sustituye a la NIIF 1 en vigor, a fin de facilitar su uso y su modificación en el futuro.

- NIIF 3 "Combinaciones de negocios (Revisada)" y NIC 27 "Estados financieros consolidados y separados (Modificada)". Aplicables a los ejercicios que se inicien a partir del 30 de junio de 2009, incluyendo las enmiendas relativas a la NIIF 7, NIC 21, NIC 28, NIC 31 y NIC 39.

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

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

- NIC 32 "Instrumento financieros: Presentación" - Clasificación de las emisiones de derechos. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de enero de 2010.

  La modificación de la NIC 32 aclara cómo contabilizar determinados derechos cuando los instrumentos emitidos están denominados en una moneda que no sea la moneda funcional del emisor. Si dichos instrumentos se emiten de manera proporcional a todos los titulares existentes del emisor por un importe fijo de efectivo, deben clasificarse como patrimonio neto aun si su precio de ejercicio está denominado en una moneda distinta a la moneda funcional del emisor.

- NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración" - Partidas que pueden calificarse como cubiertas. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 30 de junio de 2009.

  La modificación aclara que una entidad puede designar una parte de los cambios en el valor razonable o de la variación de los flujos de efectivo de un instrumento financiero como partida cubierta. Esto también cubre la designación de la inflación, o parte de ella, como un riesgo cubierto en situaciones especiales.

- CINIIF 15 "Acuerdos para la construcción de inmuebles". Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de diciembre de 2009.

  La interpretación aclara cuándo los ingresos que se derivan de la construcción de inmuebles residenciales deben reconocerse en las cuentas y, en particular, si los

acuerdos de construcción están comprendidos en el ámbito de aplicación de la NIC 11 "Contratos de construcción" o de la NIC 18 "Ingresos ordinarios", y ofrece orientaciones al respecto.

- CINIIF 16 "Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero". Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 30 de junio de 2009.

  La interpretación debe aplicarse de forma prospectiva. La CINIIF 16 proporciona guías sobre la contabilización de la cobertura de una inversión neta. Contiene guías para identificar los riesgos de tipo de cambio que pueden incluirse en la contabilización de cobertura de una inversión neta, dónde pueden estar ubicados en un grupo los instrumentos de cobertura de una inversión neta y cómo una entidad debe determinar el importe de la pérdida o ganancia por moneda extranjera, en relación tanto a la inversión neta como al instrumento de cobertura, el cual será reclasificado a resultados en la enajenación de la inversión neta.

- CINIIF 17 "Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo". Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de octubre de 2009.

  La interpretación aclara y orienta sobre el tratamiento contable de las distribuciones de activos que no son efectivo a los propietarios de una entidad.

- CINIIF 18 "Transferencia de activos procedentes de clientes". Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de octubre de 2009.

  La interpretación aclara y orienta sobre la contabilización de transferencias de elementos de inmovilizado material procedentes de clientes, o de dinero en efectivo para adquirir o construir un elemento de inmovilizado material.

El Grupo ha revisado estas modificaciones e interpretaciones y ha concluido que no van a tener impacto sobre la situación financiera o los resultados.

Las cuentas anuales individuales de 2009 de las sociedades del Grupo, se propondrán a la aprobación de sus respectivas Juntas Generales de Accionistas dentro de los plazos previstos por la normativa vigente. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que, como consecuencia de dicho proceso, no se producirán cambios que puedan afectar de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de 30 de junio de 2009.

b) Comparación de la información

El Grupo Testa presenta a efectos comparativos, la información financiera consolidada del ejercicio 2009 siguiendo los mismos criterios que las aplicadas en la elaboración de la información referida al ejercicio 2008.

La presentación de las cifras correspondientes al ejercicio anterior respecto a la variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y de cartera de las cuentas de resultados separadas consolidadas y del Estado de Flujos de Efectivo consolidado difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas de dicho ejercicio por la reclasificación realizada con el fin de presentar la información de forma más adecuada siguiendo la recomendación realizada por la C.N.M.V.

c) Políticas contables

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

Las políticas contables que se exponen a continuación, han sido aplicadas uniformemente por todas las sociedades del Grupo. Los principales principios contables aplicados por el Grupo Testa en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE son los siguientes:

c.1) Uso de juicios y estimaciones

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

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

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

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

El deterioro de los activos correspondientes a la partida de existencias, constituidas por solares, promociones en curso e inmuebles terminados destinados para la venta, se reconoce como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por un experto independiente.

c.2) Bases de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas engloban los estados financieros de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008. Los estados financieros de las sociedades dependientes están preparados para el mismo ejercicio contable que los de la Sociedad Dominante, usando políticas contables uniformes. Cuando resulta necesario, se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia entre políticas contables que pudiera existir.

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

c.2.1) Principios de consolidación

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

c.2.2) Sociedades Dependientes

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

c.2.3) Negocios Conjuntos

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

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

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

c.2.4) Sociedades asociadas

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

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

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

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

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

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

- Los débitos y créditos recíprocos y los gastos e ingresos por operaciones internas dentro del Grupo.

- Los resultados por operaciones de compra-venta de inmovilizado material y los beneficios no realizados en existencias, en el caso de que su importe sea significativo.

- Los dividendos internos y el saldo deudor correspondiente a los dividendos a cuenta registrados en la sociedad que los distribuyó.

c.2.6) Fechas de cierre del ejercicio

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

c.2.7) Intereses Minoritarios

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

c.2.8) Conversión de estados financieros de sociedades extranjeras

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

- Todos los bienes, derechos y obligaciones se convierten utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de las cuentas de las sociedades extranjeras.

- Las partidas de la cuenta de resultados separada consolidada se convierten utilizando un tipo de cambio medio.

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

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

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

	2009		2008	
Tipo de Cambio	Medio	Cierre	Medio	Cierre
Euro/Dólar	1,3944	1,4331	1,3953	1,4709

c.3) Fondo de comercio

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

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

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

El Grupo se acogió a la exención que permite no adoptar la NIIF 3 de forma retroactiva a combinaciones de negocios realizadas antes de la fecha de transición. Por tanto, en el estado de situación financiera consolidado se incluyen los fondos de comercio, netos de las amortizaciones acumuladas practicadas hasta el 31 de diciembre de 2003, originados antes de la fecha de transición, por la diferencia surgida entre los importes de las adquisiciones y el valor teórico contable más las plusvalías tácitas asignables a activos de los mismos en la fecha de su adquisición.

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

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

Durante el ejercicio 2008 fué deteriorado el fondo de comercio generado que correspondía a la participación que la sociedad matriz tiene en la sociedad Tesfran, S.A.. Este fondo de comercio surgió en el ejercicio 2007 por la compra de participaciones adicionales de Tesfran, S.A. en la que ya se disponía del control.

c.4) Inmovilizaciones materiales

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

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

Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de resultados separada consolidada.

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

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

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

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

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

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo del inmovilizado material se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso.

c.5) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

c.6) Otros activos intangibles

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

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

La cuenta de “Aplicaciones informáticas”, recoge el importe de los programas de ordenador, adquiridos a terceros, y exclusivamente en aquellos casos en que está prevista la utilización de los mismos durante varios años. A fecha de cierre del ejercicio 2009 se encuentran totalmente amortizados.

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

c.7) Inversiones contabilizadas por el método de participación

Esta rúbrica del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el importe correspondiente al porcentaje de los fondos propios de la sociedad participada que corresponde a la Sociedad dominante y sobre las que se aplica el método de participación. Adicionalmente, y tras la aplicación del citado método, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro adicional respecto a la inversión neta del Grupo en la asociada.

c.8) Activos financieros

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

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

- Créditos a empresas del grupo contabilizadas por el método de la participación: recoge los créditos concedidos por las distintas empresas del Grupo a sociedades que se integran en el perímetro de consolidación por el método de la participación.

- Activos financieros disponibles para la venta: corresponden a inversiones financieras de capital que no cumplen los requisitos contemplados en las NIIF para ser consideradas como una inversión en la sociedad dependiente, ni en una asociada como negocio conjunto. Se registran en el estado de situación financiera consolidado a valor razonable. Los beneficios y pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determina que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el que se lleva directamente al estado global de resultados consolidado.

- Otros créditos: tras su reconocimiento inicial atendiendo al valor razonable del derecho de cobro producido, se registran a su coste amortizado, constituido por el valor inicialmente contabilizado menos las devoluciones de principal recibidas, más los intereses devengados no cobrados, así como las potenciales reducciones por deterioro o impago. Los intereses devengados se reconocen en el estado de resultados consolidado e incrementan el importe de la cuenta a cobrar siempre que dichos intereses no se hagan efectivos a medida que se produce su devengo.

- Activos financieros negociables: son aquellos adquiridos con el objeto de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten sus precios. Se valoran a valor razonable.

- Instrumentos financieros a valor razonable: el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Su explicación se encuentra detallada en la nota c.19.

- Depósitos y fianzas constituidos: representa el efectivo entregado como depósito o como garantía del cumplimiento de una obligación respectivamente. Se valoran a valor razonable.

Los activos financieros son dados de baja del estado de situación financiera consolidado en los siguientes casos:

- Al expirar los derechos contractuales sobre flujos de efectivo del activo en cuestión.

- Si se han transferido dichos derechos y se transmiten sustancialmente los riesgos y ventajas inherentes a su propiedad.

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

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

c.9) Deterioro

c.9.1 Deterioro de activos no financieros.

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

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

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

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

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

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

El deterioro de los activos inmobiliarios se reconoce como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por un experto independiente. Esta valoración para los ejercicios 2009 y 2008 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados el 31 de Julio de 2003 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

c.9.2 Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

c.10) Existencias

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

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

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

c.11) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

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

c.12) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

c.13) Costes de ampliación de capital

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

c.14) Provisiones

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

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

La política seguida respecto a la contabilización de provisiones para riesgos y gastos consiste en registrar el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones u obligaciones pendientes, avales y otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

La provisión para terminación de obras, incluida en el Pasivo del estado de situación financiera consolidado, corresponde al importe estimado de las posibles obligaciones de pago por terminación de obras cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuento a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones.

c.15) Pasivos financieros

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

- Deudas con entidades de crédito y acreedores

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

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

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

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

- Derivados de cobertura

  Descritos en la nota c.19).

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

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

c.16) Transacciones en moneda extranjera

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

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

c.17) Subvenciones oficiales

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

c.18) Impuesto sobre las ganancias

Durante los ejercicios 2009 y 2008 TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. ha tributado en régimen de consolidación fiscal, conjuntamente con aquellas sociedades participadas con domicilio fiscal en España que cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente, formando parte del grupo consolidado 20/02, cuya cabecera es la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A.

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

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

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

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

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

- Cuando el pasivo por impuestos diferidos se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

- Cuando se trate de diferencias temporarias asociadas a inversiones en sociedades dependientes, y participaciones en negocios conjuntos, siempre que en el momento de la reversión de las citadas diferencias se ejerza el control por parte de la Sociedad Dominante y sea probable que la diferencia temporaria no revierta en un futuro previsible.

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

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

- Cuando el activo por impuestos diferido relativo a la diferencia temporaria deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

- Respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, el activo por impuestos diferidos sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias revertirán en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

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

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

c.19) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

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

- Coberturas del valor razonable

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

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

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

- Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

c.20) Partes relacionadas

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

c.21) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

Para el reconocimiento de los ingresos se deben cumplir los siguientes requisitos:

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

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

c.22) Indemnizaciones por despido.

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

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los eventuales pagos por indemnizaciones se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión y esta es comunicada al interesado. No existe intención de efectuar despidos de personal fijo de plantilla en un futuro próximo, por lo que no se ha efectuado provisión alguna por este concepto en los ejercicios 2009 y 2008.

c.23) Medio Ambiente.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas , equipos e instalaciones cuyo objeto sea eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal

desarrollo de la actividad del Grupo sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

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

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

c.24) Dividendos.

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

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

3. Inmovilizaciones materiales

El detalle de las inmovilizaciones materiales a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

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

EJERCICIO 2008 *Miles de euros*	Saldo al 31-dic-07	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Saldo al 31-dic-08
Terrenos y construcciones	38.734	602	0	0	39.336
Otras instal., utillaje y mobiliario	1.338	0	0	(532)	806
Anticipos e inmov. mat. curso	369.929	164.069	(15.352)	(401.890)	116.756
Otro inmovilizado material	1	0	0	532	533
Coste	**410.002**	**164.671**	**(15.352)**	**(401.890)**	**157.431**
Deterioro	(6.561)	0	0	3.406	(3.155)
Deterioro	**(6.561)**	**0**	**0**	**3.406**	**(3.155)**
Otras instal., utillaje y mobiliario	(1.194)	(55)	0	530	(719)
Otro inmovilizado material	0	(2)	0	(530)	(532)
Amortización Acumulada	**(1.194)**	**(57)**	**0**	**0**	**(1.251)**
TOTAL	**402.247**	**164.614**	**(15.352)**	**(398.484)**	**153.025**

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

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

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

El valor razonable de las inmovilizaciones materiales en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 16.100 y 148.620 miles de euros respectivamente.

El valor razonable de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 0 y 9.760 miles de euros respectivamente siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 a 0 y 2.086 miles de euros respectivamente.

El deterioro de los activos correspondientes a este epígrafe en el ejercicio 2008 fue reconocido como diferencia entre los valores netos contables de los activos y la valoración realizada por un experto independiente. Esta valoración fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados el 31 de Julio de 2003 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

A fecha de cierre de 2009 y 2008 existen 613 miles de euros elementos pertenecientes a de inmovilizado material, bajo el epígrafe de otras instalaciones, mobiliario y utillaje y otro inmovilizado material, totalmente amortizados y en uso.

A 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo tenía como compromiso firme de compra la adquisición de un proyecto llave en mano para la adquisición de un hotel en el barrio de salamanca (Madrid).

4. Inversiones inmobiliarias

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

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

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

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

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

- Terrenos:
  - Transmisión de un terreno en San Cugat del Vallés Fase III (Barcelona).
  - Adquisición de terrenos por importe de 474.475 miles de euros a una sociedad perteneciente al Grupo SyV. La operación de compra de activos se ha realizado a valor de tasación, según norma ECO, por tasador independiente, permitiendo al Grupo SyV reordenar estos activos y a la vez reducir la deuda que mantenía con la sociedad matriz del Grupo Testa.

- Inversiones inmobiliarias en curso:
  - Inversión en obras para la construcción de viviendas protegidas en Móstoles (Madrid). La primera fase de dichas viviendas ha entrado en explotación en el mes de diciembre del ejercicio 2009.
  - Inversión en obras para la construcción del futuro Palacio de Congresos de Vigo (Vigo).

- Transmisión de la construcción de viviendas de protección para jóvenes sitas en Torrejón de Ardoz (Madrid) y en Paracuellos del Jarama (Madrid).
- Transmisión de un proyecto en curso de construcción de oficinas en San Cugat del Vallés Fase II(Barcelona).

• Construcciones para arrendamiento:

La disminución habida en el epígrafe de construcciones para arrendamiento durante el ejercicio 2009 está motivada fundamentalmente por la transmisión de inmuebles no estratégicos, a valor de mercado, con el objetivo de minorar el endeudamiento del grupo. El efecto en resultados se indica en la Nota 21. Los inmuebles transmitidos son los siguientes:

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

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

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

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

Dentro de las adiciones de las correcciones por deterioro correspondientes a los ejercicios 2008 y 2009 cabe destacar, por su importancia, la correspondiente al edificio Tour Adria en París (Francia).

