

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

27 MAR. 2002

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2002.....026602

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales e Informe de gestión
al 31 de diciembre de 2001

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 7155

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. que comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 23 de enero de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. al 31 de diciembre de 2001 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

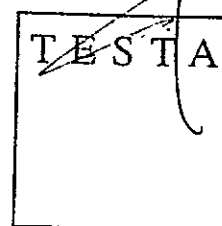
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2001 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez
Socio-Auditor de Cuentas

25 de marzo de 2002



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales e Informe de gestión
al 31 de diciembre de 2001

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 2001 y 2000
 (Expresados en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
 3ª planta - 28006 Madrid

Activo	2001	2000
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	3 307	4 294
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	20 138	185
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)		
Terrenos	48 495	11 876
Construcciones en curso	138 247	1 213
Construcciones para arrendamiento y uso propio	1 214 087	450 240
Otros conceptos	1 343	4 451
Anticipos de inmovilizado	26 031	22 304
Amortización acumulada	(62 973)	(8 212)
Provisión por depreciación	(13 715)	(163)
	<u>1 351 515</u>	<u>481 709</u>
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)		
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	39 118	60 106
Créditos a empresas del grupo y asociadas	32 345	1 112
Otras inversiones financieras	39 277	-
Otros créditos a largo plazo	127	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	13 081	4 568
Provisión por depreciación de la cartera	(13 872)	(1 211)
	<u>110 076</u>	<u>64 575</u>
Acciones propias	-	4 738
Deudores a largo plazo (Nota 11)	8 124	-
Total inmovilizado	<u>1 493 160</u>	<u>555 501</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 4 (f))	<u>2 280</u>	<u>1 682</u>
Activo circulante		
Existencias (Nota 10)		
Solares	6 818	6 818
Inmuebles	608	234
Anticipos	710	193
	<u>8 136</u>	<u>7 245</u>
Deudores (Nota 11)	64 600	28 317
Inversiones financieras temporales	13 540	123
Tesorería	232	134
Total activo circulante	<u>86 508</u>	<u>35 819</u>
Total activo	<u>1 581 948</u>	<u>593 002</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

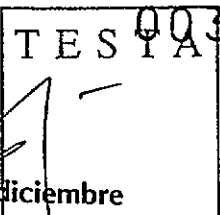
TESTA 002

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 2001 y 2000
 (Expresados en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
 3ª planta - 28006 Madrid

Pasivo	2001	2000
Fondos propios (Nota 12)		
Capital suscrito	692 855	242 785
Prima de emisión	93 781	145 146
Reservas	410	5 148
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(142 843)	(170 111)
Beneficio del periodo	107 988	27 268
Total fondos propios	752 191	250 236
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	10 402	1 794
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	8 692	1 632
Acreeedores a largo plazo		
Entidades de crédito (Nota 14)	468 976	301 184
Empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	143 071	-
Otros acreedores (Nota 15)	73 396	9 403
Total acreedores a largo plazo	685 443	310 587
Acreeedores a corto plazo		
Entidades de crédito (Nota 14)	56 113	16 306
Empresas del grupo	2 378	134
Acreeedores comerciales (Nota 16)	28 710	3 070
Otras deudas no comerciales (Nota 17)	36 598	9 243
Ajustes por periodificación	1 421	-
Total acreedores a corto plazo	125 220	28 753
Total pasivo	1 581 948	593 002

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2001 y 2000

(Expresadas en miles de euros - MIs)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Gastos	2001	2000
Gastos de explotación		
Disminución de existencias (Nota 10)	1 619	2 013
Gastos de personal (Nota 19)	4 540	2 248
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	15 584	6 134
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 11)	105	40
Variación de las provisiones para riesgos y gastos	5 571	-
Otros gastos de explotación	33 804	3 350
Total gastos de explotación	61 223	13 785
Beneficios de explotación	50 392	26 795
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados (Notas 20)	32 566	17 355
Variación de las provisiones de inversiones financieras (Nota 8)	3 441	-
Diferencias negativas de cambio	80	-
Total gastos financieros	36 087	17 355
Beneficios de las actividades ordinarias	19 383	10 796
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado	11 311	1 365
Pérdidas procedentes del inmovilizado (Nota 23)	2 829	391
Gastos extraordinarios	613	1 417
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	564	647
Total pérdidas y gastos extraordinarios	15 317	3 820
Resultados extraordinarios positivos	88 605	16 472
Beneficios antes de impuestos	107 988	27 268
Impuesto sobre Sociedades (Nota 24)	-	-
Beneficio del ejercicio	107 988	27 268

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

TESTA
004

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2001 y 2000

(Expresadas en miles de euros - MIs)

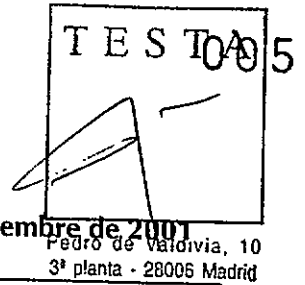
Edificio de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Ingresos	2001	2000
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	111 293	40 580
Otros ingresos de explotación	322	-
Total ingresos de explotación	111 615	40 580
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	4 476	1 216
Intereses intercalarios y otros gastos incorporados a producción (Nota 7)	602	140
Total ingresos financieros	5 078	1 356
Resultados financieros negativos	31 009	15 999
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado (Nota 23)	86 983	19 063
Beneficios procedentes de participaciones en empresas del grupo y asociadas	16 559	-
Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	828
Ingresos extraordinarios	146	376
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	234	25
Total beneficios e ingresos extraordinarios	103 922	20 292

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)



1. Naturaleza y actividades principales

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

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

Con fecha 24 de enero de 2001, se ha producido la fusión entre Prima Inmobiliaria, S.A., y Vallehermoso Renta, S.A.U. (sociedad perteneciente al Grupo Vallehermoso), mediante absorción de ésta última por la primera con traspaso a favor de la absorbente del patrimonio íntegro de la sociedad absorbida, que queda extinguida sin necesidad de liquidación. La sociedad resultante cambió su denominación social por la de Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Esta fusión se realizó mediante la emisión, por parte de la antigua Prima Inmobiliaria, S.A. de 75.011.648 nuevas acciones, que fueron totalmente suscritas por Vallehermoso S.A., con lo que obtiene el 65% de participación en Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Esta fusión produjo sus efectos económicos desde el 1 de enero de 2001.

El 9 de marzo de 2001 comenzó una OPA de Vallehermoso, S.A. sobre las acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Este proceso finalizó el 9 de abril de 2001 alcanzando una participación en Testa del 99,2%.

Durante el ejercicio, cuatro de las filiales que aportó Vallehermoso Renta en el proceso de fusión y en las que participaba en un 100%, Porto Pi, S.A., Sanjuva, S.A. Indumob, S.A. y Menálvaro, S.A., se han disuelto con cesión global al único accionista de todos sus activos y pasivos

La sociedad participa en dos UTES, una de ellas, UTE Vallain, está en proceso de disolución, no siendo significativa la inversión ni el fondo operativo. La segunda UTE, Testa-Euroresidencias, está participada por la sociedad al 95%, junto con Euroresidencias Gestión, S.A. (sociedad del Grupo Vallehermoso) al 5%. Corresponde a la construcción de una residencia para la tercera edad en Getafe. La inversión y fondo operativo correspondientes a la sociedad al 31 de diciembre de 2001 ascienden a 3.260 y 1.694 miles de euros respectivamente (Nota 4.o).

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.



Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - MIs)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

2. Bases de presentación

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, habiendo sido preparadas a partir de los registros contables, y estimándose que serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 2000 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 3 de mayo de 2001.

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

La comparabilidad de las cifras de ambos ejercicios resulta afectada por las operaciones societarias descritas en la Nota 1. A fin de facilitar la comparación, en el anexo V se incluye el balance de Vallehermoso Renta, S.A.U. al 31 de diciembre de 2000.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Bases de reparto

Pérdidas y ganancias	<u>107 988</u>
----------------------	----------------

	<u>107 988</u>
--	----------------

Distribución

A compensar pérdidas ejercicios anteriores	<u>107 988</u>
--	----------------

	<u>107 988</u>
--	----------------

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2000, efectuada durante 2001, se presenta en la Nota 12.

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

4. Principios contables y normas de valoración aplicados

Las cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en la legislación mercantil y por las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, que entró en vigor el día 4 de enero de 1995.

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

a) Gastos de establecimiento

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

b) Inmovilizaciones inmateriales

El inmovilizado inmaterial se valora al coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada. Este epígrafe recoge, principalmente, concesiones administrativas que se amortizan linealmente durante el período de vigencia de la concesión.

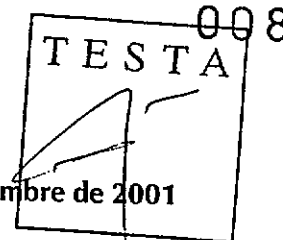
c) Inmovilizaciones materiales

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

El inmovilizado aportado como consecuencia de la fusión comentada en la Nota 1, se ha incorporado por el valor contable en los libros de la sociedad absorbida, siendo el principio de valoración aplicado por dicha sociedad el de valorar el inmovilizado material por su valor de coste de adquisición o coste de construcción, incluyendo la correspondiente repercusión del solar y otros costes directamente imputables, excepto los inmuebles construidos o adquiridos con anterioridad a 1983 que fueron actualizados de acuerdo con lo permitido por la legislación entonces en vigor, deducidas para todos ellos las amortizaciones acumuladas correspondientes, por un importe neto de 43.892 miles de euros. Asimismo, como consecuencia de la fusión realizada en 1989 por Vallehermoso, S.A., único accionista de Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal, las sociedades fusionadas revalorizaron sus activos por un importe de 21.270 miles de euros, y dado que Vallehermoso Renta obtuvo su inmovilizado por la aportación de la rama de actividad de Vallehermoso S.A. correspondiente al arrendamiento de inmuebles, éste se encuentra afectado por dicha revalorización.

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - MIs)



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

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

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

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

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

Como consecuencia de la fusión comentada en la Nota 1, y con el fin de homogeneizar los criterios de amortización de ambas sociedades, se ha decidido considerar para la mayoría de los inmuebles una vida útil de 50 años. El impacto de este cambio de estimación sobre la cuenta de resultados de la sociedad ha supuesto un mayor gasto por amortización de 1.941 miles de euros.

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

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

TESTA
009

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Boleto de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

d) Inmovilizaciones financieras

Los valores mobiliarios de renta fija y variable figuran valorados a su precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes a la compra y, en su caso, el coste de los derechos de suscripción.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, las inversiones en sociedades del grupo y asociadas son valoradas a coste de adquisición, dotándose las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas en el momento de la compra que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

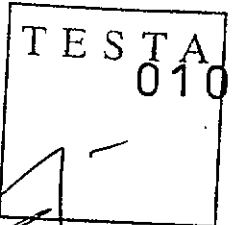
Las participaciones en empresas del grupo y asociadas corresponden en su mayor parte a participaciones accionariales en sociedades cuyos activos están constituidos fundamentalmente por solares e inmuebles.

Las pérdidas de sociedades participadas generadas desde el momento de su adquisición son objeto de provisión en las cuentas anuales de la Sociedad, cuando el coste de adquisición excede al valor teórico contable de las participaciones.

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

Se consideran empresas del grupo aquellas en las que se posee más del 50% del capital social y empresas asociadas aquellas en las que se posee al menos el 20% del capital social si no están admitidas a cotización oficial, o al menos el 3% si están admitidas. Aquellas participaciones que, bien por su escasa importancia relativa, o bien porque dichas participaciones no se van a mantener en un futuro, no se consideran empresas del grupo o asociadas.

Con fecha 22 de marzo de 2002 se han formulado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta al 31 de diciembre de 2001, que muestran un resultado neto consolidado atribuido a la Sociedad dominante de 93.593 miles de euros y unos fondos propios, incluidos los resultados netos del ejercicio, de 752.482 miles de euros.



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Sevilla, 10
3ª planta - 28006 Madrid

e) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Se incluyen como gastos a distribuir en varios ejercicios los derivados de la formalización de préstamos hipotecarios a largo plazo. Se valoran por su precio de adquisición y se amortizan en un plazo máximo de cinco años.

f) Existencias

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

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

g) Inversiones financieras temporales

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

h) Clientes y efectos comerciales a cobrar

En el balance de situación adjunto, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito (véase Nota 14). Los intereses financieros incorporados en los efectos comerciales a cobrar se registran bajo el epígrafe ingresos a distribuir en varios ejercicios y se imputan a las cuentas de pérdidas y ganancias aplicando un criterio financiero.

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

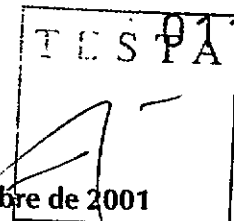
Se dotan aquellas provisiones para insolvencias que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que incurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

i) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

j) Préstamos y deudas financieras

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

k) Transacciones en moneda extranjera

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

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

l) Corto/largo plazo

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

m) Indemnizaciones por despido

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

n) Impuesto sobre Sociedades

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

o) Uniones Temporales de Empresas

Al 31 de diciembre de 2001 los estados financieros de las UTEs se presentan integradas en el balance de situación de la Sociedad (Nota 1).

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

p) Ingresos y gastos

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

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

5. Gastos de establecimiento

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

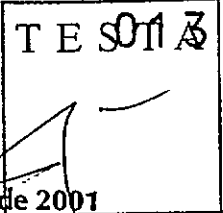
	Saldo al 31.12.00	Aportación fusión	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.01
Gastos ampliación de capital	4 294	118	868	(1 973)	3 307
	<u>4 294</u>	<u>118</u>	<u>868</u>	<u>(1 973)</u>	<u>3 307</u>

Las altas corresponden principalmente a gastos incurridos por causa de la ampliación de capital comentada en la Nota 1.

6. Inmovilizaciones inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Saldo al 31.12.00	Aportación fusión	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.01
Concesiones administrativas	-	25 978	212	(5 642)	20 548
Aplicaciones informáticas	185	-	226	(10)	401
	<u>185</u>	<u>25 978</u>	<u>438</u>	<u>(5 652)</u>	<u>20 949</u>
Amortización acumulada	-	(685)	(443)	317	(811)
	<u>185</u>	<u>25 293</u>	<u>(5)</u>	<u>(5 335)</u>	<u>20 138</u>



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - MIs)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2001 los derechos de explotación de un aparcamiento en la calle General Yagüe de Madrid durante un período de 50 años, que vence en el año 2045. También recoge una concesión administrativa en Bentaberri con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco por un periodo de 75 años para la explotación de inmuebles en régimen de alquiler, que vence en el año 2074.

Durante 2001, se ha producido una baja por el precio de coste de la concesión administrativa denominada "Campo de tiro de Leganés", como aportación no dineraria en la constitución de la sociedad Vallehermoso Patrimonio S.I.I., y la venta del derecho de explotación de un aparcamiento en el Centro Comercial Auditorama sito en Zaragoza.

7. Inmovilizaciones materiales

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

	Saldos al 31.12.00	Aportación fusión	Disolución filiales	Altas	Bajas	Trasposos	Saldos al 31.12.01
Coste actualizado							
Terrenos	11 876	21 389	-	32 636	(2 636)	(14 770)	48 495
Construcciones para arrendamiento y uso propio	450 240	399 852	242 934	166 986	(78 435)	32 510	1 214 087
Otros conceptos	4 451	563	26	2 263	(242)	(5 718)	1 343
Edificios y otras construcciones en curso	1 213	78 485	8 278	83 955	(21 662)	(12 022)	138 247
Anticipos a proveedores de Inmovilizado material	22 304	3 711	-	16	-	-	26 031
Total coste actualizado	490 084	504 000	251 238	285 856	(102 975)	-	1 428 203
Total amortización acumulada actualizada	(8 212)	(45 634)	(8 689)	(13 168)	12 730	-	(62 973)
Provisión depreciación inmovilizado	(163)	(2 405)	-	(11 311)	164	-	(13 715)
	(8 375)	(48 039)	(8 689)	(24 479)	12 894	-	(76 688)
Coste neto actualizado	481 709	455 961	242 549	261 377	(90 081)	-	1 351 515

Durante el ejercicio, se han realizado obras de edificación de inmuebles cuyo destino es la explotación en forma de arrendamiento, dando origen a la capitalización de gastos financieros por importe de 602 miles de euros.

El inmovilizado aportado como consecuencia de la fusión de Prima Inmobiliaria, S.A. y Vallehermoso Renta, S.A.U. comentada en la Nota 1, se ha incorporado por el valor contable en los libros de la sociedad absorbida, siendo el principio de valoración aplicado por dicha sociedad el descrito en Nota 4.c).



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
 (Expresada en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
 3ª planta - 28006 Madrid

Al 31 de diciembre de 2001, determinados inmuebles se encuentran hipotecados por un importe de 480.344 miles de euros, en garantía de la devolución de ciertos préstamos bancarios (véase Nota 14). El valor neto contable de los inmuebles afectos a estas hipotecas asciende a 716.643 miles de euros siendo su valor de mercado de 1.096.222 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2001, el valor de coste de los inmuebles destinados al arrendamiento asciende a 1.209.696 miles de euros y el de inmuebles destinados a uso propio a 4.391 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada.

Las altas más significativas del ejercicio corresponden fundamentalmente a las adquisiciones de edificios de oficinas, entre las que destacan el Edificio Cedro, Josefa Valcárcel 48, Castellana 83 y otros de menor importe. Asimismo hay que destacar en el área logístico-industrial la inversión realizada en las naves de Cabanillas del Campo.

En relación con las bajas o enajenaciones más significativas del ejercicio, merecen mencionarse los inmuebles del Edificio Oasis, Serrano 47, Edificio TR2 en Mirasierra, locales en Castellana 83, Villa Olímpica, y Calvo Sotelo 19, entre otras.

Durante el ejercicio 2001, la sociedad ha dotado provisiones por depreciación del inmovilizado por importe de 11.311 miles de euros, de los que 9.496 miles de euros corresponden al ajuste sobre el valor de mercado del precio de compra de un edificio de oficinas en Miami sobre el que el Grupo ha ejercitado una opción de compra, y que aparece registrado como anticipos de inmovilizado. En el ejercicio 2001 se ha aplicado una provisión por 164 miles de euros.

8. Inmovilizaciones financieras

Su composición y movimiento es el siguiente:

	Saldos al 31.12.00	Aportación fusión	Disolución filiales	Altas	Bajas	Trasposos	Saldos al 31.12.01
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	60 106	51 012	(39 798)	27 706	(7 313)	(52 595)	39 118
Créditos a empresas del grupo y asociadas	1 112	99 187	-	41 237	(109 191)	-	32 345
Otras inversiones financieras permanentes	-	128	-	-	-	39 149	39 277
Otros créditos a largo plazo	-	113	-	54	(40)	-	127
Depósitos y fianzas constituidos	4 568	4 662	2 611	6 038	(4 798)	-	13 081
	<u>65 786</u>	<u>155 102</u>	<u>(37 187)</u>	<u>75 035</u>	<u>(121 342)</u>	<u>(13 446)</u>	<u>123 948</u>
Menos provisiones	<u>(1 211)</u>	<u>(9 220)</u>	<u>-</u>	<u>(6 617)</u>	<u>3 176</u>	<u>-</u>	<u>(13 872)</u>
Valor neto	<u>64 575</u>	<u>145 882</u>	<u>(37 187)</u>	<u>68 418</u>	<u>(118 166)</u>	<u>(13 446)</u>	<u>110 076</u>

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)



Peño de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

a) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

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

El valor teórico contable de las participaciones más significativas en sociedades del grupo y asociadas resulta de los balances auditados o revisados por auditores independientes al 31 de diciembre de 2001. Los informes de auditoría o de revisión limitada no presentan incidencias significativas en relación con las cuentas anuales de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. tomadas en su conjunto. Para el cálculo del valor teórico contable no se han tenido en consideración las plusvalías tácitas existentes en dichas sociedades al cierre del ejercicio. No obstante han sido tomadas en consideración por los Administradores de la Sociedad para el cálculo de la provisión por depreciación de las inversiones financieras aquellas plusvalías tácitas existentes en el momento de la compra que todavía subsisten al cierre del ejercicio (véase Nota 4 (d)).

Los traspasos por importe de 13.446 miles de euros corresponden a la reclasificación a corto plazo de la participación en WCM, AG., ya que la sociedad tiene prevista su venta.