Otros movimientos significativos dentro del epígrafe de construcciones para arrendamiento para el ejercicio 2009 han sido la rehabilitación o mejoras de los edificios de oficinas Campo de las Naciones AP-16 (Madrid), Pº de la Castellana 83-85 (Madrid), Princesa 3,5 y Ventura Rodríguez 7 (Madrid) y Muntadas I (Barcelona) durante el ejercicio 2008 se invirtió en mejoras principalmente en los edificios de oficinas sitos en Muntadas I (Barcelona), Diagonal 605 (Barcelona), Campo de las Naciones AP-12 (Madrid), Josefa Varcarcel 49 y Pº de la Castellana 83-85 (Madrid) y en centros comerciales Larios (Málaga) y Porto Pi (Palma de Mallorca).

El Grupo tiene adecuadamente asegurados todos los activos.

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

Sector	Inmuebles		Coste Bruto Origen		Amort. / Deterioro		Coste Neto		Precio Opción		Vencimiento Final
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	
Oficinas	7	4	319.017	302.846	23.547	26.127	295.470	276.719	111.650	105.992	14/02/2018
Hotel	1	1	61.000	61.000	3.000	7.000	58.000	54.000	21.350	21.350	23/01/2023
TOTAL	8	5	380.017	363.846	26.547	33.127	353.470	330.719	133.000	127.342	

El desglose de pagos pendientes de principal originados por los contratos a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

Miles de euros	31-dic-09	31-dic-08
Año 2009	-	8.878
Año 2010	10.444	9.399
Año 2011	10.632	9.951
Año 2012	10.826	10.534
Año 2013	11.021	11.153
Año 2014	11.223	11.808
Año 2015	11.428	12.500
Posteriores	157.745	167.845
Total neto	**223.319**	**242.068**

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios de los leasings mencionados anteriormente, las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente y hasta el vencimiento final de los contratos:

Miles de euros	31-dic-09	31-dic-08
Menos de un año	24.983	26.069
Entre uno y cinco años	58.565	73.684
Más de cinco años	5.082	7.187
Total	**88.630**	**106.940**

Todos los contratos de arrendamiento en el Grupo Testa, con excepción de los realizados en otros paises, están realizados de acuerdo con la Ley 29/1.994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos.

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

Para uso de vivienda

La Ley fija en su artículo 9 que la duración del contrato, será libremente pactada por las partes. El Grupo Testa tiene como norma fijar un plazo de un año de duración obligatorio por ambas partes. Tal como dice el citado artículo 9, al vencimiento de este plazo, el contrato se prorroga por plazos anuales a voluntad del arrendatario, hasta que alcance una duración mínima de 5 años, en cuyo momento, se extingue el contrato. En cada prórroga anual se aplica una revisión de la renta equivalente al Índice General Nacional del IPC. En las viviendas libres se fija una renta en el contrato en la que está todo incluido (los gastos), en las de VPO, la renta es la

vigente en el momento para este tipo de viviendas y aparte, pero en el mismo recibo, se facturan mensualmente los servicios y suministros. Aparte de la fianza legal (una mensualidad), solicitamos un Aval bancario por una cantidad equivalente a 4-6 meses de renta según los casos.

Para uso distinto de vivienda

La Ley contempla el libre pacto de las partes en las cuestiones de plazo, renta, etc.

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

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

El cuadro siguiente muestra la facturación que el Grupo realizará en ejercicios futuros por los contratos de alquiler que tiene vigentes a 31 de diciembre de 2009 y 2008, estimando las revisiones anuales de los mismos hasta la fecha de expiración del contrato momento en el que no se realiza la hipótesis de renovación del mismo. Para el cálculo de las revisiones se ha utilizado como índice el 2,5% para todos los ejercicios.

Miles de euros	31-dic-09	31-dic-08
Año 2009	-	271.406
Año 2010	237.345	257.936
Año 2011	215.286	229.999
Año 2012	201.827	221.976
Año 2013	193.202	216.079
Año 2014	179.504	162.796
Posteriores	1.790.423	1.998.635
Total	**2.817.587**	**3.358.827**

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 4.200.889 y 4.071.705 miles de euros respectivamente. Esta valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados el 31 de Julio de 2003 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 3.622.610 y 3.747.670 miles de euros respectivamente siendo los importes que corresponden a principales de dichas deudas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 a 2.683.679 y 2.487.130 miles de euros respectivamente. Los costes brutos contables de las inversiones inmobiliarias afectas a las garantías de deudas financieras mencionadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 2.858.123 y 1.687.492 miles de euros respectivamente.

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

A 31 de diciembre de 2009 y de 2008 no existen compromisos significativos de adquisición de inversiones inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2009 y 2008, se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles por importe de 80 y 9.342 miles de euros, respectivamente. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 26.484 miles de euros.

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

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

5. Fondo de comercio

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

EJERCICIO 2008 *Miles de euros*	Saldo al 31-dic-07	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Deterioro	Saldo al 31-dic-08
Fondo Comercio de Consolidación	1.611	0	0	0	(1.611)	0
TOTAL	**1.611**	**0**	**0**	**0**	**(1.611)**	**0**

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

6. Otros activos intangibles

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

EJERCICIO 2009 *Miles de euros*	Saldo al 31-dic-08	Adiciones	Retiros	Reclasific. y traspasos	Saldo al 31-dic-09
Concesiones administrativas	122.931	129	0	0	123.060
Aplicaciones informáticas	535	0	0	0	535
Coste	**123.466**	**129**	**0**	**0**	**123.595**
Concesiones administrativas	(18.633)	(3.100)	0	0	(21.733)
Aplicaciones informáticas	(534)	0	0	0	(534)
Amortización Acumulada	**(19.167)**	**(3.100)**	**0**	**0**	**(22.267)**
TOTAL	**104.299**	**(2.971)**	**0**	**0**	**101.328**

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

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2009 y 2008 los derechos de explotación de inmuebles en régimen de alquiler en Bentaberri con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco por un periodo de 75 años y vencimiento en el año 2.074, la concesión otorgada por el IVIMA para la explotación de viviendas en Usera (Madrid) por un plazo de 20 años y vencimiento en el año 2.019, una concesión en la promoción denominada "Campo de tiro de Leganés" por un plazo de 20 años con vencimiento en el año 2018, una concesión administrativa

con la autoridad portuaria de Barcelona para la explotación de un hotel, con vencimiento en 2022, momento en que se prorrogará automáticamente hasta 2052, una residencia en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2.099 y un hotel en la calle Passeig Taulat 278 (Barcelona) por un plazo de 50 años y vencimiento en el año 2.052.

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se han producido movimientos significativos en el presente epígrafe salvo la regularización de costes de cierre de obra de una concesión en explotación en el ejercicio 2008 y las amortizaciones corrientes de los activos mencionados.

El valor razonable de los activos intangibles en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente a 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 166.300 y 167.150 miles de euros respectivamente.

El valor razonable de aquellos elementos que están afectos como garantía del cumplimiento de deudas financieras a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 42.000 y 38.250 miles de euros respectivamente. Los principales de deudas financieras que afectan a este epígrafe ascienden a 31 de diciembre de 2009 y 2008 a 13.596 y 13.222 miles de euros respectivamente. Los costes brutos contables de los otros activos intangibles afectas a las garantías de deudas financieras mencionadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 40.567 y 36.727 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas por 534 miles de euros y en uso.

7. Inversiones contabilizadas por el método de participación

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

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

EJERCICIO 2008 *Miles de euros*	Saldo al 31-dic-07	Variaciones perimetro	Participacion en resultado	Dividendos percibidos	Variación patrimonio neto	Otros	Saldo al 31-dic-08
Parking Palau, S.A	973	0	108	0	0	1	1.082
Centro D´Oci Les Garverres, S.L	514	(514)	0	0	0	0	0
Pk Hoteles 22, S.L.	5.351	0	(1.460)	0	436	0	4.327
TOTAL	**6.838**	**(514)**	**(1.352)**	**0**	**436**	**1**	**5.409**

Como movimiento mas destacado dentro del epígrafe cabe destacar durante el ejercicio 2008 la liquidación de la sociedad Centro D´Oci Les Garverres, S.A..

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

8. Activos financieros no corrientes

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

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

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

a) Créditos a empresas del grupo

Corresponde al final de los ejercicios 2009 y 2008, principalmente, al crédito, concedido a tipo de interés de mercado a Sacyr Vallehermoso, S.A. (nota 18). Este crédito ha sido novado durante el ejercicio 2009 estableciendo el vencimiento a tres años renovable por periodos posteriores iguales.

Cabe destacar la disminución que se ha producido en el ejercicio 2009 como consecuencia, principalmente, de la compensación de las deudas del Grupo Testa por la adquisición mencionada en la Nota 4.

b) Activos financieros disponibles para la venta

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

Su detalle y movimiento durante los ejercicios 2009 y 2008 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-07	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-08	Altas	Bajas	Saldo 31-dic-09
Nova Icaria, S.A.	182	0	0	182	0	0	182
COSTE PARTICIPACIÓN	**182**	**0**	**0**	**182**	**0**	**0**	**182**
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0
CARTERA DE VALORES A LARGO PLAZO	**182**	**0**	**0**	**182**	**0**	**0**	**182**

c) Otros créditos

Está formado principalmente por los clientes a largo plazo derivados de linealización de rentas de contratos de arrendamiento para los que el incremento de la renta está fijado para los ejercicios futuros.

d) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

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

9. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

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

La tasa de rentabilidad obtenida, correspondiente a los depósitos constituidos por dicha tesorería, para el ejercicio 2009 se sitúa entre el 0,43% y el 2,60% y entre el 5,3% y el 1,8% para el ejercicio 2008.

No existen restricciones en la disponibilidad de estos saldos en los ejercicios 2009 y 2008.

10. Patrimonio Neto

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se muestra en el "Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado":

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el capital social de la sociedad dominante esta representado, por 115.475.788 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista mayoritario de la sociedad dominante es Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,33%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la totalidad de las acciones de la Sociedad dominante emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 30 de junio de 2009 delegó en el Consejo, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y la disposición adicional primera de la ley de Sociedades Anónimas, la facultad para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante. Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad, o indirectamente a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso admitido en Derecho.

La sociedad dominante no ha realizado por si misma o a través de sociedades dependientes ninguna adquisición de autocartera en los ejercicios 2009 y 2008.

b) Prima de emisión.

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

c) Reservas

Dentro del epígrafe de reservas se incluyen:

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

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

El importe de estas reservas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 88.761 y 61.340 miles de euros respectivamente.

- Reservas de la sociedad dominante

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

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 el importe de las reservas legales ascienden a 58.135 y 55.869 miles de euros respectivamente.

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

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

d) Coberturas de flujos de efectivo

Como consecuencia de la contabilización de las coberturas de flujos de efectivo que tiene contratadas el grupo, el importe registrado en reservas por este concepto a 31 de diciembre de 2009 y 2008 era de (11.530) y (9.479) miles de euros respectivamente.

e) Patrimonio neto de accionistas minoritarios

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

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

f) Diferencias de conversión

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

11.- Dividendos pagados

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

	dic-09			dic-08		
Miles de euros	% sobre nominal	Euros por acción	Importe	% sobre nominal	Euros por acción	Importe
Dividendos Pagados (*)	0,00%	0,000	0	4,83%	0,290	33.488

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

Durante el ejercicio 2008 se pagaron los siguientes dividendos:

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

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

12. Ingresos diferidos

Su detalle y movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

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

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-07	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-08
Subvenciones de capital	1.672	1.390	(279)	0	2.783
Otros a distribuir en varios ejercicios	470	0	(94)	0	376
	2.142	**1.390**	**(373)**	**0**	**3.159**

a) Subvenciones de capital

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

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

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008:

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

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-07	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31-dic-08
Provisión pago impuestos	683	0	(3)	401	1.081
Otras provisiones	2.757	101	(22)	(401)	2.435
	3.440	**101**	**(25)**	**0**	**3.516**

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

En el epígrafe de provisiones para impuestos al 31 de diciembre de 2008 y 2009 se recogen pasivos para deudas tributarias sobre las que existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siendo probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar estas obligaciones como consecuencia de una obligación presente.

14. Deudas con entidades de crédito.

El detalle del epígrafe a corto y largo plazo a 31de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	31-dic-09		31-dic-08	
Miles de Euros	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios	70.420	1.778.464	261.512	1.378.149
Leasing, créditos y préstamos	30.104	834.053	71.328	991.068
TOTAL DEUDA FINANCIERA	**100.524**	**2.612.517**	**332.840**	**2.369.217**

La deuda financiera total del Grupo está consignada en euros. El vencimiento de los préstamos y deudas financieras a largo plazo, correspondiente a 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

Miles de Euros	31-dic-09	31-dic-08
Año 2010	-	90.250
Año 2011	104.956	94.019
Año 2012	99.848	97.693
Año 2013	701.266	689.351
Año 2014	543.262	197.502
Año 2015	71.159	72.728
Posteriores	1.092.026	1.127.674
Total	**2.612.517**	**2.369.217**

Los tipos de interés de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 1,09% y el 6,12% para el ejercicio 2009 y el 3,85% y el 6,46% para el ejercicio 2008.

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 con distintas entidades financieras por un importe de 10.536 y 1.860 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene endeudamiento a 31 de diciembre de 2009 y 2008 consignado en moneda distinta al euro.

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

15. Acreedores no corrientes.

a) Acreedores no corrientes

El detalle del epígrafe a 31de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

Miles de Euros	31-dic-09	31-dic-08
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	884	1.006
Otros Acreedores	26.236	28.888
Desembolso sobre acciones no exigido	1.998	1.998
ACREEDORES A LARGO PLAZO	**29.118**	**31.892**

Otros acreedores a 31 de diciembre de 2009 y 2008 recoge, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios.

b) Instrumentos financieros de pasivo

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

Miles de Euros	31-dic-09	31-dic-08
Con collars	80.000	120.000
Con I.R.S.	615.500	622.200
Total	**695.500**	**742.200**

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

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

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

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

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

- Cobertura eficaz, cuando la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentra dentro de la horquilla 80%-125%. En estos casos se ha registrado la valoración de estos derivados contra patrimonio neto.

- Cobertura ineficaz, registrando el efecto de la variación de los derivados catalogados como ineficaces o especulativos contra resultados del ejercicio.

El detalle de los instrumentos derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008, así como su valoración, y el desglose por vencimiento de los valores nocionales, se presenta a continuación:

2.009

Miles de euros

			VENCIMIENTOS NOCIONAL				
TIPO/INSTRUMENTO	**Valoración**	**Nocionales**	**2.010**	**2.011**	**2.012**	**2.013**	**RESTO**
COLLAR	**(152)**	80.000	80.000	-	-	-	-
IRS	**(9.156)**	467.500	467.500	-	-	-	-
IRS	**(7.164)**	148.000	7.000	7.300	7.500	7.900	118.300
Total Instr. Finan. Cobertura	**(16.472)**	**695.500**	**554.500**	**7.300**	**7.500**	**7.900**	**118.300**

2.008

Miles de euros

			VENCIMIENTOS NOCIONAL				
TIPO/INSTRUMENTO	**Valoración**	**Nocionales**	**2.009**	**2.010**	**2.011**	**2.012**	**RESTO**
COLLAR	**(1.239)**	80.000	-	80.000	-	-	-
COLLAR	**(581)**	40.000	40.000	-	-	-	-
IRS	**(7.630)**	467.500	-	467.500	-	-	-
IRS	**(4.111)**	154.700	6.700	7.000	7.300	7.500	126.200
Total Instr. Finan. Cobertura	**(13.561)**	**742.200**	**46.700**	**554.500**	**7.300**	**7.500**	**126.200**

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

Miles de euros	2.009	2.008
2.009	-	(3.455)
2.010	(11.897)	(9.141)
2.011	(2.713)	(921)
2.012	(1.554)	(273)
2.013	(826)	229
Posteriores	518	-
TOTAL	**(16.472)**	**(13.561)**

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

El importe registrado contra patrimonio durante el ejercicio 2009 y 2008 correspondiente a los derivados de cobertura de flujos de efectivo se menciona en la nota 10.

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

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

2.009 *Miles de Euros*	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Pasivos financieros valorados a valor razonable	**0**	**16.472**	**0**	**16.472**
Derivados de cobertura	0	16.472	0	16.472
Derivados de negociación	0	0	0	0
Total	**0**	**32.944**	**0**	**32.944**

2.008 *Miles de Euros*	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
Pasivos financieros valorados a valor razonable	**0**	**13.561**	**0**	**13.561**
Derivados de cobertura	0	13.561	0	13.561
Derivados de negociación	0	0	0	0
Total	**0**	**27.122**	**0**	**27.122**

Durante el ejercicio 2009 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

16. Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2009 y 2008, por actividades, es como sigue:

Miles de Euros	dic-09	dic-08
Ingresos por arrendamientos	256.479	264.870
Venta de Edificaciones	7.946	0
Ingresos por prestación de servicios	5.603	7.698
TOTAL	**270.028**	**272.568**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2009 y 2008, distinguiendo entre la generada en territorio Nacional y Extranjero es como sigue:

CIFRA DE NEGOCIOS		
Miles de Euros	dic-09	dic-08
Territorio nacional	**224.708**	**222.730**
Extranjero	**45.320**	**49.838**
a) Unión Europea	30.623	33.848
b) Países OCDE	14.697	15.990
TOTAL	**270.028**	**272.568**

17. Ganancias por acción.

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

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

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

Ganancias por Acción (expresado en euros)	Saldo 31-dic-09	Saldo 31-dic-08
Resultado atribuido a la sociedad dominante (miles de euros)	105.212	47.482
Número medio ponderado de acciones en circulación(miles de acciones)	115.475	115.475
Básicas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	0,91	0,41
Diluidas, por el beneficio del ejercicio atribuible a los socios de la dominante	0,91	0,41

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

18. Partes Vinculadas

Las principales transacciones, realizadas a precios de mercado, por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras sociedades del Grupo Sacyr Vallehermoso, así como los saldos entre los grupos mencionados para los ejercicios 2009 y 2008 han sido las siguientes:

2009

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

OTRAS TRANSACCIONES	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, soc. o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	**0**	**0**	**475.199**	**0**	**475.199**
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	431.951	0	431.951
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	9.536	0	9.536
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	33.712	0	33.712
1.b. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.c. Contratos de arrandamiento financiero (arrendador)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.d. Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	**275.710**	**7**	**0**	**0**	**275.717**
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	275.710	0	0	0	275.710
FERNANDO RODRÍGUEZ-AVIAL LLARDENT	0	7	0	0	7
2.a.Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	**0**	**0**	**7.914**	**0**	**7.914**
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	7.914	0	7.914
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2.c. Contratos de arrandamiento financiero (arrandatario)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2.d. Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrandamiento (arrendatario)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3.a. Garantías y avales prestados	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3.b. Garantías y avales recibidos	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3.c. Compromisos adquiridos	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3.d. Compromisos /Garantías cancelados	**0**	**0**	**51.200**	**0**	**51.200**
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	23.302	0	23.302
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U.	0	0	8.237	0	8.237
ERANTOS, S.A.U.	0	0	19.660	0	19.660
4. Dividendos y otros beneficios distribuidos	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
5. Otras operaciones	**3**	**0**	**21**	**0**	**24**
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	3	0	0	0	3
SACYR, S.A.U.	0	0	5	0	5
VALLEHERMOSO DIVISIÓN DE PROMOCIÓN, S.A.U	0	0	3	0	3
SACYR CONCESIONES	0	0	39	0	39
ITINERE INFRAESTRUCTURAS	0	0	(48)	0	(48)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS	0	0	21	0	21

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

2008

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

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

19. Gastos e ingresos financieros

El detalle de los gastos e ingresos financieros para los ejercicios 2009 y 2008 es como sigue:

Miles de Euros	31-dic-09	31-dic-08
Gastos financieros hipotecas	(48.354)	(81.942)
Gastos financieros préstamos mercantiles	(14.791)	(52.345)
Gastos financieros leasing	(6.161)	(13.035)
Gastos fros. derivados, líneas crédito y gastos asim.	(23.712)	(8.043)
Gastos financieros y gastos asimilados	**(93.018)**	**(155.365)**
Variación de valor de instrumentos financieros a valor razonable	**0**	**(26)**
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	**(93.018)**	**(155.391)**
Ingresos financieros otros valores negociables	**0**	**1**
Otros intereses e ingresos	**31.190**	**54.464**
Gastos financieros netos imputados a la inversión	**80**	**9.342**
TOTAL INGRESOS	**31.270**	**63.807**
RESULTADO FINANCIERO	**(61.748)**	**(91.584)**

20. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2009 y 2008 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, incluidos los que cesaron durante ese ejercicio, agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en euros):

2009	Retribuciones Salariales a Consejeros		
Euros	FIJO	VARIABLE	TOTAL
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,09	192.232,28	474.160,37
Daniel Loureda López	139.421,43	79.470,24	218.891,67
TOTAL	**421.349,52**	**271.702,52**	**693.052,04**

2008	Retribuciones Salariales a Consejeros		
Euros	FIJO	VARIABLE	TOTAL
Fernando Rodríguez Avial Llardent	281.928,00	208.251,69	490.179,69
Daniel Loureda López	121.738,00	79.974,53	201.712,53
TOTAL	**403.666,00**	**288.226,22**	**691.892,22**

2009	Atención Estatutarias a Consejeros			
Euros	Consejo	Comisión Auditoría	Com. nomb. y retrib.	Total
Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca	44.000,00	4.500,00	4.500,00	**53.000,00**
Miguel Corsini Freese	44.000,00	4.500,00	4.500,00	**53.000,00**
Luis Carlos Croissier Batista	44.000,00	0,00	0,00	**44.000,00**
TOTAL	**132.000,00**	**9.000,00**	**9.000,00**	**150.000,00**

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

No existen aportaciones por obligaciones contraídas en materia de pensiones. Hay pagos de primas de seguros vida a favor de los consejeros ejecutivos por importe agrupado de 611,52 euros. De los empleados y cargos de administración y dirección, sólo dos tienen acuerdos con la sociedad que supongan indemnizaciones cuando dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

El Grupo mantiene un saldo al cierre del ejercicio 2009 y 2008 por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por importe de 12 y 18 miles de euros respectivamente, que devengan un interés del 3% anual.

La remuneración al personal directivo, no consejero, de Grupo Testa durante el ejercicio 2009 y 2008 ha ascendido a 425 y 429 miles de euros respectivamente.

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

A efectos de lo previsto en el artículo 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.(titular de 20 participaciones), Parking Palau, S.A., Pazo de Congresos de Vigo, S.A.(Presidente), P.K. Hoteles 22, S.L.(Vicepresidente), Provitae Centros Asistenciales, S.L.(Vicepresidente) y Testa American Real Estate Corporation (Presidente). Además es Administrador mancomunado de P.K. Inversiones, S.L. y representante persona física de Prosacyr Hoteles, S.A.

- Don Daniel Loureda López, es miembro de los Consejos de Tesfran, S.A.(titular de 100 participaciones) y Pazo de Congresos de Vigo, S.A.

- Don Luis Fernando del Rivero Asensio, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (Presidente y Consejero Delegado), Sacyr, S.A.U, Valoriza Gestión, S.A.U., Vallehermoso División

Promoción, S.A.U. (Presidente), Sacyr Concesiones, S.L. (Presidente), Aeropuerto de la Región de Murcia, S.A., Somague, SGPS, S.A. (Vicepresidente), Tesfran, S.A. (Presidente) y Repsol YPF, S.A. (Vicepresidente 1º). Además es Administrador solidario de Sacyr Vallehermoso Participaciones, S.L. y de Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L.

Asimismo ha sido miembro de los Consejos de Autopista del Atlántico C.E., S.A. (Presidente) (cesado el 26/06/2009), Autopista del Barbanza, Concesionaria de la Xunta de Galicia, S.A. (Presidente) (cesado el 26/06/2009), Sociedad Concesionaria Aeropuerto de Murcia (cesado el 20/05/2009), Itínere Infraestructuras, S.A. (cesado el 24/08/2009) y de Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A. (Vicepresidente 2º) (cesado en julio de 2009).

- 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., Sacyr Concesiones, S.L, Inchysacyr, S.A. (Presidente) y Scrinser, S.A.
Asimismo ha sido miembro de los Consejos de Itínere Infraestructuas, S.A. (cesado el 24/08/2009), Itínere Chile y de Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, S.A. (cesado en julio de 2009).
Además, fuera del Grupo tiene una participación del 49,9% de Telbasa Construcciones e Inversiones, S.L.

- Don José Manuel Loureda Mantiñán, es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Prilou, S.L.), Sacyr, S.A.U, Valoriza Gestión S.A.U. (Presidente), Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Somague SGPS, S.A.(Vicepresidente) y Repsol YPF, S.A.
Asimismo ha sido miembro de los Consejos de Itinere Infraestructuras, S.A. (cesado el 26/06/2009) y de Autopista Vasco Aragonesa Concesionaria Española, C.E.,S.A (cesado en Julio de 2009).

- Don Pedro del Corro García-Lomas es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A. (en representación de Austral, B.V) y de Valoriza Gestión, S.A. (en representación de Torreal, S.A.). Además, fuera del Grupo, es consejero de Miralver Spi, S.L.

- Participaciones Agrupadas, S.L., es miembro de los Consejos de Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A.U. y Vallehermoso División Promoción, S.A.U.

- Don Vicente Benedito Francés, es Director General y Secretario del Consejo de Sacyr Vallehermoso, 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 2.009, 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.

21. Resultado por venta de activos

El detalle de los resultados antes de impuestos por operaciones de venta de activos para los ejercicios 2009 y 2008 es como sigue:

Miles de Euros	31-dic-09	31-dic-08
Ventas procedentes del inmovilizado material	0	0
Ventas procedentes de inversiones inmobiliarias	65.270	41.852
Ventas procedentes de otros activos intangibles	0	0
Resultado por venta de activos	**65.270**	**41.852**

Estas ventas corresponden a activos que durante el ejercicio 2009 y 2008 han sido enajenados no habiendo sido traspasados por la categoría de mantenidos para la venta dándose de baja directamente del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

El resultado después de impuestos generado por las operaciones mencionadas durante el ejercicio 2009 y 2008 asciende a 48.091 y 27.776 miles de euros respectivamente.

22. Situación fiscal

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

El gasto por impuesto sobre las ganancias registrado por el Grupo Testa en los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 24.852 y 20.042 miles de euros respectivamente, lo que supone una tasa impositiva efectiva del 19% y del 30% para dichos ejercicios.

La tasa impositiva efectiva a 31 de diciembre de 2009 y 2008 disminuye fundamentalmente debido a que durante el ejercicio 2008 se enajenó un edificio de oficinas sito en el 1401 de Brickell Avenue (Miami) aplicándosele, al resultado obtenido por la venta, el tipo general local del impuesto de sociedades (38,58%) mientras que en el presente ejercicio 2009 las transmisiones realizadas han sido realizadas en territorio español y han sido acogidas a deducción por reinversión de beneficios extraordinarios y les han sido aplicada la corrección monetaria de activos.

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

Miles de euros	2009	2008
Resultado consolidado antes de Impuestos	**130.193**	**67.221**
Impuesto calculado al tipo impositivo nacional	39.058	20.166
Diferencias permanentes (1)	(13.268)	5.449
Ajustes de consolidación (2)	4.652	(7.128)
Deducciones y bonificaciones (3)	(6.054)	(1.810)
Ajuste por tipos impositivos internacionales	382	3.384
Otros ajustes	82	(19)
Impuesto sobre las ganancias	**24.852**	**20.042**
Tipo efectivo	**19,1%**	**29,8%**
Activos por impuestos diferidos	712	3.977
Pasivos por impuestos diferidos	(668)	2.978
Impuesto corriente	**24.896**	**26.997**

(1) Las diferencias permanentes están ocasionadas por aquellos acontecimientos que dan lugar a divergencias entre las normas contables y fiscales en la calificación de ingresos y gastos de plusvalías y minusvalías.
(2) Los ajustes de consolidación recogen las diferencias entre el resultado antes de impuestos consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación. Dichas diferencias corresponden principalmente a la eliminación de dividendos y provisiones de cartera intragrupo, así como a resultados de las inversiones contabilizadas por el método de participación.
(3) Las deducciones y bonificaciones corresponden principalmente a deducciones por reinversión de beneficios procedentes de enajenaciones de inmovilizado realizadas durante el ejercicio. La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco

ejercicios los activos fijos afectos a la deducción por reinversión. Los compromisos materializados de reinversión para los ejercicios 2009 y 2008 ascienden a 148.800 y 29.229 miles de euros respectivamente

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años en el caso de sociedades españolas. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2004 a 2009. Los administradores de la sociedad dominante estiman que los pasivos fiscales que pudieran derivarse de la inspección por parte de las autoridades fiscales de dichos ejercicios, no serán significativos.

Durante el ejercicio 2009 y principios de 2010 se han producido modificaciones en la legislación fiscal francesa que podrían afectar al régimen fiscal aplicable a la sociedad participada Tesfran, dependiendo de las decisiones que los Administradores de la Sociedad Dominante puedan tomar al respecto durante el ejercicio 2010. A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas los Administradores están evaluando las decisiones más apropiadas con el objeto de minimizar el impacto financiero de esta situación.

El movimiento de impuestos diferidos de activo y pasivo para los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

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

EJERCICIO 2008 ***Miles de Euros***	**Saldo al 31-dic-07**	**Adiciones**	**Retiros**	**Reclas. y Traspasos**	**Saldo 31-dic-08**
Activos por impuestos diferidos	2.167	5.826	-1.849	0	6.144
Pasivos por impuestos diferidos	12.143	1.164	-4.142	0	9.165

Los Activos por impuestos diferidos incluyen principalmente las diferencias temporales originadas por la variación de provisiones de inmovilizado y las diferencias temporales originadas por la valoración de instrumentos derivados para los ejercicios 2009 y 2008.

Los Pasivos por impuestos diferidos incluyen principalmente la disminución del efecto impositivo originada por la cancelación de los activos financieros de los instrumentos derivados y las amortizaciones fiscales realizadas en los derechos de leasing para los ejercicios 2009 y 2008.

23. Política de gestión de riesgos

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

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

formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.
A continuación se muestra el periodo medio de cobro (en días) de los clientes por ventas y prestaciones de servicio obtenidos de los balances de cierre de los ejercicios 2009 y 2008.