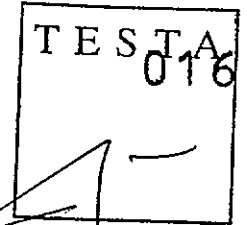
Como se comenta en la Nota 1, cuatro de las filiales que aportó Vallehermoso Renta en el proceso de fusión y en las que participaba en un 100%, Porto Pi, S.A., Sanjuva, S.A. Indumob, S.A. y Menávar, S.A., se han disuelto con cesión global al único accionista de todos sus activos y pasivos. Como consecuencia de esta operación, se han integrado los activos y pasivos de estas sociedades por el importe asignado en los estados financieros consolidados, habiéndose registrado un beneficio de 15.839 miles de euros, e incorporándose en los inmuebles de Porto Pi, S.A. y Sanjuva, S.A. una plusvalía neta de impuestos de 8.791 miles de euros.

Adicionalmente, se han vendido 68.200 acciones de WCM, AG, y la totalidad de las acciones de RSE Projektmanagement AG.

El 4 de enero de 2001, se constituyó Vallehermoso Patrimonio, Sociedad de Inversión Inmobiliaria S.A., suscribiendo TESTA Inmuebles en Renta el 100% de su capital, por importe de 18.607 miles de euros, de los que 4.649 miles de euros correspondieron a aportación no dineraria con la concesión administrativa denominada "Campo de tiro de Leganés" comentada en la Nota 6.

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)



Alcaldía, 10
3ª planta | 28006 Madrid

b) **Créditos a empresas del Grupo y asociadas**

El crédito de mayor importe aportado por Vallehermoso Renta, S.A.U. en la fusión era el concedido a Indumob, S.A. por importe de 94.807 miles de euros. Debido a la disolución de esta sociedad comentada en el apartado anterior, éste crédito se cancela.

Durante el ejercicio 2001 se han cancelado prácticamente la totalidad de los créditos concedidos a empresas del grupo. El crédito más significativo al 31 de diciembre de 2001 corresponde al concedido a Trade Center Hotel, S.L. por importe de 28.302 miles de euros.

c) **Otras inversiones financieras permanentes**

Corresponde a participaciones accionariales inferiores al 20%, excepto la participación del 20% en Maag Holdings, que en el ejercicio anterior estaba considerada como asociada. La sociedad considera que esta participación no se mantendrá en el futuro, por lo que en este ejercicio se han traspasado 38.548 miles de euros a este epígrafe.

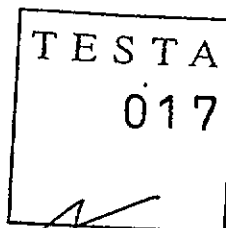
Maag Holdings cotiza en la Bolsa de Zurich. La cotización al 31 de diciembre de 2001 fue de 242 francos suizos, por lo que se ha dotado la provisión necesaria para ajustar el valor de coste al de mercado.

d) **Depósitos y fianzas constituidos**

Depósitos y fianzas constituidos recoge, principalmente, el 90% de las fianzas cobradas por arrendamientos, que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes.

9. Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2000, Prima Inmobiliaria, S.A. poseía 600.000 acciones propias, (aproximadamente el 1,48% de su Capital Social). Dichas acciones fueron adquiridas en virtud de los acuerdos adoptados por las distintas Juntas Generales de Accionistas. Al cierre del ejercicio 2000, la finalidad que se le dio al saldo existente de acciones propias fue la de dar cobertura al Plan de Opciones concedido al personal de la Sociedad.



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
28006 Madrid

Durante el ejercicio 2001, después de la fusión de Prima Inmobiliaria S.A. con Vallehermoso Renta, S.A. y ante la OPA presentada por Vallehermoso S.A. sobre las acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A., la Dirección de esta sociedad, sobre la base de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración y el Comité de Nombramientos y Remuneraciones, efectuó unas propuestas a la totalidad de los empleados y directivos de la Sociedad para que optaran por la compra de las acciones o por la percepción de la cantidad en metálico representativa de la diferencia entre el valor de cotización y el precio por el que fue concedida la opción. Todos ellos optaron por esta última alternativa.

Por ello, y para hacer frente a la liquidación de las opciones, la Sociedad vendió la totalidad de las acciones propias que mantenía.

10. Existencias

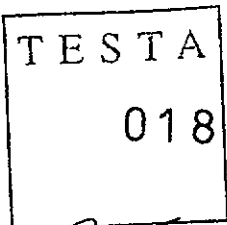
Un detalle de la variación de existencias durante el ejercicio, sin incluir los anticipos a proveedores ni la provisión por depreciación de existencias, es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2000	7 052
Aportación por fusión con Vallehermoso Renta, S.A.U.	168
Altas disolución de filiales	1 825
Coste de ventas	(1 619)
Saldo al 31 de diciembre de 2001	7 426

11. Deudores

El detalle al 31 de diciembre de 2001 es como sigue:

Cientes	1 394
Cientes - Efectos comerciales a cobrar	6 730
A largo plazo	8 124
Cientes - Compradores	21 412
Cientes - Efectos comerciales a cobrar	229
Cientes - Arrendamientos	3 719
Cientes - Efectos comerciales impagados y dudoso cobro	1 745
Cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas	502
Otros deudores	4 909
Administraciones públicas	33 829
A corto plazo	66 345
Menos, provisiones para insolvencias	(1 745)
	64 600



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Un detalle de los vencimientos de los efectos comerciales a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

A dos años	1 730
A tres años	1 639
A cuatro años	1 560
A cinco años	1 495
A más de cinco años	306
	<u>6 730</u>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

Saldos al 31 de diciembre de 2000	31
Aportación por fusión con Vallehermoso Renta, S.A.U.	1 414
Disolución filiales	195
Aumentos	105
Saldos al 31 de diciembre de 2001	<u>1 745</u>

Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Hacienda Pública, deudora a corto plazo	
Por retenciones y pagos a cuenta (Nota 24)	301
Impuesto anticipado (Nota 24)	22 343
Por IVA, y retenciones y pagos a cuenta de ejercicios anteriores	11 185
	<u>33 829</u>

12. Fondos propios

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

	Saldos al 31.12.00	Ampliación fusión	Venta autocartera	Distribución resultado	Resultado periodo	Saldos al 31.12.01
Capital Social	242 785	450 070	-	-	-	692 855
Prima de emisión	145 146	(56 103)	4 738	-	-	93 781
Otras reservas	5 148	-	(4 738)	-	-	410
Resultados negativos ejercicios anteriores	(170 111)	-	-	27 268	-	(142 843)
Resultado del periodo	27 268	-	-	(27 268)	107 988	107 988
Total	<u>250 236</u>	<u>393 967</u>	-	-	<u>107 988</u>	<u>752 191</u>

TESTA 019

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Peñero de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

a) Capital suscrito

La Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de noviembre de 2000, acordó la ampliación de capital de Prima Inmobiliaria, S.A. con el objeto de servir de contraprestación en la fusión con Vallehermoso Renta, S.A..

Con fecha 24 de enero de 2001 se lleva a cabo la ampliación de capital comentada anteriormente, con la emisión de 75.011.648 acciones nuevas de 6 euros de valor nominal que fueron totalmente suscritas y desembolsadas por Vallehermoso S.A..

Con fecha 24 de enero de 2001, se produce la fusión entre Prima Inmobiliaria, S.A., y Vallehermoso Renta, S.A.U. (sociedad perteneciente al Grupo Vallehermoso), mediante absorción de ésta última por la primera con traspaso a favor de la absorbente del patrimonio íntegro de la sociedad absorbida, que queda extinguida sin necesidad de liquidación. La sociedad resultante se denomina Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Esta fusión produjo sus efectos económicos desde el 1 de enero de 2001.

El 9 de marzo de 2001 comenzó una OPA de Vallehermoso, S.A. sobre las acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Este proceso finalizó el 9 de abril de 2001.

Al 31 de diciembre de 2001 el capital social de la Sociedad 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 es Vallehermoso S.A. con una participación del 99,2%.

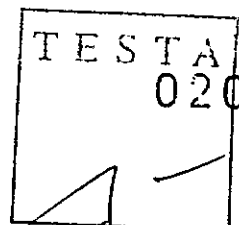
Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

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

b) Prima de emisión

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



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Pedro de Maldivia, 10
3ª planta - 28005 Madrid

La disminución de la prima de emisión tiene su origen por la diferencia entre la suma del patrimonio contable de la sociedad absorbida y el nominal de la ampliación de capital.

c) Reserva para acciones propias

De conformidad con el artículo 79.3 de la Ley de Sociedades Anónimas la sociedad creó en ejercicios anteriores esta reserva indisponible por el importe de la autocartera, mediante el traspaso de reservas de libre disposición.

Con la venta de la totalidad de las acciones propias que la sociedad tenía en autocartera, se ha cancelado la Reserva para acciones propias. (Vease Nota 9).

13. Provisiones para riesgos y gastos

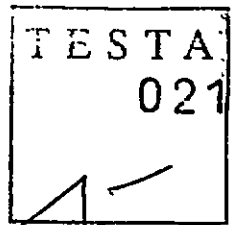
A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2001:

Saldos al 31 de diciembre de 2000	1 632
Fusión Vallehermoso Renta, S.A.U.	1 453
Disolución filiales	1 341
Aumentos	5 571
Cancelaciones	(1 305)
	<hr/>
Saldos al 31 de diciembre de 2001	8 692

14. Préstamos y deudas financieras

Su detalle al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

Préstamos hipotecarios	480 344
Créditos y préstamos	39 592
Descuento de efectos	76
Deudas con empresas del grupo y asociadas	143 071
	<hr/>
Subtotal	663 083
Intereses devengados	5 077
	<hr/>
Total	668 160
Menos, vencimientos a corto plazo	(56 113)
	<hr/>
Total deuda a largo plazo	612 047



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
28006 Madrid

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

2002	51 036
2003	188 221
2004	19 472
2005	20 468
Posteriores	383 886
Total	663 083

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 4,72% y el 5,81%.

Los préstamos hipotecarios se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre inmovilizaciones materiales (véase Nota 7).

Las deudas con Vallehermoso, S.A., accionista mayoritario de la Sociedad, corresponden a préstamos a largo plazo por un importe total de 141.963 miles de euros.

La compañía tiene créditos disponibles no utilizados al 31 de diciembre de 2001 con distintas entidades financieras por un importe de 9.019 miles de euros

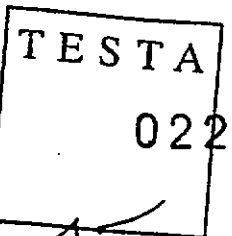
15. Otros acreedores a largo plazo

Este capítulo del balance recoge el importe de Proveedores de inmovilizado a largo plazo por importe de 7.392 miles de euros por la compra de un solar en Coslada con vencimiento en diciembre de 2003. Asimismo, recoge un importe de 18.552 miles de euros correspondiente a las fianzas depositadas por arrendatarios y 47.452 miles de euros correspondientes al impuesto diferido (Nota 24).