Miles de Euros	2009	2008
Clientes por ventas y prestaciones de servicio (Neto IVA)	19.303	15.630
- Facturación Trimestral Anticipada Tesfran, S.A. a terceros (Neto IVA)	(6.759)	(8.271)
Total Clientes por ventas y prestaciones de servicio	12.544	7.359
Cifra de Negocios	270.028	272.568
Periodo medio de cobro (Nº dias)	**17**	**10**

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

También es de destacar que, al cierre del ejercicio Testa Inmuebles en Renta, S.A. tiene concedido un préstamo por importe de 602 millones de euros a Sacyr Vallehermoso, S.A., sociedad dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso, en el cual está integrado el Grupo Testa. Dicho préstamo ha sido concedido como consecuencia de la capacidad de endeudamiento de los Activos del Grupo Testa. Esta operación, queda enmarcada dentro de la política establecida por la Sociedad Dominante del Grupo Sacyr Vallehermoso para todo su Grupo de adaptación de la actividad y de la estructura financiera a las actuales condiciones de mercado. En la medida en que se trata de un préstamo concedido a su Sociedad Matriz, los Administradores del Grupo Testa consideran que no existe riesgo sobre su recuperabilidad.

- **Riesgo de liquidez**: El Grupo, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria.

Al cierre del ejercicio 2008 el factor causante del riesgo de liquidez era el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluía la deuda financiera con vencimiento a corto plazo. Esta deuda ha sido renegociada en el segundo semestre del ejercicio 2009.

Este factor de riesgo del fondo de maniobra negativo en Grupo Testa tiene, su correspondiente factor mitigante, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo Testa basa su actividad; y (ii) la capacidad de obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo Testa.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el Cash Flow previsto para el ejercicio 2010, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera el Grupo Testa las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por el Grupo la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

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

A continuación se muestra el ratio de endeudamiento neto sobre el valor de mercado de los activos para los ejercicios 2009 y 2008:

Miles de Euros	2009	2008
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	2.713.041	2.702.057
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	16.472	13.561
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(91)	(45.102)
EFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(146.640)	(16.551)
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	**2.582.782**	**2.653.965**
VALORACIÓN DE ACTIVOS	**4.398.089**	**4.426.350**
LOAN TO VALUE	**58,73%**	**59,96%**

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

La tasa media total de ocupación de todos los inmuebles para los ejercicios 2009 y 2008 se ha situado en el 96,7% y 98,9% respectivamente.

- **Riesgo de tipo de interés**: el riesgo mayoritario al que el Grupo está expuesto actualmente es el riesgo de tipo de interés derivado de la deuda con entidades financieras que se detalla en la nota correspondiente de esta memoria.

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

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

	2009		2008	
Miles de Euros	Importe	%	Importe	%
Deuda a tipo de interés fijo	926.506	34,15%	991.662	36,70%
Deuda a tipo de interés variable	1.786.535	65,85%	1.710.395	63,30%
TOTAL DEUDA FINANCIERA	**2.713.041**	**100,00%**	**2.702.057**	**100,00%**

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

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

	2009		2008	
TESTA				
Estimación anual gastos financieros al coste medio actual	85.472		116.573	
	Co + 1	Co - 1	Co + 1	Co - 1
Gasto financiero al coste medio +1 / -1 punto:	103.941	n/s	136.138	97.103
Variación en Resultado:	-12.928		-13.695	13.629
Variación en Patrimonio:	-3.653		-2.014	1.196

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

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

- **Riesgo de capital**: El ratio de apalancamiento del Grupo al cierre del ejercicio 2009 y 2008 es el siguiente:

Miles de Euros	2009	2008
DEUDA FINANCIERA	2.713.041	2.702.057
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO	16.472	13.561
DEUDAS COMERC. Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	113.393	139.507
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES	(91)	(45.102)
EFECTIVO Y OTROS MEDIOS EQUIVALENTES	(146.640)	(16.551)
TOTAL DEUDA NETA	**2.696.175**	**2.793.472**
PATRIMONIO NETO	**1.215.967**	**1.111.680**
PATRIMONIO NETO + DEUDA NETA	**3.912.142**	**3.905.152**
RATIO DE APALANCAMIENTO	**68,92%**	**71,53%**

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

24. Garantías y Contingencias

El grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras a 31 de diciembre de 2009 y 2008 por un importe conjunto de 24.042 y 41.046 miles de euros respectivamente. Estas garantías están prestadas fundamentalmente para licitaciones y/o adjudicaciones de concursos públicos y garantías técnicas exigidas por organismos oficiales para la ejecución de obras. Así mismo, Grupo Testa ha prestado garantía solidaria junto con otras empresas del Grupo Sacyr Vallehermoso en la constitución de líneas de crédito con limite de 241.080 y 247.500 miles de euros para los ejercicios 2009 y 2008 respectivamente. El saldo dispuesto a fecha de cierre de 2009 y 2008 es de 158.409 y 204.811 miles de euros respectivamente.

25. Personal

El número de empleados medios por categoría profesional para los ejercicios 2009 y 2008 es la siguiente:

	2009	2008
Alta Dirección	2	2
Directivos	4	4
Técnicos y Titulados superiores	39	41
Administrativos	35	40
Operativos y subalternos	0	0
	80	87

El número de empleados a 31 de diciembre distribuidos por sexos para los ejercicios 2009 y 2008 es la siguiente:

Miles de Euros	dic-09	dic-08
Hombres	39	42
Mujeres	41	45
TOTAL	80	87

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

Los 87 empleados del ejercicio 2008 corresponden a plantilla en España. Entre los directivos había 2 consejeros y 4 directivos, todos ellos hombres.

26. Otra Información

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditan las sociedades del Grupo Testa para los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 182 y 168 miles de euros respectivamente y por otros trabajos para el ejercicio 2009 y 2008 ascienden a 9 y 3 miles de euros respectivamente.

27. Acontecimientos posteriores al cierre

Son de destacar los siguientes hechos posteriores al cierre:

EJERCICIO 2009

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

EJERCICIO 2008

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

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

28. Información por segmentos

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

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

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

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

- Características económicas similares de los negocios

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

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

Los cuadros siguientes detallan información de la cuenta de resultados separada consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, expresados en miles de euros:

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

GRUPO TESTA 2009	OFICINAS	COMERCIAL INDUSTRIAL	AJUSTES Y OTROS	GRUPO TESTA
ACTIVO				
ACTIVOS NO CORRIENTES	**1.881.864**	**181.897**	**1.747.554**	**3.811.315**
Inmovilizado Intangible	0	0	101.328	101.328
Inmovilizado material	172	46	27.357	27.575
Inversiones Inmobiliarias	1.877.372	181.851	976.431	3.035.654
Inversiones contabilizadas por el método de participación	0	0	4.747	4.747
Activos financieros no corrientes	4.320	0	630.835	635.155
Impuestos diferidos	0	0	6.856	6.856
ACTIVOS CORRIENTES	**10.924**	**246**	**236.388**	**247.558**
Existencias	0	0	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.924	246	89.657	100.827
Inversiones financieras corrientes	0	0	91	91
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	0	0	146.640	146.640
TOTAL ACTIVO.	**1.892.788**	**182.143**	**1.983.942**	**4.058.873**
PASIVO				
PATRIMONIO NETO	**0**	**0**	**1.215.967**	**1.215.967**
PASIVOS NO CORRIENTES	**1.939.376**	**285.100**	**457.588**	**2.682.064**
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	282	0	4.901	5.183
Provisiones para riesgos y gastos	0	0	8.941	8.941
Recursos ajenos a largo plazo	1.923.641	279.947	408.929	2.612.517
Acreedores a largo plazo	15.453	5.153	8.512	29.118
Instrumentos financieros de pasivo	0	0	16.472	16.472
Pasivos por impuestos diferidos	0	0	9.833	9.833
PASIVOS CORRIENTES	**75.649**	**13.389**	**71.804**	**160.842**
Recursos ajenos a corto plazo	71.795	13.213	15.516	100.524
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	11.879	11.879
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.478	176	43.981	47.636
Provisiones para operaciones de tráfico	375	0	428	803
OTRO PASIVO	**(122.236)**	**(116.347)**	**238.583**	**0**
TOTAL PASIVO.	**1.892.788**	**182.143**	**1.983.942**	**4.058.873**

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

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

29. Información por áreas geográficas

La información por área geográfica para los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

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

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008

2009

Sociedad y Domicilio		Porcentaje participación	Inversión 31-dic-09	Método de consolidación	Actividad que realiza
Empresas del grupo y asociadas					
Nisa, V.H., S.A.U. *Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España*		100,00%	1.134	Integración Global	Sin Actividad
Trade Center Hotel, S.L.U. *Avda. Diagonal, 490. Barcelona. España*	(a)	100,00%	12.020	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa Residencial, S.L.U. *Pº Castellana, 83-85. Madrid. España*	(a)	100,00%	101.732	Integración Global	Patrimonio en Renta
Testa American Real Estate Corporation *1111 Brikell Avenue. Miami. EEUU*	(b)	100,00%	70.682	Integración Global	Patrimonio en Renta
Tesfran, S.A. *Rue Notre Dame des Victories, 12. Paris. Francia*	(a)	99,10%	663.592	Integración Global	Patrimonio en Renta
Gesfontesta, S.A.U. *Pº Castellana 83-85. Madrid. España*	(c)	100,00%	642	Integración Global	Prestación de Servicios
Gescentesta, S.L.U. *Pº Castellana 83-85. Madrid. España*		100,00%	3	Integración Global	Prestación de Servicios
Itaceco, S.L.U. *Pº Castellana 83-85. Madrid. España*		100,00%	6	Integración Global	Sin Actividad
Prosacyr Hoteles, S.A. *Pº Castellana, 83-85. Madrid. España*		100,00%	4.287	Integración Global	Sin Actividad
Habitat Baix, S.L. *Avda. Diagonal 490, 1ª*		100,00%	9.536	Integración Global	Patrimonio en Renta
Bardiomar, S.L. *Crt.Las Rozas-El Escorial km.0,3. Madrid. España*		50,00%	19.713	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
Provitae Centros Asistenciales, S.L. *C/ Fuencarral, 123. Madrid. España*		50,00%	11.572	Integración Proporcional	Patrimonio en Renta
PK. Inversiones 22, S.L. *C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España*		50,00%	30	Integración Proporcional	Prestación de Servicios
Pazo de Congresos de Vigo, S.A. *Avda. García Barbón, 1. Vigo. España*	(a)	40,00%	7.760	Integración Proporcional	Proyecto de ejecución, construcción y explotación del Palacio de Congresos de Vigo.
PK. Hoteles 22, S.L. *C/ Príncipe de Vergara, 15. Madrid. España*		32,50%	5.688	Método de participación	Patrimonio en Renta
Parking del Palau, S.A. *Pº de la Alameda, s/n. Valencia. España*		33,00%	660	Método de participación	Patrimonio en Renta

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008

2008

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

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

ANEXO 1

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA
DETALLE DE PARTICIPACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008

El siguiente cuadro contiene la información del Total de Activo, Ingresos Ordinarios y Resultado del ejercicio de las sociedades incluidas en consolidación con método de participación para los ejercicios 2009 y 2008.

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

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

No existen pasivos contingentes en las sociedades asociadas mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2009 y 2008.

El siguiente cuadro contiene la información de los activos y pasivos corrientes y no corrientes de los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en consolidación por integración proporcional para los ejercicios 2009 y 2008.

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

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

No existen pasivos contingentes ni compromisos con respecto a sus inversiones en las joint ventures mencionadas en los cuadros anteriores para los ejercicios 2009 y 2008.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2009

1. ESCENARIO MACROECONÓMICO.

1.1.- CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL.

El ejercicio de 2009 ha estado caracterizado por una crisis económica a nivel internacional, que tuvo sus comienzos en el último cuatrimestre de 2007 y cuya "chispa" fue las denominadas hipotecas de alto riesgo o "subprime".

Durante un año más, los factores destacados han sido, principalmente: la escasez de crédito, y por tanto de liquidez, la fuerte caída del consumo, los elevados índices de desempleo, así como el fuerte retroceso del Producto Interior Bruto (PIB) de las principales potencias económicas mundiales, a excepción de China y los países emergentes.

Pese a las excepcionales medidas, tomadas por todos los gobiernos y las distintas autoridades monetarias, continúa la incertidumbre a nivel global, de si éste ha sido, o no, el peor ejercicio de la recesión y, por tanto, en 2010 se iniciará la recuperación económica general, tal y como parecen avisar las ligeras mejorías experimentadas en todas las economías durante el último trimestre del año.

Estados Unidos registró, en 2009, un descenso del 2,4% en su PIB, la tasa más baja desde la Segunda Guerra Mundial, y ello pese al espectacular crecimiento, del 5,7%, experimentado en los últimos tres meses del año, como consecuencia de la recuperación, en parte, del consumo privado, las exportaciones y la inversión. El mercado laboral también cerró de forma muy negativa, al alcanzarse la histórica cifra del 10% de desempleo, registro máximo desde que se comenzó a computar el dato. En cuanto a la inflación, 2009 terminó con una subida del 2,7%, básicamente, como consecuencia del incremento de los precios de los carburantes durante el año. Para finalizar, señalar que la Reserva Federal (FED) ha mantenido los tipos de interés en un rango de entre el 0% y 0,25%, durante todo el ejercicio, como estímulo para la recuperación económica, prevista por el Fondo Monetario Internacional para 2010, cuando se alcance un crecimiento del 2,7%, en términos de PIB.

La Zona Euro, aunque salió de la recesión en el último trimestre del año al crecer una décima respecto a los tres meses anteriores, cerró el ejercicio de 2009 con una caída del 4,1%, frente al 0,8% de crecimiento en 2008. La inflación interanual de la Eurozona se situó en el 1,4%, frente al 2,2% del año anterior. Por países, los más inflacionistas fueron Hungría, con un 5,4%, Rumania, 4,7%, y Polonia, con un 3,8%, mientras que, por el contrario, los que menos vieron crecer sus precios durante el año fueron Irlanda, con un -2,6%, Estonia, -1,9%, y Letonia, con un -1,4%. Respecto a los tipos de interés, cabe señalar que el Banco Central Europeo ha realizado sucesivas bajadas, durante los primeros meses del ejercicio, hasta dejar los tipos en el 1% desde mayo, su nivel histórico más bajo, para hacer frente a la recesión económica y, sobre todo, de liquidez sufrida por la Unión Económica.

Para terminar, hacer una mención especial a la evolución anual del euro frente al dólar estadounidense. La moneda europea, que comenzó el ejercicio experimentando una fuerte caída hasta los 1,2555 dólares, comenzó a recuperarse a partir del mes de marzo, hasta situarse al cierre, en los 1,4406 dólares, lo que implica una revalorización del 3,51% respecto al 31 de diciembre de 2008.

Por lo que respecta a Japón, pese a que su economía ha registrado una caída record del 5%, la mayor desde la Segunda Guerra Mundial, puede decirse que, a partir del

segundo trimestre del año, el país ha salido ya de su peor recesión. La recuperación de sus exportaciones, así como las medidas fiscales y monetarias, tomadas por el gobierno nipón, han logrado un crecimiento del 4,6% anual en los últimos tres meses del ejercicio.

Por su parte, la economía china ha batido, durante un año más, todas las expectativas al crecer un 8,7% en términos de PIB lo que la convertirá, en 2010, en la segunda economía mundial tras la norteamericana. Las medidas fiscales, y sobre todo las crediticias, han posibilitado que China sea de los pocos países que han logrado esquivar la recesión y, además, contar con unos niveles importantes de liquidez. La única amenaza continúa siendo la inflación, siempre vigilada por el Banco Central del país.