16. Acreedores comerciales

Su detalle es el siguiente:

Anticipos de clientes	1 019
Proveedores	1 676
Contratistas	12 331
Retenciones a contratistas	2 339
Acreedores por prestación de servicios	4 739
Efectos a pagar a proveedores	6 606
	28 710



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta 28006 Madrid

17. Otras deudas no comerciales a corto plazo

Su detalle es el siguiente:

Administraciones públicas	2 195
Proveedores inmovilizado a corto plazo	32 978
Otras deudas no comerciales a corto plazo	533
Provisión por terminación de obras	892
	<hr/>
	36 598

Los saldos acreedores de Administraciones públicas son los siguientes:

Hacienda Pública acreedora	
Por IVA	747
Otros conceptos	1 397
Seguridad Social	51
	<hr/>
	2 195

18. Importe neto de la cifra de negocios

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

Ingresos por arrendamientos	107 861
Ventas de terrenos y solares	1 999
Ingresos por prestación de servicios	1 433
	<hr/>
	111 293

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

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

19. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

Sueldos, salarios y asimilados	3 776
Cargas sociales	764
	<hr/>
	4 540

El número medio de empleados de la sociedad durante el ejercicio, distribuido por

TESTA
 023
 Pedro de Vainilla, 10
 3ª planta - 28006 Madrid

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
 (Expresada en miles de euros - Mls)

categorías, ha sido el siguiente:

Titulados superiores	17
Titulados medios	4
Administrativos	27
Operarios y subalternos	10
	10
Total	58

20. Gastos financieros y gastos asimilados

Su detalle es el siguiente:

Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	6 397
Por deudas con terceros y gastos asimilados	26 169
	26 169
	32 566

21. Transacciones con empresas del grupo y asociadas

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

	Empresas del grupo
Compras de inmovilizado material	22 237
Ingresos	
Ventas de inmovilizado material (Nota 23)	11 215
Ingresos por prestación de servicios	226
Ingresos por intereses	3 712
	15 153
Gastos	
Otros gastos de explotación	10 948
Gastos por intereses (Nota 20)	6 397
	17 345

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Edificio Aldivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

22. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración que forman parte de la plantilla de la Sociedad han percibido durante el ejercicio 2001 un importe de un 1.304 miles de euros, en concepto de sueldos y salarios. Por otra parte la retribución percibida por los miembros del Consejo de Administración por la asistencia y servicios prestados en su condición de Consejeros ha ascendido a 45 miles de euros.

Tal y como se indica en la nota 9, algunos miembros del Consejo de Administración pertenecientes a la plantilla de la Sociedad tenían opciones sobre acciones de la propia Sociedad, de acuerdo con los planes concedidos por la compañía a favor de todo el personal de la misma. Como consecuencia de la liquidación de las opciones anteriormente mencionadas, el impacto en la cuenta de resultados que ha soportado la Sociedad en el ejercicio por la parte que corresponde a los Administradores que tenían opciones, ha ascendido a 51 miles de euros.

Asimismo, las primas de seguros de vida que han sido pagadas a favor de miembros del Consejo de Administración, han totalizado un importe de 2 miles de euros.

23. Resultados en la enajenación de inmovilizado

El detalle es el siguiente:

	<u>Precio de venta</u>	<u>Valor neto contable</u>	<u>Resultado</u>
Venta de inmuebles con pérdidas	9 019	9 788	(769)
Venta de inmuebles con beneficio	<u>167 276</u>	<u>80 293</u>	<u>86 983</u>
	<u>176 295</u>	<u>90 081</u>	<u>86 214</u>

Las ventas de inmuebles a sociedades del Grupo han ascendido a 11.215 miles de euros (Nota 21), generando un beneficio de 1.642 miles de euros. Este resultado se ha eliminado en la consolidación del Grupo Vallehermoso.

TESTA
025

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001-2002
(Expresada en miles de euros - Mls)

24. Situación fiscal

La Sociedad presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse determinadas deducciones por inversiones.

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

Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	107 988
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(45 230)
Diferencias permanentes	(8 405)
	<hr/>
Base contable del impuesto	54 353
	<hr/>
Diferencias temporales	(37 935)
	<hr/>
Base imponible fiscal	16 418
	<hr/>
Cuota al 35%	5 746
Deducción doble imposición. Dividendos	(202)
Deducción doble imposición. Disolución filiales	(5 544)
	<hr/>
Cuota líquida	-
Retenciones y pagos a cuenta	301
	<hr/>
Impuesto sobre Sociedades a devolver	301
	<hr/>

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

Base contable por 35%	19 023
Deducciones y otros	(5 746)
	<hr/>
	13 277
	<hr/>
Crédito fiscal por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(13 277)
	<hr/>
Gasto del ejercicio	-
	<hr/>

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
 (Expresada en miles de euros - MIs)

Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen, por importe de 18.319 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos, netas de la amortización de la provisión por libertad de amortización y otras diferencias permanentes.

La sociedad ha registrado en la cuenta "Impuesto anticipado a corto plazo" 13.277 miles de euros por el crédito fiscal correspondientes a las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores

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

Diferencias temporales						
	Saldo al 31.12.00	Aportación fusión	Diferencias ejercicio anterior	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.01	Impuesto diferido (Nota 15)
Diferimiento amortización acelerada de la inversión efectuada en inmuebles en la Villa Olímpica de Barcelona y Expo-92	-	35 640	-	(7 655)	27 985	9 795
Amortización Venta Expo	-	(17 959)	-	(7 686)	(25 645)	(8 976)
Diferimiento reinversión activo fijo deducida la corrección monetaria	-	51 999	16 407	65 218	133 624	46 768
Diferimiento inversiones financieras	-	4 447	-	-	4 447	1 556
Adición diferimiento reinversión	-	(2 386)	-	(2 446)	(4 832)	(1 691)
	-	71 741	16 407	47 431	135 579	47 452
Diferencias temporales						
	Saldo al 31.12.00	Aportación fusión	Diferencias ejercicio anterior	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.01	Impuesto anticipado (Nota 11)
Provisión depreciación inmovilizado	-	-	-	(9 496)	9 496	3 323
Crédito fiscal por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(16 407)	(37 935)	54 342	19 020
	-	-	(16 407)	(47 431)	63 838	22 343

Las diferencias temporales de la Sociedad proceden, fundamentalmente, por importe de 65.218 miles de euros, del diferimiento de las plusvalías, netas de la corrección monetaria, obtenidas en la venta de activos fijos objeto de futuras reinversiones.

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
 (Expresada en miles de euros - Mls)

Febrero de Valdivia, 10
 2006 Madrid

a) Reinversión de beneficios extraordinarios

El detalle de acogimiento al régimen de beneficios extraordinarios es como sigue:

Año	Renta diferida	Compromiso reinversión	Renta incorporada	Renta pendiente incorporación
1996	5 980	10 890	66	5 914
1997	7 837	15 073	75	7 762
1998	10 151	14 454	84	10 067
1999	14 875	26 336	942	13 933
2000	34 010	95 927	2 102	31 908
2001	65 218	165 186	1 563	63 655
	<u>138 071</u>	<u>327 866</u>	<u>4 832</u>	<u>133 239</u>

La materialización de la reinversión se ha efectuado en elementos materiales del inmovilizado material, concretamente en terrenos y construcciones.

La integración de la renta diferida se efectúa de la forma siguiente:

- Cuando la reinversión se materializa en edificios, en los períodos impositivos en los que estos se amorticen, actualmente entre 50 y 68 años.
- Cuando la reinversión se materializa en solares, en los 7 períodos impositivos siguientes a la conclusión del período impositivo en el que finalice el plazo de reinversión.

Por lo tanto, la finalización de la incorporación a la base imponible diferida hasta el año 2001 no se producirá previsiblemente hasta el año 2052.

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - MIs)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

b) **Aportación de rama de actividad en el ejercicio 2000**

Dado que la fusión de Prima Inmobiliaria, S.A. y Vallehermoso Renta S.A.U. en el ejercicio 2001 se acogió al régimen regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995 y teniendo en cuenta que gran parte del inmovilizado aportado por Vallehermoso Renta en dicha fusión procede de la aportación de la rama de actividad de arrendamiento de inmuebles de Vallehermoso S.A., que también se acogió al citado régimen, se adjunta como anexos:

- Relación de los bienes amortizables aportados por Vallehermoso Renta S.A.U. con indicación del ejercicio en que Vallehermoso, S.A. o Vallehermoso Renta, S.A.U. los adquirieron. (Anexo III).
- Balance de Vallehermoso Renta, S.A.U. de fecha 30 de junio de 2000 (Anexo IV).

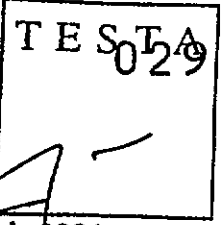
Además, se hace constar que como consecuencia de que Vallehermoso, S.A. se acogió a la exención por reinversión establecida en la Ley 61/1978 y a la reinversión de beneficios extraordinarios regulada en la Ley 43/1995, Vallehermoso Renta, S.A.U. se subrogó en el cumplimiento de los requisitos establecidos para los citados regímenes, Testa Inmuebles en Renta, S.A. se ha subrogado igualmente en el cumplimiento de los mismos.

c) **Disolución con cesión global al único accionista de activos y pasivos**

Dado que las disoluciones con cesión global al único accionista de activos y pasivos de las sociedades Porto Pi, S.A., Menálvaro, S.A., Sanjuva, S.A. e Indumob, S.A. en el ejercicio 2001 se acogieron al régimen regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, se adjunta como anexos:

- Relación de los bienes amortizables aportados por cada una de estas sociedades con indicación del ejercicio en que estas sociedades los adquirieron. (Anexo VI).
- Balances de las sociedades disueltas de fecha 23 de julio de 2001 (Anexo VII).

Al 31 de diciembre de 2001 la sociedad tiene pendientes de aplicación durante los cinco ejercicios siguientes deducciones por inversiones por un importe de 709 miles de euros.



TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001 Valdivia, 10
(Expresada en miles de euros - Mls) 3ª planta - 28006 Madrid

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

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

La sociedad tiene las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensación en ejercicios futuros:

<u>Año</u>	<u>Saldo pendiente 31.12.00</u>	<u>A compensar en Impuesto de Sociedades 2001</u>	<u>Importe</u>	<u>Año de prescripción</u>
1993	34 697	(34 697)	-	2008
1994	65 617	(10 533)	55 084	2009
1995	45	-	45	2010
1996	74	-	74	2011
1997	34	-	34	2012
2000	61 796	-	61 796	2015
Total	162 263	(45 230)	117 033	

25. Euro/peseta

En el Anexo VIII se refleja el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias en millones de pesetas.

26. Cuadro de financiación

El cuadro de financiación del ejercicio 2001 se presenta en el Anexo II el cual forma parte integrante de esta Nota de la memoria de las cuentas anuales.

Anexo I
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Detalle de participaciones en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2001
(Expresado en miles de euros - MIs)

Empresas del grupo	Domicilio	Porcentaje de participación directa	Valor Inversión 31.12.01	Provisión	Inversión Neta	Capital	Reservas	Resultado de 2001	Total Fondos Propios	Valor Teórico contable
Nisa, V.H., S.A.U.	Barcelona	100,00%	1 133	-	1 133	1 134	369	25	1 528	1 528
Trade Center Hotel, S.L.U.	Barcelona	100,00%	60	-	60	60	(1)	(1)	58	58
Vallehermoso Patrimonio, S.I.I., S.A.	Madrid	100,00%	17 643	-	17 643	18 607	-	621	19 228	19 228
Prima Internacional, B.V.	Ámsterdam	100,00%	17	(10)	7	18	(20)	(8)	(10)	(10)
Campo Salinas, S.A.	Madrid	100,00%	627	-	627	571	3	(25)	549	549
Total empresas del grupo			19 480	(10)	19 470					21 353
Empresas asociadas										
Parking Palau, S.A.	Valencia	33,00%	1 595	(65)	1 530	4 832	(459)	338	4 711	1 555
Lusival Promoçao e Gestao Imobiliária, S.A.	Lisboa	49,00%	17 499	(8 993)	8 506	24 222	(6 989)	103	17 336	8 495
Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	Barcelona	21,50%	544	-	544	2 524	(285)	(110)	2 129	458
Total empresas asociadas			19 638	(9 058)	10 580					10 508
Totales empresas grupo y asociadas			39 118	(9 068)	30 050					31 861

Este anexo forma parte integrante de la Nota 8 de la memoria de las cuentas anuales.

TESTA
030

Patro de Valdivia, 10
3ª planta - 28005 Madrid

TESTA
031

Anexo II
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Cuadro de financiación para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresado en miles de euros - MIs)

Aplicaciones	2001	2000
Disminución del capital circulante por fusión	408 120	-
Adquisiciones de inmovilizado		
Gastos de establecimiento	868	315
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	438	185
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)	285 856	76 761
Inmovilizaciones financieras	-	6 955
Inversiones financieras	27 706	-
Créditos empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	41 237	-
Otras inversiones financieras (Nota 8)	6 092	-
Deudores a LP	7 780	-
Distribución prima de emisión	-	23 796
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	-	11 393
Entidades de crédito	27 645	-
Empresas grupo y asociadas	65 656	-
Otros acreedores	17 335	-
Provisión para riesgos y gastos	1 305	9
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	242
Cancelación ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	5 289
Total aplicaciones	890 038	124 945

TESTA
032

Anexo II
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Cuadro de financiación para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresado en miles de euros - MIs)

Orígenes	2001	2000
Aumento del capital circulante por disolución	34 473	-
Recursos procedentes de las operaciones	90 613	16 278
Ampliación de capital	393 967	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	5 204	858
Acreedores a LP	-	16 349
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizado inmaterial	5 328	-
Inmovilizaciones materiales (Nota 22)	176 295	79 460
Empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	5 980	5 176
Cancelación de inversiones financieras (créditos y fianzas)	114 029	-
Traspaso de inmovilizado financiero a corto plazo	13 446	-
Enajenación de Acciones Propias	4 738	4 051
Gastos a distribuir en varios ejercicios	187	-
Traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	-	715
Total orígenes	844 260	122 887
Disminución del capital circulante	45 778	2 058
	890 038	124 945

TESTA
033

Anexo II
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
Plaza - 28006 Madrid

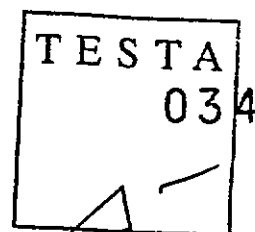
Cuadro de financiación para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresado en miles de euros - Mls)

Disminución del capital circulante por fusión y disolución:

Aumento	Fusión	Disolución
Inmovilizado financiero	-	55 637
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3 399	5
Provisión para riesgos y gastos	1 453	1 341
Entidades de crédito	54 334	141 103
Empresas del grupo y asociadas	129 317	79 410
Otros acreedores	30 937	2 960
	<u>219 440</u>	<u>280 456</u>
Disminución		
Incorporación por aportación de ramas de actividad		
Gastos de establecimiento	118	-
Inmovilizado inmaterial	25 293	-
Inmovilizado material	455 961	242 549
Inmovilizado financiero	145 882	2 611
Deudores a largo plazo	297	47
Gastos a distribuir	9	776
	<u>627 560</u>	<u>245 983</u>
Total aumento / (disminución)	<u>(408 120)</u>	<u>34 473</u>

Las variaciones producidas en el capital circulante son las siguientes:

	Año 2001		Año 2000	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	891	-	-	1 820
Deudores	36 283	-	51	-
Acreedores a corto plazo	-	96 467	7 029	-
Inversiones financieras temporales	13 417	-	-	7 031
Tesorería	98	-	-	263
Ajustes por periodificación	-	-	-	24
Total	<u>50 689</u>	<u>96 467</u>	<u>7 080</u>	<u>9 138</u>
Disminución del capital circulante	<u>45 778</u>	<u>-</u>	<u>2 058</u>	<u>-</u>
	<u>96 467</u>	<u>96 467</u>	<u>9 138</u>	<u>9 138</u>



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Anexo II
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Cuadro de financiación para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresado en miles de euros - Mls)

La conciliación de los recursos procedentes de las operaciones con los resultados del ejercicio es como sigue:

	2001	2000
Recursos procedentes de las operaciones		
Beneficios del ejercicio	107 988	27 268
Dotaciones a las amortizaciones del inmovilizado	15 584	6 134
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	5 571	1 012
Impuesto diferido del ejercicio	47 431	-
Dotación a la provisión de inmovilizado material	11 311	1 365
Dotación a la provisión de inmovilizado financiero	6 617	-
Reversión a la provisión de inmovilizado financiero	(3 176)	-
Perdidas en la enajenación inmovilizado	2 829	392
Beneficios en la enajenación del inmovilizado material (Nota 22)	(86 983)	(19 064)
Beneficios en la disolución de filiales	(15 839)	-
Beneficios en la enajenación del inmovilizado financiero	(720)	-
Beneficio operaciones con acciones propias	-	(829)
	<u>90 613</u>	<u>16 278</u>
Recursos procedentes de las operaciones		
	<u>90 613</u>	<u>16 278</u>

Este anexo forma parte de la Nota 26 de la memoria de las cuentas anuales.

TESTA
035

Anexo III
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
0	30	C.VALLE SUCHILL,3	01/02/1985
0	31	C.VALLE SUCHILL,3D.	01/01/1985
0	117	ARAPILES, 17 (A-1)	21/07/1964
0	317	C.VALLE SUCHILL,17	21/07/1964
0	415	C.VALLE SUCHILL,15	21/07/1964
0	510	RGUEZ.SAN PEDRO,10	21/07/1964
1	220	C.VALLE SUCHILL,20 (B-2)	31/05/1965
1	320	C.VALLE SUCHILL,20 (B-3)	31/05/1965
1	420	C.VALLE SUCHILL,20 (B-4)	31/05/1965
1	508	RGUEZ.SAN PEDRO,8	31/05/1965
2	20	VALLEHERMOSO, 20	27/02/1956
2	22	VALLEHERMOSO, 22	13/02/1956
2	26	VALLEHERMOSO, 26	21/05/1963
2	28	VALLEHERMOSO, 28	05/03/1958
2	30	VALLEHERMOSO, 30	11/04/1963
2	32	VALLEHERMOSO, 32	24/04/1958
2	34	VALLEHERMOSO, 34	30/04/1958
3	1	FDO.EL CATOLICO,1	22/04/1960
3	3	FDO.EL CATOLICO,3	17/02/1960
3	5	FDO.EL CATOLICO,5	06/03/1959
3	7	FDO.EL CATOLICO,7	23/05/1961
3	9	FDO.EL CATOLICO,9	31/08/1961
3	11	FDO.EL CATOLICO,11	23/05/1961
3	13	FDO.EL CATOLICO,13	03/02/1959
3	15	FDO.EL CATOLICO,15	04/11/1958
3	17	FDO.EL CATOLICO,17	09/09/1958
3	105	MAGALLANES, 5	02/08/1960
4	8	ARAPILES, 8	20/09/1960
4	10	ARAPILES, 10	13/02/1964
4	12	ARAPILES, 12	13/02/1964
4	14	ARAPILES,14 APARC.	01/01/1992
4	16	ARAPILES, 16	04/02/1958
4	18	ARAPILES, 18	04/02/1958
4	19	ARAPILES, 19	21/05/1957
4	21	ARAPILES, 21	21/05/1957
6	1	MAGALLANES, 1	01/09/1968
6	107	SAN BERNARDO, 107	01/09/1968
7	16	I.FILIPINAS,16	01/02/1985
7	18	I.FILIPINAS,18	01/02/1985
7	93	GALILEO, 93	01/02/1985