1.2.- ECONOMÍA NACIONAL.

La economía española, medida en términos de PIB, sufrió un retroceso del 3,6%, durante este ejercicio, frente al crecimiento del 1,2% experimentado en 2008, lo que ha supuesto la mayor caída de las últimas décadas. Gran parte de esta evolución tan negativa, ha sido como consecuencia de la fuerte contracción de la demanda nacional, un -6,4% de promedio en todo el ejercicio, debido al continuo deterioro del mercado laboral, al mantenimiento de las condiciones restrictivas en la concesión de créditos, así como por la disminución de la riqueza de los hogares, principalmente, por la depreciación de sus activos. Dicha caída ha sido compensada, en parte, por la demanda exterior neta, que aportó un 2,8% al crecimiento del PIB, una de las mayores tasas de los últimos años.

Respecto al mercado de trabajo, la Encuesta de Población Activa (EPA) ha reflejado como se ha continuado destruyendo empleo en todos los sectores económicos de actividad (especialmente construcción e industria), de forma que la tasa de paro se ha situado en el 18,83% de la población activa, durante este ejercicio, frente al 13,91% del anterior. También ha sido un mal año para la Seguridad Social, al cerrar con una afiliación media de 18 millones de ocupados, lo que supone un 4,34% menos que 2008, y registrando caídas en todos los sectores, a excepción de las actividades sanitarias, agricultura y pesca, y la administración pública.

Por lo que se refiere a la evolución de los precios, la tasa de inflación en 2009 se situó en el 0,8%, frente al 1,4% del año anterior, como consecuencia de la contracción experimentada por todos los componentes que forman dicho índice, a excepción de los energéticos, por el ligero repunte del precio del petróleo y derivados, a finales del ejercicio. Prueba de esto último es que la inflación subyacente, aquella que no incluye alimentos frescos ni productos energéticos para su cálculo, alcanzó el 0,3%, frente al 2,4% de 2008.

Cabe hacer también una especial referencia, al comportamiento de la Bolsa española. Su principal indicador, el selectivo Ibex-35 ha cerrado un muy buen ejercicio económico, comportándose como una de las mejores plazas internacionales. En concreto, la última sesión del año terminó en 11.940 enteros, lo que ha supuesto una revalorización anual del 29,84%, frente a la pérdida del 39,43% experimentada en 2008. Los indicios de recuperación económica, así como las medidas tomadas por los distintos gobiernos e instituciones, parecen haber incidido de forma muy positiva en los mercados que vaticinan una recuperación de la economía real en los años venideros.

2.- EL SECTOR PATRIMONIALISTA EN 2009.

El mercado de oficinas en España ha vuelto a registrar, durante este ejercicio, una ralentización como consecuencia de la difícil coyuntura económica que afecta, de forma global, a todos los mercados.

Según la consultora especializada Aguirre Newman, la contratación bruta de oficinas en Madrid, a lo largo de 2009, ha alcanzado un volumen de 312.653 m2, lo que significa un descenso del 36% respecto al ejercicio anterior. El primer semestre ha sido un periodo difícil para las contrataciones, recuperándose ligeramente en la segunda mitad del año, al incrementarse un 27% respecto al primero. Los principales arrendatarios, del ejercicio, han sido compañías pertenecientes al sector industrial y energético, así como las administraciones públicas.

Durante este año, se ha incorporado al mercado del parque de oficinas de Madrid una nueva superficie de 275.000 m2, lo que eleva el stock total de la ciudad a los 11.920.000 m2. El índice de desocupación global aumentó hasta el 9,2%, destacando la zona de la periferia, donde la tasa de desocupación se situó en el 40,16%.

Según datos proporcionados por CB Richard Ellis, y referidos al cuarto trimestre de 2009, la renta prime del conjunto de Madrid ha experimentado un descenso global del 24%, respecto al mismo periodo de 2008. Este descenso ha sido general en todas las zonas del mercado madrileño de oficinas afectando, de forma especial, al Área Central de Negocios.

Es previsible que, durante 2010, la demanda continúe ralentizada, incrementándose por tanto la tasa de desocupación, lo que repercutirá a su vez, en un descenso de los precios medios de alquiler en todas las zonas, aunque todo dependerá de lo que tarde en recuperarse la economía de nuestro país.

Por otra parte, y según un informe de Jones Lang Lasalle, en 2009 se ha registrado un volumen de inversión, en edificios de oficinas de Madrid, de 631,2 millones de €, un 81% menos que en el año anterior. Los inversores privados han demandado edificios de oficinas en localizaciones céntricas y han preferido gestionar contratos a largo plazo con inquilinos solventes. Los inversores institucionales también han utilizado criterios de inversión parecidos pero, ante la imposibilidad de competir con los inversores privados por las mejores localizaciones, han centrado su atención en las zonas periféricas.

En Barcelona, la contratación bruta ha alcanzando una superficie de 195.900 m2, lo que supone un descenso del 44% respecto al año anterior. Al igual que en Madrid, se constata una relativa recuperación de las contrataciones en el segundo semestre, respecto al primero, al incrementarse en un 10,2%. La tasa de desocupación, según la consultora especializada CB Richard Ellis, se sitúa en el 11%, la más alta desde 1995, y un 4% superior a 2008.

El análisis de la oferta, constata que en la Ciudad Condal se ha producido un incremento global de 258.565 m2 a lo largo del ejercicio, lo que aumenta un 4,8% más la superficie total de oficinas existentes, hasta alcanzar los 5.577.589 m2. Las nuevas superficies de oficinas se han ubicado, principalmente, en la periferia y en las nuevas áreas de negocio de la ciudad.

Según datos, también proporcionados por CB Richard Ellis, y referidos al cuarto trimestre de 2009, la renta prime del conjunto de Barcelona ha experimentado un descenso medio del 18% respecto al mismo periodo de 2008. Este descenso ha sido general en todas las zonas, habiendo afectado más a la periferia.

Las inversiones realizadas, en el mercado barcelonés de oficinas, han alcanzado los 365 millones de euros, cifra un 28% inferior al ejercicio anterior, y casi la mitad de la alcanzada en el mercado madrileño. Al igual que en Madrid, ha sido en el Distrito de Negocios donde se han concentrado la mayoría de estas operaciones.

Respecto al sector de los Centros Comerciales, indicar que, a 31 de diciembre de 2009, existían un total de 529 complejos en nuestro país. Estos centros disponen, en su conjunto, de una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 13.557.577m², un 2,42% superior a la del año anterior, según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales. Proporcionan empleo a un total de 305.000 personas, un 2,9% menos que en 2008, y han facturado, en este ejercicio, bienes y servicios por valor de 38.610 millones de euros, un 5,0% inferior a 2008.

En 2009 se han inaugurado 15 nuevos centros, la mitad que en el ejercicio anterior, aportando una nueva superficie bruta alquilable de 320.682m². La mayor parte de las nuevas aperturas tienen un formato especializado del tipo parques comerciales, seguidos de los pequeños centros con dimensiones comprendidas entre 5.000 y 20.000m².

Por tipología, la distribución de los centros comerciales es la siguiente: la mayor parte de ellos están catalogados como pequeños, agrupando un 27,8% de la totalidad de los centros existentes, y una SBA de 1.717.674m²; en segundo lugar se sitúan los medianos, con un 20,6% de centros y una SBA de 3.142.833m²; y en tercer lugar, los catalogados como Hipermercados, con un 19,7% de establecimientos y una SBA de 1.231.952m².

Geográficamente, el 22,2% de la SBA disponible en España se localiza en la Comunidad de Madrid, el 16,9% en Andalucía y el 11,9% en la Comunidad Valenciana. Cataluña ocupa el cuarto lugar del ranking, acogiendo el 9% de la SBA total. Las mayores densidades de centros comerciales las registran Madrid, con 471m² de SBA por cada 1.000 habitantes, y Asturias, con 429m² de SBA/1.000 habitantes, siendo la media española de 290m² de SBA/1.000 habitantes.

Según el citado informe, en 2009 se realizaron 5 operaciones de compraventa, cuyo importe ascendió a 600 millones de euros.

En la actualidad se encuentran en marcha numerosos proyectos, contemplando una SBA de 3.000.000m². Entre 2010 y 2012 se prevén entre 30 y 35 actuaciones (aperturas y ampliaciones) que afectarán a 400.000 m2 por ejercicio, un volumen similar al registrado en 2009.

3.- EVOLUCIÓN DEL GRUPO TESTA EN 2009.

El Grupo Testa, ha cerrado un ejercicio económico positivo.

Sin duda, el acontecimiento más importante para Testa, durante este año, ha sido la entrada en explotación de la "Torre Sacyr Vallehermoso" después de casi cuatro años de construcción, y tras la obtención, a finales de 2008, de la licencia de primera ocupación, por parte del Ayuntamiento de Madrid.

Situada en el exclusivo espacio madrileño de negocios "Cuatro Torres Business Área" (CTBA), sus 236 metros de altura, la convierten en el tercer rascacielos más alto de España y entre los 200 más altos del mundo.

Con un total de 64 alturas, de las cuales 6 se encuentran bajo rasante, el edificio tiene una utilidad mixta: hotel y oficinas.

Desde enero de 2009 ofrece sus servicios, en nuestro edificio, el exclusivo Hotel de cinco estrellas Gran Lujo "Eurostar Madrid Tower" perteneciente a la prestigiosa cadena hotelera internacional Hotusa. Cuenta con una capacidad de 474 habitaciones, entre las que se cuentan 25 suites junior (de 54,5 metros cuadrados), una suite ejecutiva (80,5 metros) y la suite presidencial (109 metros), todas ellas dotadas con las últimas instalaciones en domótica. También dispone de 18 salas de reuniones, varios restaurantes, del que hay que destacar el situado en el nivel 30 por su extraordinaria vista panorámica y doble altura de planta, un gimnasio de 2.500 metros cuadrados, un spa y uno de los mayores auditorios de Madrid, con una superficie total de 1.800 metros cuadrados y una capacidad para 1.400 personas.

A partir de la planta 34 del edificio, y hasta el nivel 50, se encuentran las oficinas que Testa comercializa en alquiler. El acceso a las mismas se realiza a través de un vestíbulo de acceso independiente al del hotel, y cuentan con todos los servicios más avanzados en el ámbito ergonómico y funcional, así como de unas excelentes comunicaciones, lo que las convierte en uno de los lugares de trabajo más apetecibles de la capital madrileña.

A continuación se recogen otros acontecimientos significativos, acaecidos durante el ejercicio de 2009, y ordenados de forma cronológica:

Siguiendo la política de Grupo de rotación de activos, y en especial de aquellos que se encuentran ya en un alto estado de madurez, Testa procedió, el 17 de marzo de 2009, a la transmisión de las residencias para la tercera edad de "Les Corts", "Consejo de Ciento y "Sagrada Familia" todas situadas en Barcelona, así como las de "Los Madrazo", en Santander, y "Arroyo de la Vega" en la localidad de Alcobendas (Madrid). También, en dicha fecha, Testa procedió a transferir los edificios de oficinas situados en el "Paseo de Gracia, 28", en Barcelona, "Paseo de la Glorieta", en Huelva, "Martinez Barrios", en Sevilla, y "García Lovera" en Córdoba, así como su participación en el centro comercial "Parque Corredor" de la localidad madrileña de Torrejón de Ardóz.

Para finalizar, durante el mes de diciembre, Testa incorporó a la explotación, en régimen de alquiler, su proyecto denominado "104 viviendas de VPPT" en el municipio de Móstoles (Madrid).

El Grupo Testa tiene un patrimonio en arrendamiento de 1.508.472 metros cuadrados que le han proporcionado, durante 2009, un total de 256,5 millones de euros de facturación por rentas consolidadas. Del total de estos ingresos en concepto de alquileres, un 69% corresponden a oficinas (173,4 millones de euros), un 12% a centros comerciales (27,8 millones de euros), un 10% a hoteles (26,9 millones de euros) y el 9%

restante (28,4 millones de euros) a alquileres de naves, viviendas, residencias de tercera edad y aparcamientos.

La tasa media total de ocupación de todos sus inmuebles, incluyendo la Torre SyV, se ha situado en el 96,7%, y el ingreso unitario medio, por metro cuadrado ocupado al mes, ha alcanzado los 16,48 euros.

Respecto al mercado de oficinas, Testa dispone de 585.097 metros cuadrados y 9.872 plazas de garaje, principalmente en Madrid (355.271 metros y 6.368 aparcamientos) y Cataluña (105.995 metros y 1.611 plazas de aparcamiento).

La compañía del Grupo, Gescentesta, fue creada durante el año 2005 para poder gestionar mejor los 5 centros comerciales, que tiene en propiedad la compañía, más otros, que también administra y son propiedad de distintos Fondos Inmobiliarios, y que se encuentran distribuidos por diversas ciudades españolas. Gescentesta gestiona un total de 226.753 metros cuadrados y 875 locales, en los que se desempeña una amplia oferta comercial, de ocio y de restauración.

En cuanto al arrendamiento de viviendas, Testa administra una bolsa de 1.459 pisos propios y 1.246 plazas de aparcamiento, también en propiedad, lo que supone un total de 110.423 metros cuadrados sobre rasante, concretados fundamentalmente en Madrid y su periferia.

Testa gestiona también numerosas viviendas y plazas de aparcamiento pertenecientes a Fondos Inmobiliarios. En concreto administra 9.097 pisos y 8.484 plazas de parking, lo que supone un total de 795.385 metros cuadrados, distribuidos a lo largo de la geografía española.

Los 10 hoteles propiedad de Testa suman una superficie total de 126.136 metros cuadrados, distribuidos en 2.079 habitaciones. Establecimientos de alto nivel, se encuentran totalmente equipados, estando catalogados como hoteles de cuatro y cinco estrellas. Se encuentran arrendados a las mejores cadenas hoteleras, para su óptima explotación.

El Grupo Testa ha cerrado 2009 con una facturación de 270,03 millones de euros, alcanzando el beneficio atribuido los 105,21 millones. El margen bruto se ha situado en el 47,1%.

El EBITDA ha alcanzado los 210,03 millones de euros, situando el ratio EBITDA entre cifra de negocios en un excelente 77,8%.

El Cash Flow, generado por el Grupo, se ha situado en los 188,1 millones de euros.

El total del Balance de 2009 alcanza los 4.058,87 millones de euros, y el Patrimonio Neto los 1.215,97 millones.

La cartera de ingresos por arrendamientos ha alcanzado, a 31 de diciembre, los 2.817,59 millones de euros, con lo que queda asegurada la facturación para los próximos ejercicios.

Los activos inmobiliarios del Grupo Testa han sido tasados, por dos consultoras independientes CB Richard Ellis (para activos en explotación y obras en curso) y Tasaciones Hipotecarias, S.A. (para los solares), obteniendo una valoración conjunta de 4.398 millones de euros, un 0,6% menos que en 2008, con unas plusvalías latentes de 1.231 millones de euros.

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

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

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de los Estatutos sociales, el capital social asciende a 692.854.728 euros, dividido en 115.475.788 acciones ordinarias, de 6 euros de valor nominal, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas. No existen valores emitidos que den lugar a la conversión de los mismos en acciones.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.

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

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

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

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

Nombre o denominación social del titular directo de la participación

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

d) Cualquier restricción al derecho de voto

No existen en los estatutos sociales restricciones especificas de este derecho.

e) Los pactos parasociales

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

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

- Nombramiento y cese de miembros del Consejo de Administración.

1. Nombramiento y reelección:

- Los consejeros serán designados por la Junta general, o por el Consejo de Administración, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.
- Las propuestas de nombramiento de consejeros, que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General, y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo de Administración, en virtud de las facultades de cooptación, que tiene legalmente atribuidas, deberán estar precedidas del correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia, en acta, de sus razones.

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

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

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

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

2. Cese o remoción:

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

- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
a) Cuando alcancen la edad de 65 años, en el caso de consejeros ejecutivos pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo;
b) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
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 Auditoria por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
e) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad, o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma, o cuando

desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

- Modificación de Estatutos.-

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

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

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

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

La Junta General de Accionistas, celebrada con fecha 30 de junio de 2009, delegó en el Consejo, de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, y la disposición adicional primera del mismo cuerpo legal, la facultad para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante.

Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad, o indirectamente, a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso válido en Derecho. Las acciones objeto de adquisición deberán encontrarse íntegramente desembolsadas. El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado en su caso al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del máximo del porcentaje permitido, del capital social existente, en cada momento. El precio de adquisición, por cada acción, será como mínimo el valor nominal, y como máximo, el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición. Esta autorización para la adquisición de acciones se otorga por un plazo de dieciocho meses.

Se constituirá, en el pasivo del balance de la sociedad, una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias de la sociedad dominante que se adquieran, y deberá mantenerse, en tanto en cuanto, las acciones no sean enajenadas o amortizadas.
La autorización incluye también la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores y administradores de la sociedad, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquellos sean titulares.

La Junta General de Accionistas, de fecha 29 de junio de 2004, delegó, en el Consejo de Administración, la facultad para ampliar el capital social al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, y con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el artículo 159.2 de la misma Ley, 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.

También en la Junta General de Accionistas, de fecha 29 de junio de 2004, se delegó en el Consejo de Administración, la facultad de emitir valores de renta fija, tanto simples como canjeables, por acciones en circulación de la sociedad y/o convertibles en acciones de nueva emisión de las sociedad, así como pagarés, participaciones preferentes o "warrants" (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones en circulación de las sociedad). La emisión de los valores podrá efectuarse en una o varias ocasiones, y en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.

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

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

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

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

Testa

Informe de Gobierno Corporativo

Informe Anual 2009

Informe de Gobierno Corporativo

Informe de Gobierno Corporativo

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009
C.I.F.: A08356727
Denominación social: TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

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

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

NO

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

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

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

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

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

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

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	**99,334**

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

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

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

Tipo de relación:

CON SOC

Breve descripción:

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

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

Tipo de relación:

CON SOC

Breve descripción:

Prestación de servicios.

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

Tipo de relación:

CON SOC

Breve descripción:

Contratos de arrendamiento operativo.

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

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

NO

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

NO

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

No aplicable.

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

SI

Nombre o denominación social
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

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

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(*) A través de:

Total	**0**

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

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

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

La Junta General Ordinaria de la sociedad, celebrada el día 30 de Junio de 2009, acordó en el punto sexto del orden del día lo expresado a continuación:

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

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

(ii) Las acciones objeto de adquisición deberán encontrarse íntegramente desembolsadas.

(iii) 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 porcentaje, permitido en cada momento, del capital social existente en cada momento.

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

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

(vi) Se constituirá en el pasivo del balance de la Sociedad una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias o de la sociedad dominante que se adquieran, que deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

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

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

La presente autorización deja sin efecto la autorización acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 24 de Junio de 2008, en la parte no utilizada.

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

NO

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

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

NO

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

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

NO

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

NO

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

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

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

Número máximo de consejeros	13
Número mínimo de consejeros	3

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON FERNANDO RODRÍGUEZ AVIAL LLARDENT	-	PRESIDENTE CONSEJERO DELEGADO	12/02/2001	31/05/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	-	CONSEJERO DELEGADO	24/06/2008	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ PONGA SALAMANCA	-	CONSEJERO	29/06/2004	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	-	CONSEJERO	30/06/2003	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	-	CONSEJERO	27/09/2005	27/09/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	-	CONSEJERO	17/09/2002	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	-	CONSEJERO	30/11/2004	31/05/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MIGUEL CORSINI FREESE	-	CONSEJERO	29/06/2004	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.	ANDRÉS PÉREZ MARTÍN	CONSEJERO	31/05/2005	31/05/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	-	CONSEJERO	28/01/2003	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS	-	CONSEJERO	17/09/2002	24/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	**11**

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON FRANCISCO JAVIER PÉREZ GRACIA	DOMINICAL	28/04/2009

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

Nombre o denomincaión del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON FERNANDO RODRÍGUEZ-AVIAL LLARDENT	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DELEGADO

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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

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

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

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA
Perfil
CONSEJERO

Nombre o denominación del consejero
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA
Perfil
CONSEJERO

Nombre o denominación del consejero
DON MIGUEL CORSINI FREESE
Perfil
CONSEJERO

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	27,273

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

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

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

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

NO

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

SI

Nombre del consejero

DON FRANCISCO JAVIER PÉREZ GRACIA

Motivo del cese

Porque ha cesado en la sociedad Sacyr Vallehermoso, S.A., accionista significativo de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

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

Nombre o denominación social consejero

DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ

Breve descripción

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

Nombre o denominación social consejero

DON FERNANDO RODRÍGUEZ-AVIAL LLARDENT

Breve descripción

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

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

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

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

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	CONSEJERO
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN	REPSOL YPF, S.A.	CONSEJERO
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	REPSOL YPF, S.A.	CONSEJERO
DON LUIS CARLOS CROISSIER BATISTA	ADOLFO DOMÍNGUEZ, S.A.	CONSEJERO
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	PRESIDENTE CONSEJERO DELEGADO
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO	REPSOL YPF, S.A.	VICEPRESIDENTE
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	CONSEJERO DELEGADO
DON MIGUEL CORSINI FREESE	LABORATORIOS FARMACEUTICOS ROVI, S.A.	CONSEJERO
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	CONSEJERO
DON VICENTE BENEDITO FRANCÉS	SIERRA JAPI SICAV, S.A.	CONSEJERO

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

NO

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

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

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

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	421
Retribucion Variable	271
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	150
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	**842**

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

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

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

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

c) Remuneración total por tipología de consejero:

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

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	842
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,8

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

Nombre o denominación social	Cargo
DON JAVIER ZARRABEITIA UNZUETA	DIRECTOR GENERAL
DON FLORIÁN MACARRÓN ANTIÑOLO	DIRECTOR GENERAL

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	**425**

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

Número de beneficiarios	**2**

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

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

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

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
Remuneración de los administradores: 1. El cargo de consejero no será retribuido, salvo los consejeros externos que personalmente o por representación de otra sociedad que ostente el cargo de consejera no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante, quienes cómo máximo percibirán una remuneración que represente el dos por ciento (2%) de los beneficios líquidos obtenidos por la sociedad en cada ejercicio, correspondiendo al propio Consejo determinar el porcentaje concreto a distribuir entre esos miembros, debiendo tenerse en cuenta en todo caso las limitaciones señaladas en el artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas, y sin que en ningún caso la cantidad anual percibida por cada uno de esos miembros del Consejo pueda ser inferior a 30.050,61 euros, que tendrá la consideración de dietas de asistencia. Asimismo, en los términos del apartado 2 siguiente, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la sociedad podrán percibir una retribución por tal concepto. 2. Los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la sociedad tendrán derecho a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; (c) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos y (d) una indemnización para el caso de cese no debido a incumplimiento imputable al consejero. La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la sociedad) y de las previsiones asistenciales y de la indemnización por cese corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente. El Consejo cuidará que las retribuciones se orienten por las condiciones del mercado y tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero. Las retribuciones establecidas de acuerdo con lo previsto en este apartado deberán ser sometidas en cada ejercicio a la ratificación de la Junta General. 3. La sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros. 4. Las retribuciones de los consejeros externos que no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante se consignarán en la memoria de manera individualizada para cada consejero. Las correspondientes a los consejeros ejecutivos, en la parte que corresponda a su función ejecutiva, se incluirán de manera agrupada, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas. Asimismo el artículo 16.7 del Reglamento del Consejo establece que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones propone al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección; revisa periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos y vela por la transparencia de las retribuciones.

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

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

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

SI

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

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

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

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

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

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

¿Ha utilizado asesoramiento externo?

Identidad de los consultores externos

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado
DON JOSÉ MANUEL LOUREDA MANTIÑÁN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
Descripción relación
Accionista indirecto de SyV.

Nombre o denominación social del consejero vinculado
DON LUIS FERNANDO DEL RIVERO ASENSIO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
Descripción relación
Accionista indirecto de SyV.

Nombre o denominación social del consejero vinculado
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.
Descripción relación
Accionista indirecto de SyV.

Nombre o denominación social del consejero vinculado
PARTICIPACIONES AGRUPADAS, S.R.L.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.

Descripción relación

Accionista directo de SyV.

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

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: a) cuando alcancen la edad de 65 años, en el caso de consejeros ejecutivos pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo; b) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero; c) cuando se vean incursos

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

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

SI

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

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

NO

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

SI

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

Descripción del acuerdo:
1. Generales. (18.R.C.)

2. La delegación permanente de facultades y la designación del consejero o consejeros a quienes se atribuyan facultades delegadas. (11.1.R.C.)

3. Modificación del Reglamento del Consejo.(3.4 R.C.)

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

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

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

NO

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

SI

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

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

SI

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

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

NO

Número máximo de años de mandato	**0**

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

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Testa manifiesta con arreglo a lo previsto a la recomendación décimoquinta que los procedimientos de selección de Consejeros no han adolecido de sesgos implícitos que haya obstaculizado el nombramiento de mujeres. A pesar de las especiales dificultades que atraviesa la economía y, más concretamente, los sectores de actividad de nuestro Grupo Empresarial, desde Testa no hemos escatimado ningún esfuerzo en este último año, en seguir eliminando las especiales dificultades de acceso de la mujer al mundo laboral y en seguir fomentando e impulsando la conciliación de la vida laboral y la personal, con medidas como la flexibilidad horaria, excedencias y reducciones de jornada. Este principio de no discriminación y de respeto a la diversidad se entronca como un pilar de la organización y está presente en todos los procesos de selección, promoción y formación. Así, en este último año, se han incorporado a nuestro Grupo 2 mujeres. Igualmente, en este período, se han formado 28 mujeres que han participado en 33 acciones formativas lo que supone un total de 2.913 horas de formación. Junto con esa especial sensibilidad de nuestra Empresa, en la selección, promoción y formación, estamos especialmente orgullosos de las medidas adoptadas para intentar derribar las murallas que tradicionalmente han obstaculizado la asunción de puestos de responsabilidad para las mujeres. Así, las medidas de conciliación de la vida familiar y profesional, de entre las que destacan, entre otras, la flexibilidad horaria, las excedencias y reducciones de jornada, pretenden alcanzar este objetivo.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Conforme al art. 51.1 de los EE.SS. y 18.1del R.C., debe conferirse la delegación a favor de otro miembro del Consejo por escrito y con carácter especial para cada sesión.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	12
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	8
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	3
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	2,270

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON FERNANDO RODRÍGUEZ-AVIAL LLARDENT	PRESIDENTE
DON DANIEL LOUREDA LÓPEZ	CONSEJERO DELEGADO
DON FRANCISCO SUÁREZ RIOBO	RESPONSABLE DE ADMINISTRACIÓN

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Conforme a lo dispuesto en el art. 15.7.b) del Reglamento del Consejo de Administración, se propondrá al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas así como las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y en su caso, la revocación o no renovación.

Además la Comisión de Auditoría tiene conforme al artículo 15.7.letra j) del R.C. la responsabilidad de supervisar los servicios de auditoría interna de la sociedad, los sistemas de selección y contratación, la aprobación del plan anual de auditoría interna, la aprobación del presupuesto anual del departamento, las relaciones con el responsable para recibir informe sobre las conclusiones y el cumplimiento del plan anual, y en general de la supervisión de cuantas materias correspondan al ámbito de competencia de los servicios de auditoría interna.

Asimismo el art. 45.4 señala que el Consejo de Administración, partiendo de las cuentas certificadas, contando con los informes de la Comisión de Auditoría y realizadas las consultas que considere necesarias al auditor externo, habiendo dispuesto de toda la información necesaria, formulará en términos claros y precisos, que faciliten la adecuada comprensión de su contenido, las cuentas anuales y el informe de gestión.

Por último el art. 46.4 señala que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
Conforme al art. 12 del Reglamento del Consejo: el Consejo de Administración designará al Secretario, que no necesitará ser consejero, y deberá proveer para el buen funcionamiento del consejo ocupándose muy especialmente, de prestar a los consejeros el asesoramiento y la información necesarias, de conservar la documentación social, de reflejar debidamente en los libros de actas el desarrollo de las sesiones y de dar fe de los acuerdos del órgano.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo enconmendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, el art. 48.3 letra e) de los Estatutos Sociales señala que la Comisión de Auditoría tendrá como responsabilidades básicas el mantener las relaciones con el Auditor de Cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el Auditor de Cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Así mismo, el art. 46.2 del R.C. pone de manifiesto que el Consejo de Administración velará por la independencia del auditor de cuentas y se abstendrán de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerles por servicios de auditoría y distintos de auditoría, constituyan un porcentaje indebidamente elevado del total de los ingresos anuales del auditor de cuentas, considerando la media de los últimos cinco años.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	9	48	57
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	17,940	37,330	31,890

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	7	7
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	20,6	20,6

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON MANUEL MANRIQUE CECILIA	TELBASA CONSTRUCCIONES E INVERSIONES, S.L.	49,900	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	MIRALVER SPI, S.L.	0,000	CONSEJERO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento

El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los consejeros en las deliberaciones del órgano y asegurándose de que el órgano se halla debidamente informado. A tal efecto podrá invitar a participar en la sesión, con voz y sin voto, a directivos y técnicos de la empresa y a los expertos externos que considere oportuno. (art. 18.2 R.C)
Por otro lado, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.
El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo. (art. 25.1 R.C.)

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento

El artículo 55 de los Estatutos Sociales señala que el consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la compañía, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las sociedades del grupo.
La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres días.
La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y siempre que sea posible se acompañará de la información relevante debidamente resumida y preparada. (art. 17.2 R.C)
El Consejo elaborará un plan anual de las sesiones ordinarias y dispondrá de un catálogo formal de las materias que serán objeto de tratamiento. (art. 17.4 R.C)
En el desempeño de sus funciones, el consejero obrará con la diligencia de un ordenado empresario, quedando obligado, en particular, a informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados y consultivos del mismo a los que pertenezca. (art.28.2 letra b R.C)

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas

Conforme al art. 23.2.e) del R.C, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar si éste lo considera conveniente la correspondiente dimisión cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipologia
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON MIGUEL CORSINI FREESE	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipologia
DON MIGUEL CORSINI FREESE	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ESTANISLAO RODRÍGUEZ-PONGA SALAMANCA	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON PEDRO DEL CORRO GARCÍA LOMAS	VOCAL	DOMINICAL

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por una mayoría de consejeros externos, que serán designados en función de sus conocimientos y experiencia profesional.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros. La determinación de su número y su designación corresponde al Consejo de Administración. En la actualidad forman parte de la misma 3 consejeros externos, siendo el presidente externo independiente.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será nombrado por el Consejo de Administración de entre los miembros de la Comisión que no tengan carácter de ejecutivos. Asimismo, esta Comisión designará un Secretario, para el desempeño de cuyo cargo no será necesaria la cualidad de consejero miembro de la Comisión, si bien en este caso no tendrá voz ni voto.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. En todo caso, se reunirá una vez al año para preparar la información sobre las retribuciones de los consejeros que el Consejo de Administración ha de aprobar.