TESTA
036

Anexo III
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
8	7	RIOS ROSAS, 7	01/11/1985
8	135	SANTA ENGRACIA, 135	01/02/1985
8	137	SANTA ENGRACIA, 137	01/02/1985
10	0	STA.M.CABEZA-APARCAMIENTO	09/01/1980
10	64	STA.M.CABEZA,64	22/11/1976
10	66	STA.M.CABEZA,66	22/11/1978
10	68	STA.M.CABEZA,68	28/11/1978
10	166	STA.M.CABEZA,66A	08/08/1977
10	168	STA.M.CABEZA,68A	11/06/1979
10	266	STA.M.CABEZA,66B	15/07/1977
10	268	STA.M.CABEZA,68B	28/02/1978
10	368	STA.M.CABEZA,68C	30/09/1977
11	5	V. DEL PUERTO, 5	01/02/1985
11	7	V. DEL PUERTO, 7	01/02/1985
11	9	V. DEL PUERTO, 9	01/02/1985
11	11	V. DEL PUERTO, 11	01/02/1985
11	26	MANZANARES, 26	01/02/1985
12	41	GRANADA 41	01/12/1982
15	11	BARRIONUEVO, 11	15/10/1969
15	16	BARRIONUEVO, 16	15/10/1969
16	15	FEDERICO MAYO, 15	29/04/1972
16	17	FEDERICO MAYO, 17	29/04/1972
16	21	FEDERICO MAYO, 21	29/04/1972
16	23	FEDERICO MAYO, 23	29/04/1972
18	17	SGDOS. CORAZONES,17	15/10/1969
18	18	SGDOS. CORAZONES,18	29/04/1971
18	19	SGDOS. CORAZONES,19	15/10/1969
18	21	SGDOS. CORAZONES,21	15/10/1969
18	23	SGDOS. CORAZONES,23	15/10/1969
18	24	SGDOS. CORAZONES,24	29/04/1971
19	17	HUERTA DE CASTAÑEDA, 17	15/10/1969
20	0	LILLO S.N. COMERCIAL	01/02/1985
20	1	LILLO, 1	01/02/1985
20	2	LILLO, 2	01/02/1985
20	3	LILLO, 3	01/02/1985
20	4	LILLO, 4	01/02/1985
20	5	LILLO, 5	01/02/1985
20	6	LILLO, 6	01/02/1985

TESTA
037

Anexo III
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
20	7	LILLO, 7	01/02/1985
20	10	LILLO, 10	01/02/1985
20	12	LILLO, 12	01/02/1985
20	14	LILLO, 14	01/02/1985
20	18	LILLO, 18	01/02/1985
20	20	LILLO, 20	01/02/1985
20	22	LILLO, 22	01/02/1985
20	24	LILLO, 24	01/02/1985
20	26	LILLO, 26	01/02/1985
20	28	LILLO, 28	01/02/1985
20	30	LILLO, 30	01/02/1985
20	32	LILLO, 32	01/02/1985
20	34	LILLO, 34	01/02/1985
20	36	LILLO, 36	01/02/1985
20	38	LILLO, 38	01/02/1985
20	42	LILLO, 42	01/02/1985
20	44	LILLO, 44	01/02/1985
20	46	LILLO, 46	01/02/1985
20	48	LILLO, 48	01/02/1985
20	50	LILLO, 50	01/02/1985
20	106	MENASALBAS, 6	01/02/1985
20	107	MENASALBAS, 7	01/02/1985
20	108	MENASALBAS, 8	01/02/1985
20	109	MENASALBAS, 9	01/02/1985
20	110	MENASALBAS, 10	01/02/1985
20	111	MENASALBAS, 11	01/02/1985
20	113	MENASALBAS, 13	01/02/1985
20	115	MENASALBAS, 15	01/02/1985
30	1	V. DE AFRICA, 1	01/02/1985
30	4	V. DE AFRICA, 4	01/02/1985
31	12	V. FUENCISLA, 12	01/02/1985
31	14	V. FUENCISLA, 14	01/02/1985
31	16	V. FUENCISLA, 16	01/02/1985
32	1	V. DE LA MONJIA, 1	01/02/1985
34	5	VIRGEN DE NURIA, 5	01/02/1985
34	7	VIRGEN DE NURIA, 7	01/02/1985
34	9	VIRGEN DE NURIA, 9	01/02/1985
34	11	VIRGEN DE NURIA, 11	01/02/1985

TESTA
038

Anexo III
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
34	13	VIRGEN DE NURIA, 13	01/02/1985
34	15	VIRGEN DE NURIA, 15	01/02/1985
34	17	VIRGEN DE NURIA, 17	01/02/1985
35	2	V. DEL PORTILLO, 2	01/02/1985
35	4	V. DEL PORTILLO, 4	01/02/1985
35	8	V. DEL PORTILLO, 8	01/02/1985
35	10	V. DEL PORTILLO, 10	01/02/1985
35	17	V. DEL PORTILLO, 17	01/02/1985
35	19	V. DEL PORTILLO, 19	01/02/1985
40	1	FUENTE CARRANTONA, 36 - A	01/12/1998
40	2	FUENTE CARRANTONA, 36 - B	01/12/1998
40	3	FUENTE CARRANTONA, 36 - C	01/12/1998
40	4	FUENTE CARRANTONA, 36 - D	01/12/1998
40	5	FUENTE CARRANTONA, 36 - E	01/12/1998
40	6	FUENTE CARRANTONA, 36 - F	01/12/1998
40	7	FUENTE CARRANTONA, 36 - G	01/12/1998
40	8	FUENTE CARRANTONA, 36 - H	01/12/1998
40	9	FUENTE CARRANTONA, 36 - I	01/12/1998
40	10	FUENTE CARRANTONA, 36 - J	01/12/1998
40	11	FUENTE CARRANTONA, 36 - K	01/12/1998
40	12	FUENTE CARRANTONA, 36 - L	01/12/1998
40	139	DR. GARCIA TAPIA, 139	28/08/1980
40	143	DR. GARCIA TAPIA, 143	28/08/1980
40	145	DR. GARCIA TAPIA, 145	28/08/1980
41	1	PERGAMINO, 19 - A	01/12/1998
41	2	PERGAMINO, 19 - B	01/12/1998
41	3	PERGAMINO, 21 - A	01/12/1998
41	4	PERGAMINO, 21 - B	01/12/1998
41	5	COPERNICO, 14	01/12/1998
41	6	COPERNICO, 12	01/12/1998
41	7	COPERNICO, 10	01/12/1998
41	8	ANA MARISCAL, 1	01/12/1998
41	9	ANA MARISCAL, 3	01/12/1998
41	10	PERGAMINO, 17 - A	01/12/1998
41	100	ANA MARISCAL, 1	01/12/1998
41	101	ANA MARISCAL, 3	01/12/1998
50	3	CAMELIAS, 3	10/07/1979
50	5	CAMELIAS, 5	01/10/1981
50	9	CAMELIAS, 9	01/09/1981
50	14	CAMELIAS, 14	10/01/1973

TESTA
039

Anexo III
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
51	2	C.DE LAS POSADAS, 2	23/04/1971
60	0	PRINCESA,5 (PARKING)	01/10/1972
60	3	PRINCESA, 3 (OF.)	01/10/1972
60	5	PRINCESA, 5 (OF.)	01/10/1972
60	7	VENTURA RODRIGUEZ, 7	01/10/1972
60	100	PRINCESA (LOCALES)	01/10/1972
60	203	PRINCESA, 3 DPDO.	01/10/1972
60	300	PRINCESA TRASTEROS	01/10/1972
61	2	E. JIMENEZ MILLAS, 2	31/12/1975
72	2	VIRGEN DEL ROCIO, 2	31/12/1983
72	3	VIRGEN DEL ROCIO, 3	31/12/1983
73	2	PARC.8 BL.2 TORRE DEL ORO	01/09/1992
73	6	PARC.7 BL.6 P.1 PZA. ALIANZA	01/09/1992
73	12	PARC.7 BL.12 PZA. DÑA. ELVIRA	01/09/1992
73	13	PARC.7 BL.13 PZA. VICTORIA	01/09/1992
73	19	PARC.7 BL.19 PZA. MOLVEDRO.	01/09/1992
73	22	PARC.7 BL.22 PZA. REFINADORES	01/09/1992
73	25	PARC.7 BL.25 PZA. S. FRANCISCO	01/09/1992
73	26	PARC.7 BL.26 PZA. SAN LORENZO	01/09/1992
73	31	PARC.12 BL.31 BAHAMAS	01/09/1992
73	35	PARC.12 BL.35 COLOMBIA	01/09/1992
73	37	PARC.12 BL.37 CUBA	01/09/1992
73	43	PARC.13 BL.43 MESON CASTAÑA	01/09/1992
73	44	PARC.13 BL.44 MESON DEL MORO	01/09/1992
73	45	PARC.13 BL.45 MESON DEL MORO	01/09/1992
73	50	PARC.14 BL.50 ALCAI.LAS GRADAS	01/09/1992
73	56	PARC.14 BL.56 ANGOLA	01/09/1992
73	58	PARC.14 BL.58 ARQU.DON ALVARO	01/09/1992
73	59	PARC.14 BL.59 ARQU.DEL DUQUE	01/09/1992
73	62	PARC.14 BL.62 ARQ.LAS IMAGENES	01/09/1992
73	63	PARC.14 BL.63 A.MARCOS SANCHEZ	01/09/1992
73	66	PARC.14 BL.66 ARQU.LOS ROELAS	01/09/1992
73	68	PARC.14 BL.68 ARQU. DE LA SEDA	01/09/1992
73	70	PARC.14 BL.70 ARQU.SAN MARTIN	01/09/1992
73	76	PARC.17 BL.76 ISLAS SALOMON	01/09/1992
73	78	PARC.17 BL.78 PAPUA-N.GUINEA	01/09/1992
73	80	PARC.17 BL.80 SRI LANKA	01/09/1992
73	82	PARC.15 BL.82 COREA DEL SUR	01/09/1992

TESTA
040

Anexo III
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
73	84	PARC.15 BL.84 FILIPINAS	01/09/1992
73	88	PARC.15 BL.88 ISRAEL	01/09/1992
73	89	PARC.15 BL.89 JAPON	01/09/1992
73	96	PARC.15 BL.96 YEMEN	01/09/1992
73	106	PARC.7 BL.6 P.2 PZA. ALIANZA	01/09/1992
74	901	CIRCUITO 1 EDIFICIO COMERCIAL	01/09/1992
74	902	CIRCUITO 2 EDIFICIO COMERCIAL	01/09/1992
77	110	ZONA 1 - NAVE 10	01/07/1994
78	1	PLAZA NUEVA	01/05/1988
80	1	ATICA-1	01/02/1999
80	4	ATICA-4	01/02/1999
81	2	AQUILON, 2	01/01/1986
84	69	PRADO DEL REY, 69	01/09/1983
90	4	COSTA BRAVA, 2-4	01/05/1991
90	10	COSTA BRAVA, 10	01/01/1991
90	14	V. DE LA FUENFRIA, 3	01/04/1991
91	9	FRANCISCO GERVAZ, 9	01/01/1982
91	12	SOR ANGELA CRUZ, 12	27/07/1977
94	2	CAMINO CRUZ PIEDRA, 29	31/12/1983
99	0	PREMIA DE MAR	28/09/1982
190	10	BASAURI, S/N EDIF.A	01/01/1993
190	110	BASAURI, S/N EDIF.B	01/01/1993
190	120	PARKING OASIS ROTACION	01/11/2000
199	1	SAN ADRIAN DEL BESOS	01/02/1987
290	0	PZA.CASTILLA-GARAJE	01/11/1997
290	4	PŞ CASTELLANA 191	30/01/2000
290	5	SAN BENITO, 3-5	01/04/1998
290	38	GENERAL PERON, 38	01/09/1985
290	50	ORENSE, 50	01/07/2000
290	83	CASTELLANA, 83-85	01/09/1982
290	100	PŞ CASTELLANA 191	28/02/1998
290	101	PS. CASTELLANA, 193	31/03/1998
290	102	SAN BENITO, 5	31/03/1998
290	193	PS. CASTELLANA, 193	30/01/2000
490	15	PRADO, 15	31/12/1983
490	17	CONDE DE XIQUENA, 17	01/12/1998
499	23	MARINA, 46	01/01/1992
499	33	SALVADOR ESPRIU, 33	01/01/1992