Durante el ejercicio 2009 la Comisión de Nombramientos se ha reunido en 3 ocasiones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros o, en su caso, de la Comisión Ejecutiva. En la medida en que sea compatible con su naturaleza, será aplicable a la convocatoria de esta Comisión lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en este Reglamento para la convocatoria del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se considerará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos, más de la mitad de sus miembros. Las deliberaciones serán moderadas por el Presidente. Para adoptar acuerdos será preciso el voto favorable de la mayoría de los miembros concurrentes a la reunión y, en caso de empate, decidirá el voto del Presidente.

Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones son consultivas y de propuesta al Consejo.

La Comisión deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la sociedad.

Por último la Comisión regulará su propio funcionamiento, aplicándose, en su defecto, las normas de funcionamiento establecidas en relación con el Consejo de Administración siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza y función de la Comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La Comisión de Auditoría estará integrada por una mayoría de consejeros no ejecutivos, que serán designados en función de sus conocimientos y experiencia profesional.

La Comisión de Auditoría estará formada por un mínimo de 3 y un máximo de 5 consejeros. La determinación de su número y su designación corresponde al Consejo de Administración.

En la actualidad forman parte del mismo 3 consejeros externos, siendo el presidente externo independiente.

Los miembros de la Comisión de Auditoría serán elegidos por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima. Su Presidente será nombrado por el Consejo de Administración de entre los Consejeros no Ejecutivos, y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido

una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese. Esta Comisión designará un Secretario, para el desempeño de cuyo cargo no será necesaria la cualidad de consejero miembro de la Comisión, si bien en este caso no tendrá voz ni voto. En la actualidad es secretario el que lo es del Consejo no teniendo la cualidad de consejero.

La Comisión de Auditoría se reunirá, al menos, una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros o, en su caso, de la Comisión Ejecutiva. Durante el ejercicio 2009 la Comisión de Auditoría se ha reunido en 8 ocasiones.

La Comisión de Auditoría se considerará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos más de la mitad de sus miembros. Las deliberaciones serán moderadas por el Presidente. Para adoptar acuerdos será preciso el voto favorable de la mayoría de los miembros concurrentes a la reunión y, en caso de empate, decidirá el voto del Presidente. Salvo previsión en contrario, las competencias de la Comisión de Auditoría son consultivas y de propuesta al Consejo.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Compañía que fuese requerido a tal fin.

También podrá requerir la Comisión la asistencia a sus sesiones de los Auditores de Cuentas. Para el mejor cumplimiento de sus funciones, podrá recabar el asesoramiento de profesionales externos.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

a) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros para que éste proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta;

b) proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones;

c) proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección.

d) revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos;

e) velar por la transparencia de las retribuciones;

f) cualquier otra prevista en este Reglamento.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

a) informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión.

b) proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la designación del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas así como las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;

c) revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;

d) servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discre-

pancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
e) mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;
f) conocer el proceso de información financiera y de los sistemas internos de control, así como revisar la designación y sustitución de sus responsables;
g) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
h) supervisar la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión;
i) recibir información sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del presente Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la compañía y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión de Auditoría recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros del alto equipo directivo de la Compañía;
j) supervisión de los servicios de auditoría interna de la sociedad, sin perjuicio de la dependencia jerárquica de los mismos, ejerciendo las siguientes competencias: (i) supervisión de los sistemas de selección y contratación del personal de auditoría interna, (ii) aprobación del plan anual de auditoría interna, (iii) aprobación del presupuesto anual del departamento, (iv) relaciones con el responsable del departamento de auditoría interna, para recibir informe sobre las conclusiones de la auditoría interna y el cumplimiento del plan anual, y (v) en general, supervisión de cuantas materias correspondan al ámbito de competencia de los mencionados servicios de auditoría interna,.
k) Informar en relación con las transacciones con Consejeros, que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando el Consejo lo considere necesario.
l) cualquier otra prevista en este Reglamento.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 16, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de cada una de las comisiones, estando disponible su texto en la página Web de la sociedad, de la misma manera en dicha página se encuentra un apartado llamado ´Información para Accionistas e Inversores´, apareciendo, a su vez el sub apartado ´Gobierno Corporativo´ accediendo a las ´Comisiones delegadas del consejo´ donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos. Asimismo hay que señalar que de forma voluntaria se ha elaborado un informe anual sobre la actividad de la comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

El Reglamento del Consejo de Administración en su artículo 15, desarrolla las normas de competencia y funcionamiento de cada una de las comisiones, estando disponible su texto en la página Web de la sociedad, de la misma manera en dicha página se encuentra un apartado llamado ´Información para Accionistas e Inversores´, apareciendo, a su vez el sub apartado ´Gobierno Corporativo´ accediendo a las ´Comisiones delegadas del consejo´ donde se informa de su existencia y se regula todo lo relativo a los mismos. Asimismo hay que señalar que de forma voluntaria se ha elaborado un informe anual sobre la actividad de la comisión.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No hay Comisión Ejecutiva.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

NO

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Conforme al artículo 32 del Reglamento del Consejo, el Consejero deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener, con el interés de la sociedad. En caso de conflicto, el administrador afectado se abstendrá de intervenir y votar en las deliberaciones sobre la operación a que el conflicto se refiera. En todo caso las situaciones de conflicto de intereses en que se encuentren los administradores de la sociedad serán objeto de información en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
Asimismo el artículo 15.7.k del Reglamento del Consejo y 48.3.f de los Estatutos señala que la Comisión de Auditoría tiene como responsabilidad básica informar en relación con las transacciones con Consejeros que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, cuando el Consejo lo considere necesario.
En este supuesto conforme al art. 14.4 del R.C., la Comisión Ejecutiva podrá solicitar informe a la Comisión de Auditoría.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Las actividades de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. (en adelante TESTA) se desarrollan en diferentes países, sectores de actividad, entornos socioeconómicos y marcos reguladores. En este contexto existen riesgos de diversa naturaleza consustanciales a los negocios y sectores en los que la compañía opera. En consecuencia, la Gestión del Riesgo se ha de llevar a cabo en cada una de las áreas de negocio y geográficas atendiendo tanto a sus peculiaridades, como a las de su sector.

Para TESTA el concepto de Gestión del Riesgo alude al proceso de obtención de una seguridad razonable de que se identifican, califican y mitigan los riesgos que pueden afectar al negocio, entendiendo como riesgo todo aquello que pueda impactar en la organización, ya sea interna o externamente, impidiéndole alcanzar sus objetivos. De esta manera, la Gestión del Riesgo enlaza directamente con el concepto de Control Interno que implica al Consejo de Administración, a la Dirección y al resto del personal de la organización en la obtención de un grado razonable de seguridad acerca de la consecución de los objetivos de eficacia y eficiencia en las operaciones, fiabilidad de la información financiera y cumplimiento de la legislación.

La política de control y gestión de riesgos de TESTA, comienza con la identificación y evaluación de los factores que puedan afectar negativamente al cumplimiento de sus objetivos, e implica la adopción de las medidas de control necesarias para proporcionar una respuesta efectiva frente a dichos factores. La identificación y evaluación se concreta en el mapa de riesgos, que incluye los principales riesgos estratégicos y operativos agrupados en diferentes categorías (entorno de negocio, regulación, imagen y reputación, recursos humanos, operaciones, financieros, información para la toma de decisiones, tecnología y sistemas de información y buen gobierno) junto con una evaluación de su posible impacto y probabilidad de ocurrencia.

Tras la identificación de los riesgos, se analiza el conocimiento de los mismos que tiene la Dirección y la idoneidad/efectividad de las decisiones adoptadas para mitigarlos. Una vez evaluados los riesgos relevantes, la Dirección determina como responder a ellos (evitándolo, reduciéndolo, compartiéndolo o aceptándolo). Al considerar su respuesta, la Dirección evalúa su efecto, la probabilidad de ocurrencia y el impacto del riesgo, así como los costes y beneficios que implicaría su adopción.

Toda esta actuación genera diferentes actividades de control, cada una de ellas adaptada al tipo de riesgo que pretende gestionar. Adicionalmente existe una supervisión independiente por parte de la Dirección de Auditoría Interna que reporta al Comité de Auditoría.

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

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

SI

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

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgo de liquidez

Circunstancias que lo han motivado

- Reducción de la liquidez en los diferentes mercados y en nuestro Grupo.
- Crisis financiera que ha llevado a una contracción generalizada del crédito con exigencia de mayores garantías y con aumento del coste de las operaciones.

Funcionamiento de los sistemas de control

Los sistemas de control de TESTA han funcionado correctamente para identificar, cuantificar, evaluar y gestionar estos riesgos. La anticipación al suceso que persiguen nuestros sistemas de control ha posibilitado que se tomen decisiones para eliminar, reducir o compartir los impactos de estos riesgos en nuestros diferentes negocios.

La memoria de las cuentas anuales de TESTA del ejercicio 2009, detalla la política de gestión de riesgos analizando los principales riesgos para cada una de las diferentes líneas de negocio del Grupo.

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

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORÍA

Descripción de funciones

Supervisar la función de auditoría interna.

Determinar el alcance del trabajo de los auditores externos, revisando su informe y conclusiones.

Asegurar el cumplimiento de las recomendaciones de auditoría interna y externa.

Supervisar la información financiera que se publica.

Comprobar el cumplimiento de las normas internas, códigos de ética y conducta etc.

Revisar los sistemas establecidos para asegurar la eficiencia en la gestión.

Comprobar el cumplimiento de los planes y programas comprobando su adecuación con objetivos.

Mantener la ética de la Organización, dar seguimiento a las investigaciones de casos fraudulentos, supervisar la ´Línea Ética de Denuncia´ de TESTA etc.

Informar al Consejo de Administración sobre la política de control y gestión de riesgos así como del seguimiento periódico de los sistemas de información y control.

Revisar y dar seguimiento a las inspecciones que lleven a cabo organismos de control.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

- Revisar y aprobar formalmente la ´Política de Control y Gestión de Riesgos´
- Revisar y aprobar formalmente el seguimiento periódico de los sistemas de información y control
- Delegar en el Comité de Auditoría el mantenimiento de los sistemas de control eficaces buscando el buen gobierno corporativo.

Nombre de la comisión u órgano

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

Descripción de funciones

Bajo la supervisión del Comité de Auditoría tiene como funciones las siguientes:

Realizar una evaluación sistemática de la eficiencia en los procesos de identificación, control y gestión de los riesgos.

Analizar la idoneidad de los controles y procedimientos existentes, su cobertura de riesgos y su adecuado cumplimiento.
Colaborar en la excelencia en la gestión y en la calidad de la información.
Aportar fiabilidad e integridad a la información financiera y operativa.
Revisar la eficacia y eficiencia de las operaciones
Revisar la adecuada protección de activos
Comprobar el cumplimiento de la legislación y normativa vigente
Analizar la ética y los valores de la Organización, mediante el cumplimiento de los diferentes códigos de conducta y gestionando la ´Línea Ética de Denuncia´.

El cumplimiento de estas funciones y objetivos se materializa en el Plan de Auditoría Interna Anual que es aprobado por el Comité de Auditoría y que detalla los trabajos a realizar para garantizar su cumplimiento.

Nombre de la comisión u órgano

RESP. DE CONTROL DE GESTIÓN

Descripción de funciones

Las diferentes áreas de negocio de TESTA cuentan con sus propios Responsables de Control y Gestión que efectúan el seguimiento de la consecución de los objetivos previstos por cada área de negocio/Sociedad en la vigente planificación estratégica.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

Dentro del mapa de riesgos de TESTA, en el capítulo de ´Regulación´ se clasifican, en función de su naturaleza, los riesgos relativos a legislación fiscal, legal, medioambiental, de prevención de blanqueo de capitales, laboral, etc. Los riesgos de incumplimiento se califican en función de su probabilidad de ocurrencia y del impacto que supondrían para la organización. La obtención de seguridad sobre el cumplimiento de las diferentes legislaciones, se basa en unos procedimientos que así lo garantizan, estos procedimientos son testados periódicamente por la Dirección de Auditoría Interna.

La importancia de estos riesgos para TESTA deriva de la gran diversidad de ordenamientos jurídicos que afectan a la Sociedad como consecuencia de la diversificación de sus negocios y de la dispersión geográfica con la que la Sociedad desarrolla sus actividades. Por este motivo, TESTA realiza un importante esfuerzo de actualización de la legislación que aplica a todas sus actividades en todas las áreas geográficas donde opera.

La supervisión del cumplimiento de las diferentes regulaciones es realizada por la Dirección de Auditoría Interna y por las Direcciones de Asesoría Jurídica.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los accionistas de Testa Inmuebles en Renta, S.A., tienen los derechos que a los accionistas atribuye a la LSA.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Entre otras medidas, se puede destacar la utilización de la página Web de la sociedad como medio para poner a disposición de los accionistas la documentación de la Junta General para que pueda ser analizada y estudiada por ellos desde el momento de la convocatoria. Por otra parte, existe una oficina en relación con el accionista que resuelve cuantas preguntas pueda tener el accionista en relación con la Junta.

Además los accionistas pueden conferir la representación o ejercer el derecho de voto a través de medios de comunicación a distancia (artículo 27 y 34 de los Estatutos Sociales). Dichos medios pueden ser electrónicos o mediante correspondencia postal.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalle las medidas

La independencia de la Junta deriva de la regulación de los requisitos legales, así como de una serie de derechos de los accionistas que la Presidencia no puede vulnerar.
El buen funcionamiento de la Junta viene garantizada porque al ser el órgano soberano de la sociedad, cuyos acuerdos obligan a todos los accionistas, ésta se rige por lo dispuesto en los Estatutos y en la ley, desarrollándose y completándose mediante el Reglamento de la Junta General que detalla el régimen de convocatoria, preparación, información, concurrencia, desarrollo y ejercicio de los derechos políticos por los accionistas. (art. 21 E.S.).
Adicionalmente, cuenta con un amplio sistema de información, incluyendo la información que se difunde a través de la página web de la sociedad. Además el accionista dispone del derecho de intervención durante la Junta General y de petición de informaciones y aclaraciones con relación a los puntos del orden del día, así como la formulación de propuestas. (art. 16 R.J.).

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.
No aplicable.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Fecha Junta General	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
30/06/2009	99,334	0,10	0,000	0,000	99,344

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Punto Primero del Orden del Día.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y de la gestión social de ´Testa Inmuebles en Renta´ y de su grupo consolidado, todo ello referido al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2008.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0,00%
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,344 % del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Segundo del Orden del Día.- Aplicación de resultados del ejercicio 2008.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0,00%
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,344% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Tercero del Orden del Día.- Examen y aprobación de la gestión desarrollada por el Consejo de administración durante el ejercicio 2008.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0,00%
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,344 % del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Cuarto del Orden del Día.- Ratificación de las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2008 por los consejeros ejecutivos de conformidad con el art.43.2 de los Estatutos sociales.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0, 00%
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,344 % del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Quinto del Orden del Día.- Reelección por un nuevo periodo de cinco años a los siguientes consejeros:

En primer lugar: Reelección por el plazo de cinco años a Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, como consejero independiente.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0,0069 % del capital social y del 0,007% del capital presente o representado en la Junta.
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,3367% del capital social y del 99,993% del capital presente o representado en la Junta.