TESTA

041

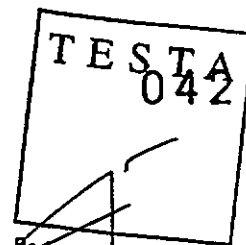
Anexo III
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valarvia, 10
28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
499	51	ARQUITECTE SERT, 23	01/01/1992
499	107	TIRANT LO BLANC, 7	01/01/1992
499	157	ICARIA, 151	01/01/1992
499	159	ICARIA, 153	01/01/1992
499	161	ICARIA, 155	01/01/1992
499	163	ICARIA, 157	01/01/1992
590	13	AMOS ESCALANTE, 13	01/01/1988
590	18	O'DONNELL, 18	01/12/1993
590	380	ALCALA, 380	01/05/1976
599	18	ARQUIMEDES, 18	01/06/1992
690	47	SERRANO, 47	11/07/1969
699	28	GRACIA, 28	31/12/1993
790	130	P. DE VERGARA, 130	01/12/1982
910	19	CALVO SOTELO, 19	01/01/1996
911	51	MANZANA-5 - PORTAL 1	01/12/1998
911	52	MANZANA-5 - PORTAL 2	01/12/1998
911	53	MANZANA-5 - PORTAL 3	01/12/1998
911	54	MANZANA-5 - PORTAL-4	01/12/1998
911	55	MANZANA-5 - PORTAL 5	01/12/1998
911	56	MANZANA-5 - PORTAL-6	01/12/1998
911	57	MANZANA-5 - PORTAL-7	01/12/1998
911	58	MANZANA-5 - PORTAL-8	01/12/1998
911	71	MANZANA-7 - PORTAL-1	01/12/1998
911	74	MANZANA-7 - PORTAL-4	01/12/1998
911	75	MANZANA-7 - PORTAL-5	01/12/1998
911	76	MANZANA-7 - PORTAL-6	01/12/1998
911	77	MANZANA-7 - PORTAL-7	01/12/1998
911	78	MANZANA-7 - PORTAL-8	01/12/1998
911	81	MANZANA-8 - PORTAL-1	01/12/1998
911	82	MANZANA-8 - PORTAL-2	01/12/1998
911	83	MANZANA-8 - PORTAL 3	01/12/1998
911	84	MANZANA-8 - PORTAL-4	01/12/1998
911	85	MANZANA-8 - PORTAL-5	01/12/1998
911	86	MANZANA-8 - PORTAL-6	01/12/1998
911	87	MANZANA-8 - PORTAL-7	01/12/1998
911	88	MANZANA-8 - PORTAL-8	01/12/1998
911	500	GARAJE MANZANA-5	01/12/1998
911	700	GARAJE MANZANA-7	01/12/1998
911	800	GARAJE - MANZANA-8	01/12/1998

Anexo III
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.



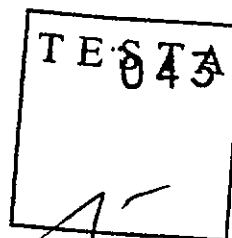
Edro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
912	0	LAKUA - PLANTA BAJA	15/07/1998
912	1	LAKUA - PLANTA PRIMERA	15/07/1998
912	2	LAKUA - PLANTA SEGUNDA	15/07/1998
912	3	LAKUA - PLANTA TERCERA	15/07/1998
913	0	LA TEJERA PLANTA BAJA	28/12/1998
913	1	LA TEJERA PLANTA ALTA	28/12/1998
920	0	RIO ESTENILLAS - GARAJE	01/04/1997
920	1	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 1	01/04/1997
920	2	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 2	01/04/1997
920	3	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 3	01/04/1997
920	4	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 4	01/04/1997
920	5	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 5	01/04/1997
920	6	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 6	01/04/1997
920	7	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 7	01/04/1997
920	8	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 8	01/04/1997
920	9	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 9	01/04/1997
920	10	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 10	01/04/1997
920	100	RIO ESTENILLAS - LOCALES	01/04/1997
921	1	ESTOCOLMO, 1	30/01/2000
921	3	ESTOCOLMO, 3	30/01/2000
921	5	ESTOCOLMO, 5	30/01/2000
921	7	ESTOCOLMO, 7	30/01/2000
921	9	ESTOCOLMO, 9	30/01/2000
921	11	ESTOCOLMO, 11	30/01/2000
921	13	ESTOCOLMO, 13	30/01/2000
921	15	ESTOCOLMO, 15	30/01/2000
921	17	ESTOCOLMO, 17	30/01/2000
921	19	ESTOCOLMO, 19	30/01/2000
922	1	CAMPO DE TIRO (LEGANES)	31/12/2000
955	136	PS. DE LA CHÓPERA, 136	01/01/1999
960	1	PAR LA MARINA (S.S.REYES)	31/12/1983
990	30	CAMPO NACIONES	01/01/1994
996	1	AUDIORAMA CENTRO COMERCIAL	01/01/1996
997	1	UTE VALLAIN-PARKING	31/12/1995

Anexo IV
Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal

Balance de situación a 30 de junio de 2000.
(Expresado en miles de euros - Mls)



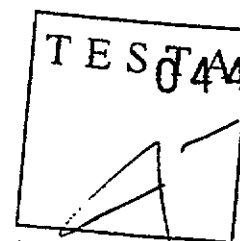
Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Activo

Inmovilizado material	<u>440 079</u>
Terrenos	29 161
Edificios y otro inmovilizado	407 877
Obra en curso	50 401
Amortización acumulada	(44 956)
Prov. depreciación inmovilizado	(2 404)
Inmovilizado inmaterial, gastos de establecimiento y gastos a distribuir	<u>21 660</u>
 Inmovilizado financiero	 <u>152 116</u>
Participaciones empresas Grupo y asociadas	52 126
Otras cuentas empresas Grupo	104 384
Otras participaciones	126
Provisiones	(9 340)
Otro inmovilizado	4 820
Deudores a largo plazo	<u>355</u>
 Total inmovilizado	 <u>614 210</u>
 Activo circulante	
Existencias	6 773
Deudores	1 827
Inversiones financieras temporales	992
Tesorería	<u>31</u>
 Total activo circulante	 <u>9 623</u>
 Total activo	 <u>623 833</u>

Anexo IV
Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal

Balance de situación a 30 de junio de 2000.
(Expresado en miles de euros - - MIs)



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Pasivo

Recursos propios 382 358

Capital social 81 263
Reservas 301 095

Recursos ajenos a largo plazo 233 493

Deuda financiera 198 328
Deuda comercial 31 926
Provisiones y otros 3 239

Total recursos permanentes 615 851

Pasivo circulante

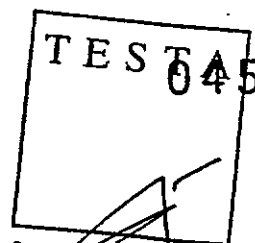
Deuda por intereses 607
Deuda comercial 5 661
Anticipo de clientes 439
Otro pasivo 1 275

Total acreedores a corto plazo 7 982

Total pasivo 623 833

Anexo V
Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal

Balance de situación a 31 de diciembre de 2000.
(Expresado en miles de euros - Mls)



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Activo	2000
Inmovilizado	
Gastos de establecimiento	114
Inmovilizaciones inmateriales	25 291
Inmovilizaciones materiales	
Terrenos	21 390
Construcciones para arrendamiento	399 264
Construcciones para uso propio	589
Otros conceptos	565
Construcciones en curso	82 194
Amortización acumulada	(45 635)
Provisión por depreciación	(2 404)
	455 963
Inmovilizaciones financieras	145 884
Deudores a largo plazo	295
Total inmovilizado	627 547
Gastos a distribuir en varios ejercicios	6
Existencias	168
Deudores	7 573
Inversiones financieras temporales	24
Tesorería	42
Total activo circulante	7 807
Total activo	635 360

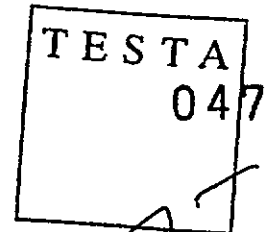
TESTA
046

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta, 28006 Madrid

Anexo V
Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal

Balance de situación a 31 de diciembre de 2000.
(Expresado en miles de euros - MIs)

Pasivo	2000
Fondos propios	
Capital suscrito	81 263
Prima de emisión	301 227
Reservas	48
Beneficio del periodo	<u>11 425</u>
Total fondos propios	<u>393 963</u>
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	<u>3 396</u>
Provisiones para riesgos y gastos	<u>1 454</u>
Acreeedores a largo plazo	
Entidades de crédito	54 331
Empresas del Grupo y asociadas	129 314
Otros acreedores	<u>30 934</u>
Total acreedores a largo plazo	<u>214 579</u>
Acreeedores a corto plazo	
Entidades de crédito	3 871
Empresas del grupo	72
Acreeedores comerciales	10 422
Otras deudas no comerciales	7 555
Ajustes por periodificación	<u>48</u>
Total acreedores a corto plazo	<u>21 968</u>
Total pasivo	<u>635 360</u>



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Anexo VI
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Inmuebles aportados por Menálvaro, S.A.U., Sanjuva, S.A.U., Porto Pi, S.A.U., e Indumob, S.A.U. a TESTA Inmuebles en Renta, S.A.U.