En segundo lugar: Reelección por el plazo de cinco años a Don Miguel Corsini Freese, como consejero independiente.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0,0069 % del capital social y del 0,007% del capital presente o representado en la Junta.
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,3367% del capital social y del 99,993 % del capital presente o representado en la Junta.

En tercer lugar: Fijación del número de miembros del Consejo de Administración en once.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0,0069 % del capital social y del 0,007% del capital presente o representado en la Junta.
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,3367% del capital social y del 99,993 % del capital presente o representado en la Junta.

Punto Sexto del Orden del Día.- Autorización para que la sociedad y sus filiales puedan adquirir acciones propias o de la sociedad dominante, dentro de los límites y de los requisitos previstos en la legislación vigente, dejando sin efecto en la parte todavía no utilizada la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de 24 de junio de 2008.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0,00%.
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,344% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Séptimo del Orden del Día.- - Reelección de auditor de cuentas.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0,00 %
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,344% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta.

Punto Octavo del Orden del Día.- Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.

El acuerdo se adoptó con el siguiente porcentaje de votos:
– Votos en contra: 0,00 %
– Abstenciones: 0,00%
– Votos a favor: 99,344% del capital social y del 100% del capital presente o representado en la Junta

Punto Noveno del Orden del Día.- Presentación a efectos informativos del Informe Anual, complementario del Informe de Gestión, regulado en el artículo 116 bis) de la Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores.

Punto Décimo del Orden del Día.- Presentación a efectos informativos del Informe Anual sobre Política de Retribuciones del ejercicio 2008, elaborado por el Consejo de Administración.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Conforme al art. 27.1 y 2 de los Estatutos sociales, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta general por medio de otra persona, aunque no sea accionista. La representación se conferirá por escrito o por medios electrónicos con carácter especial para cada Junta.

Si la representación se ha obtenido mediante solicitud pública, el documento en que conste el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas sujeto, en su caso, a lo previsto en la Ley.

En el caso de que no se hubieran podido impartir instrucciones por tratarse de asuntos no comprendidos en el orden del día, el representante votará en la forma que estime más conveniente para el interés de su representado.

En el caso de que los administradores u otra persona, hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador que la obtenga no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, y en todo caso respecto a las decisiones relativas a (i) su nombramiento o ratificación, destitución, separación o cese como administrador, (ii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él y (iii) la aprobación o ratificación de operaciones de la sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.

Asimismo el art. 8.3.a y b del Reglamento de la Junta señala que cuando la representación se confiriera o notifique a la Sociedad mediante medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida si se realiza:

a) mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada y cumplimentada, u otro medio escrito que, a juicio del Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa, o

b) mediante comunicación electrónica con la sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica reconocida del accionista representado u otra clase de identificación considerada idónea por el Consejo de Administración, en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.

Para su validez, la representación conferida o notificada por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la

celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá establecer una antelación inferior, anunciándolo en la página web.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

www.testainmo.com
Información para accionistas e inversores Gobierno Corporativo Informe Anual Gobierno Corporativo

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.
   Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:
   a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
   b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.
   Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:
   a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
   b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
   c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

Ni los Estatutos ni el Reglamento del Consejo contempla los hechos reflejados, pero si se dieran, Testa Inmuebles en Renta, S.A., se comprometería a someterlos a la aprobación de la Junta General.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:
   a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
   b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

   Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

   Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:
   a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
      i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
      ii) La política de inversiones y financiación;
      iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
      iv) La política de gobierno corporativo;
      v) La política de responsabilidad social corporativa;
      vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
      vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
      viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

   Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

   b) Las siguientes decisiones:
      i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

   Ver epígrafe: B.1.14

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

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

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

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

Al Consejo de Administración se le atribuye la totalidad de las competencias de dirección y gestión de la sociedad, entre otras las que se detallan en la presente recomendación de buen gobierno, pero no se ha reservado aprobar las operaciones vinculadas, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado esa función.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.
    Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.
    Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:
    1º. En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.
    2º. Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.
    Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.
    Ver epígrafe: B.1.3

Explique

En Testa Inmuebles en Renta, S.A. hay tres consejeros independientes de una totalidad de once consejeros, con lo que la cifra está muy próxima al tercio del total.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.
    Ver epígrafes: B.1.3 y B.1 4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:
    a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
    b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.
    Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

La sociedad manifiesta con arreglo a lo previsto en dicha recomendación que los procedimientos de selección de los consejeros no han adolecido de sesgos implícitos que hayan obstaculizado el nombramiento de mujeres.

A pesar de las especiales dificultades que atraviesa la economía y, más concretamente, los sectores de actividad de nuestro Grupo Empresarial, desde Testa no hemos escatimado ningún esfuerzo en este último año, en seguir eliminando las especiales dificultades de acceso de la mujer al mundo laboral y en seguir fomentando e impulsando la conciliación de la vida laboral y la personal, con medidas como la flexibilidad horaria, excedencias y reducciones de jornada.

Este principio de no discriminación y de respeto a la diversidad se entronca como un pilar de la organización y está presente en todos los procesos de selección, promoción y formación.

Así, en este último año, se han incorporado a nuestro Grupo 2 mujeres. Igualmente, en este período, se han formado 28 mujeres que han participado en 33 acciones formativas lo que supone un total de 2.913 horas de formación.

Junto con esa especial sensibilidad de nuestra Empresa, en la selección, promoción y formación, estamos especialmente orgullosos de las medidas adotadas para intentar derribar las murallas que tradicionalmente han obstaculizado la asunción de puestos de responsabilidad para las mujeres.

Las medidas de conciliación de la vida familiar y profesional, de entre las que destacan, entre otras, la flexibilidad horaria, las excedencias y reducciones de jornada, pretenden alcanzar este objetivo.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.
Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.
Ver epígrafe: B.1.21

Explique

Esta recomendación tiende a evitar la concentración de poder en una sola persona y en Testa Inmuebles en Renta, S.A. se cumple, al coexistir un Presidente y un Consejero Delegado.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:
    a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
    b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
    c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

    Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

    Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:
    a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
    b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
    c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

    Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

    Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

    Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Explique

La información que se pone a disposición de los consejeros es adecuada para el cumplimiento de sus funciones: memorias, informes, normativa interna de la compañía. Por otro lado, la alta dirección de la compañía se pone a disposición de cada nuevo consejero para solucionar sus dudas y/o preguntas.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:
    a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
    b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

    Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

En Testa no se estima conveniente limitar el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros, así como no hay límites en cuanto a las obligaciones profesionales de cada uno de ellos, debido a que los consejeros de Testa obran con la diligencia de un ordenado empresario en el desempeño de sus funciones, quedando obligados a dedicar con continuidad, el tiempo y esfuerzo necesarios para seguir de forma regular las cuestiones que plantea la administración de la sociedad, recabando la información suficiente para ello y la colaboración y asistencia que considere oportuna como así dispone el artículo 28 RC. Este deber de lealtad obliga a los consejeros de Testa a anteponer los intereses de la sociedad a los suyos propios y específicamente al deber de diligencia, fidelidad y secreto.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

    a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
    b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

    Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

    a) Perfil profesional y biográfico;
    b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
    c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
    d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
    e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a12 años.
Ver epígrafe: B.1.2

Explique

En la sociedad Testa, los consejeros independientes se nombraron en el año 2004 y 2005, siendo reelegidos cada cinco años, por tanto no se han excedido de plazo de 12 años continuados que establece la recomendación de buen gobierno. Es por ello, que en la práctica se cumple.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.
Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.
Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Parcialmente

Los consejeros expresan libremente su opinión ante cualquier propuesta de decisión sometida al Consejo que pueda ser contraria al interés social, pero no hay obligación estatutaria para que se expliquen el motivo de su cese en una carta.

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
Ver epígrafe: B.1.5

Cumple Parcialmente

En Testa, el cese de los Consejeros se comunica como hecho relevante y del motivo del cese se da cuenta en el presente Informe.

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:
    a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
    b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
        i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
        ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
        iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
        iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
    c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
    d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
        i) Duración;
        ii) Plazos de preaviso; y
        iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

    Ver epígrafe: B.1.15

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones alcanzando todos los componentes y conceptos retributivos, pero no se pronuncia sobre las condiciones que deben de respetar los contratos de quienes ejercen funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.
Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.
Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Explique

En Testa no hay remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad.

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Explique

En Testa, la recomendación se cumple, pero son los consejeros externos independientes los que la perciben.

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.
Ver epígrafe: B.1.16

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración si somete a votación de la Junta General de Accionistas como punto separado del orden del día, un informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros, abordando todos los componentes y conceptos retributivos que señala la recomendación 35, pero no se pronuncia sobre las condiciones que deben respetar los contratos de quienes ejercen funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:
    a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
        i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
        ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
        iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
        iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
        v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
        vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
        vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
        viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
    b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
        i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
        ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
        iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
        iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
    c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.
    Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

    Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:
a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.
Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.
Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:
    a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
    b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
    c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
    d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

    Ver epígrafe: B.2.3

Cumple Parcialmente

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas: elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros para que éste proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones, proponer al Consejo el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y, en su caso, miembros del Comité de Dirección, revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos y velar por la transparencia de las retribuciones, pero no se contempla la de informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género.

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

    Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:
    a) Proponer al Consejo de Administración:
        i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
        ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Apartado A.3.:

Cabe señalar que el 99,334% del capital es propiedad de la entidad matriz Sacyr Vallehermoso, S.A., y que Don Luis Fernando del Rivero Asensio en su calidad de presidente del Consejo de Sacyr Vallehermoso, S.A., junto con los demás consejeros de Testa que lo son también de Sacyr Vallehermoso, S.A., representan de modo efectivo a las acciones de Sacyr Vallehermoso, S.A., en Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Apartado B.1.8.:

Para una mayor información, señalar que Don José Manuel Loureda Mantiñán y Don Pedro del Corro García Lomas, son las personas físicas representantes de Consejeros de SyV, personas jurídicas que forman parte del Consejo de Administración.

Apartado B.1.11.:

Testa sigue una política de transparencia en la publicación de las retribuciones del Consejo. A continuación, se transcribe en este IAGC la parte de las cuentas anuales de Testa en que se hace constar de forma desglosada las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración.:

1.Retribuciones total salarial:
Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent: 474.160,317
Don Daniel Loureda López: 218.891,67

2. Por Consejo de Administración:
Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 44.000
Don Miguel Corsini Freese: 44.000
Don Luis Carlos Croissier Batista: 44.000
Total: 132.000

3. Por Comisión de Auditoría:
Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.500
Don Miguel Corsini Freese: 4.500
Total: 9.000

4. Por Comisión de Nombramientos y Retribuciones:
Don Estanislao Rodríguez- Ponga Salamanca: 4.500
Don Miguel Corsini Freese: 4.500
Total: 9.000

Apartado B.1.13.:

Las cláusulas de garantía o blindaje para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo se informarán en la próxima Junta General de accionistas de Testa.

Apartado B.1.15.:

En la sociedad Testa Inmuebles en Renta, S.A., no hay sistemas de previsión y condiciones que deban cumplir los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos.

Apartado B.1.25.:

El límite de edad se refiere sólo a Consejeros Ejecutivos

Apartado B.1.30.:

El porcentaje de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio se ha calculado teniendo en cuenta las no asistencias no representadas.

Apartado B.2.1:

No hay Comisión ejecutiva o delegada.

Apartado C.2 y C.4:

Para una mayor información, se detallan las operaciones vinculadas que constan en la memoria anual de Testa Inmuebles en Renta, S.A. en miles de euros:

Transacciones con partes vinculadas:
Miles de euros:
GASTOS E INGRESOS
1) Gastos financieros: Total: 21
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 14.
Personas, soc. o entidades del grupo:
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 7.
2) Contratos de gestión o colaboración:
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 2.630.
3) Transferencias de ID y acuerdos sobre licencias: 0
4) Arrendamientos: Total: 49
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 44.

Personas, soc. o entidades del grupo:
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 5.
5) Recepción de servicios: Total: 22.980.
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 5.658
Personas, soc. o entidades del grupo:
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 9.900
SACYR, S.A.: 7.422
6) Compra de bienes: 0
7) Correcc. Valorativas por deudas incobr. o de dudoso cobro: 0
8)Pérdidas por baja o enajenación de activos 0
9) Otros gastos:
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO: 110

TOTAL DE GASTOS: Accionistas significativos: 8.456, Personas, soc. o entidades del grupo: 17.334; Total: 25.790.

10) Ingresos financieros:
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO: 28.833
11) Contratos de gestión o colaboración:
12) Transferencias de ID y acuerdos sobre licencias: 0
13) Dividendos recibidos: 0
14) Arrendamientos: Total: 7.024.
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 2.924
Personas, soc. o entidades del grupo:
SACYR, S.A.U.: 1.454
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U: 776
SACYR CONCESIONES: 50
SUFI: 58
VALORIZA GESTIÓN: 552
VALORIZA FACILITIES, S.A.U.: 330
ITÍNERE INFRAESTRUCTURAS: 336
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS: 144
SAU DEPURAC. TRATAM. SADYT: 293
Otras partes vinculadas:
REPSOL YPF: 107
15) Prestación de servicios:
Personas, soc. o entidades del grupo:
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U: 126
16) Venta de bienes (terminados o en curso): 0
17) Beneficios por baja o enajenación de activos: 0
18) Otros ingresos: 0

TOTAL INGRESOS: Accionistas significativos: 31.757, Personas, soc. o entidades del grupo: 4.119, Otras partes vinculadas: 107. Total: 35.983.

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS
Miles de euros

OTRAS TRANSACCIONES
1.a. Compra de activos materiales, intangibles u otros activos:
Personas, soc. o entidades del grupo:
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U: 475.199
1.b. Acuerdos de financiación: Créditos y aportaciones de capital: 0
1.c. Contratos de arrendamiento financiero (arrendador): 0
1.d. Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador): Total: 275.717
Accionista significativo:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 275.710
Administradores y Directivos:
FERNANDO RODRÍGUEZ- AVIAL LLARDENT: 7
2.a. Venta de activos materiales, intangibles u otros activos:
Personas, soc. o entidades del grupo:
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U. 7.914
2.b. Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario): 0
2.c. Contratos de arrendamiento financieros (arrendatario): 0
2.d. Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario): 0
3.a. Garantías y avales prestados: 0
3.b. Garantías y avales recibidos: 0
3.c. Compromisos adquiridos: 0
3.d. Compromisos/ Garantías canceladas: Total: 51.200
Personas, soc. o entidades del grupo:
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U: 31.539
ERANTOS, S.A.U.: 19.600
4. Dividendos y otros beneficios distribuidos: 0
5. Otras operaciones
Accionistas significativos:
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.: 3
Persosnas, soc. o entidades de su grupo:
SACYR, S.A.U.: 5
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.: 3
SACYR CONCESIONES.: 39
ITÍNERE INFRAESTRUCTURAS: (48)
CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS SAU.: 21

Por último afirmar, que la sociedad no está sometida a legislación diferente a la española.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 22/03/2010

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

Testa

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
Paseo de la Castellana, 83-85
28046 MADRID
Tel.: (34) 91 545 50 00
Fax: (34) 91 556 76 25
www.testainmo.com

SyV Sacyr Vallehermoso
www.gruposyv.com