Menálvaro, S.A.U.	<u>Fecha</u>
Juan de Mariana, 17	31-12-1996

Sanjuva, S.A.U.	<u>Fecha</u>
Centro Comercial Larios	31-12-1995
Edificio Hotel	31-10-1999

Porto Pi, S.A.U.	<u>Fecha</u>
Centro Comercial Porto Pi	31-12-1994
Terrazas 4E-3	31-02-2001

Indumob, S.A.U.	<u>Fecha</u>
Martínez Villergas, 49	31-12-1997
Llica del Val	30-06-1996
Pº de la Castellana 83-85	30-06-1999
Campo de las Naciones (Avda. Partenón 16-18)	31-05-2000
Atica 7- Edificio 2	31-05-2000
Atica 7 - Edificio 3	31-05-2000
Centro Comercial Los Fresnos	30-06-2000



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Anexo VII

INDUMOB, S.A.U.
Balance de situación al 23 de julio de 2001
(Expresado en miles de Euros)

ACTIVO

Inmovilizado

Inmovilizaciones materiales	182 534
Inmovilizaciones financieras	1 370

Total inmovilizado 183 904

Gastos a distribuir en varios ejercicios 433

Activo circulante

Existencias	718
Deudores	974
Tesorería	-

Total activo circulante 1 692

Total activo 186 029

PASIVO

Fondos propios

Capital Social	6 010
Reservas	6 827
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(1 620)

Total fondos propios 11 217

Provisiones para riesgos y gastos 27

Acreeedores a largo plazo 167 762

Acreeedores a corto plazo 7 023

Total pasivo 186 029

TESTA
049
Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Anexo VII

PORTO PI, S.A.U.
Balance de situación al 23 de julio de 2001
(Expresado en miles de Euros)

ACTIVO

Inmovilizado

Inmovilizaciones materiales	19 549
Inmovilizaciones financieras	436

Total inmovilizado 19 985

Gastos a distribuir en varios ejercicios 79

Activo circulante

Existencias	68
Deudores	229
Tesorería	1

Total activo circulante 298

Total activo 20 362

PASIVO

Fondos propios

Capital Social	5 409
Reservas	3 588
Resultado del ejercicio (beneficios)	533

Total fondos propios 9 530

Provisiones para riesgos y gastos 7

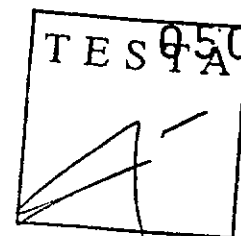
Acreeedores a largo plazo 9 858

Acreeedores a corto plazo 967

Total pasivo 20 362

Anexo VII

SANJUVA, S.A.U.
Balance de situación al 23 de julio de 2001
(Expresado en miles de Euros)



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

ACTIVO

Inmovilizado

Inmovilizaciones materiales	27 927
Inversiones financieras empresas del Grupo	35 340
Inmovilizaciones financieras	776

Total inmovilizado 64 043

Gastos a distribuir en varios ejercicios 262

Activo circulante

Existencias	502
Deudores	554
Inversiones financieras temporales	748
Tesorería	21

Total activo circulante 1 825

Total activo 66 130

PASIVO

Fondos propios

Capital Social	12 020
Reservas	4 655
Resultados negativos ejercicio anterior	(301)
Resultados del ejercicio (beneficios)	1 671

Total fondos propios 18 045

Provisiones para riesgos y gastos 864

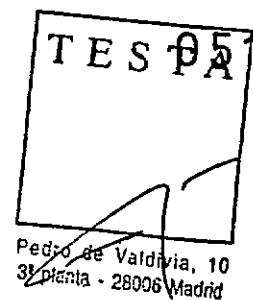
Acreeedores a largo plazo 45 344

Acreeedores a corto plazo 1 877

Total pasivo 66 130

Anexo VII

MENALVARO, S.A.U.
Balance de situación al 23 de julio de 2001
(Expresado en miles de Euros)



ACTIVO

Inmovilizado

Inmovilizaciones materiales	3 569
Inmovilizaciones financieras	4 386
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	47

Total inmovilizado 8 002

Activo circulante

Existencias	573
Deudores	128
Inversiones financieras temporales	144
Tesorería	-

Total activo circulante 845

Total activo 8 847

PASIVO

Fondos propios

Capital Social	6 010
Reservas	1 739
Resultado del ejercicio (beneficios)	125

Total fondos propios 7 874

Ingresos a distribuir en varios ejercicios 4

Provisiones para riesgos y gastos 328

Acreeedores a largo plazo 508

Acreeedores a corto plazo 133

Total pasivo 8 847

TESTA
052

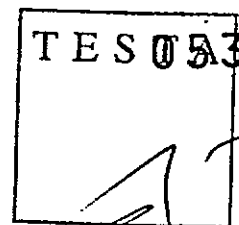
Pedra de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Anexo VIII
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 2001 y 2000
(Expresados en millones de pesetas)

Activo	2001	2000
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento	550	714
Inmovilizaciones inmateriales	3 351	31
Inmovilizaciones materiales		
Terrenos	8 069	1 976
Construcciones para arrendamiento y uso propio	202 007	74 914
Otros conceptos	223	740
Anticipos de inmovilizado	4 331	3 711
Construcciones en curso	23 004	202
Amortización acumulada	(10 478)	(1 366)
Provisión por depreciación	(2 282)	(27)
	224 874	80 150
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	6 508	10 001
Créditos a empresas del grupo y asociadas	5 382	185
Otras inversiones financieras	6 535	-
Otros créditos a largo plazo	21	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2 176	760
Provisión por depreciación de la cartera	(2 308)	(202)
	18 314	10 744
Acciones propias	-	788
Deudores a largo plazo	1 352	-
Total inmovilizado	248 441	92 427
Gastos a distribuir en varios ejercicios	379	280
Activo circulante		
Existencias		
Solares	1 134	1 134
Inmuebles	101	39
Anticipos	118	32
	1 353	1 205
Deudores	10 749	4 712
Inversiones financieras temporales	2 253	21
Tesorería	39	22
Total activo circulante	14 394	5 960
Total activo	263 214	98 667

Anexo VIII
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.



Pedre de Valdivia, 10
 3ª planta - 28006 Madrid

Balances de situación al 31 de diciembre de 2001 y 2000
 (Expresados en millones de pesetas)

Pasivo	2001	2000
Fondos propios		
Capital suscrito	115 281	40 396
Prima de emisión	15 604	24 150
Reservas	68	857
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(23 767)	(28 304)
Beneficio del periodo	17 968	4 537
Total fondos propios	125 154	41 636
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1 731	298
Provisiones para riesgos y gastos	1 446	271
Acreeedores a largo plazo		
Entidades de crédito	78 031	50 113
Empresas del Grupo y asociadas	23 805	
Otros acreedores	12 212	1 565
Total acreedores a largo plazo	114 048	51 678
Acreeedores a corto plazo		
Entidades de crédito	9 336	2 713
Empresas del grupo	396	22
Acreeedores comerciales	4 777	511
Otras deudas no comerciales	6 089	1 538
Ajustes por periodificación	237	-
Total acreedores a corto plazo	20 835	4 784
Total pasivo	263 214	98 667

TESTA
054

Anexo VIII
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta, 28008 Madrid

Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre
de 2001 y 2000
(Expresadas en millones de pesetas)

Gastos	2001	2000
Gastos de explotación		
Disminución de existencias	269	335
Gastos de personal	755	374
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	2 593	1 021
Variación de las provisiones de tráfico	17	7
Variación de las provisiones para riesgos y gastos	927	-
Otros gastos de explotación	5 625	557
Total gastos de explotación	10 186	2 294
Beneficios de explotación	8 385	4 458
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados	5 418	2 887
Variación de las provisiones de inversiones financieras	573	-
Diferencias negativas de cambio	13	-
Total gastos financieros	6 004	2 887
Beneficios de las actividades ordinarias	3 226	1 796
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado	1 882	227
Pérdidas procedentes del inmovilizado	471	65
Gastos extraordinarios	102	236
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	94	107
Total pérdidas y gastos extraordinarios	2 549	635
Resultados extraordinarios positivos	14 742	2 741
Beneficios antes de impuestos	17 968	4 537
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Beneficio del ejercicio	17 968	4 537

TESTA 655

Anexo VIII
TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
 3ª planta - 28006 Madrid

Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2001 y 2000
 (Expresadas en millones de pesetas)

	2001	2000
Ingresos		
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios	18 518	6 752
Otros ingresos de explotación	53	-
Total ingresos de explotación	<u>18 571</u>	<u>6 752</u>
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	745	202
Intereses intercalarios y otros gastos incorporados a producción	100	23
Total ingresos financieros	<u>845</u>	<u>225</u>
Resultados financieros negativos	<u>5 159</u>	<u>2 662</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado	14 473	3 172
Beneficios procedentes de participaciones en empresas del grupo y asociadas	2 755	-
Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	138
Ingresos extraordinarios	24	62
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	39	4
Total beneficios e ingresos extraordinarios	<u>17 291</u>	<u>3 376</u>



3ª planta - 28006 Madrid

TESTA Inmuebles en Renta. S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2001

A principios de 2001, culminó el proceso de integración y fusión de Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta que dio lugar a TESTA Inmuebles en Renta, S.A. convirtiéndose en la compañía patrimonial del Grupo Vallehermoso, y que se configura como una de las empresas inmobiliarias patrimonialistas más importantes de España. Vallehermoso, S.A. posee el 99,20% del capital de TESTA Inmuebles en Renta S.A.

Durante el año 2001, la evolución del mercado de alquiler ha sido, con carácter general, de estabilización y consolidación con excepción de la vivienda donde, por la endémica escasez de oferta, se han experimentado crecimientos muy significativos de precio y altos niveles de ocupación. El mercado de oficinas, muy pujante aún durante el primer semestre, ha alcanzado una estabilización de precios y un pequeño incremento de desocupación. Los centros comerciales también han mostrado signos de estabilización de precio, y en el sector industrial y logístico se han producido muy buenas oportunidades derivadas de los posicionamientos de las empresas en nuevos parques con mejores servicios internos y mayor posibilidad de accesos e infraestructuras.

La nueva apuesta del sector hotelero y de residencias de 3ª edad se ha mostrado firme, aunque los fatídicos sucesos del 11 de septiembre han enfriado algo la actividad del primero.

Ha continuado a lo largo de 2001 la política de mantener el mayor grado de ocupación posible, que ha sido compatible con la renegociación al alza de algunos importantes contratos de oficinas y centros comerciales.

La evolución de los ingresos en 2001 refleja la realidad de una nueva gran compañía, con un alto porcentaje de ocupación, renegociaciones al alza de contratos y la incorporación de nuevos edificios a la explotación. Entre estos últimos se encuentran los edificios de oficinas de Josefa Valcárcel (10.614 m² sobre rasante) alquilados a Abbott y Pedro de Valdivia 10 (7.075 m² s/r con varios inquilinos) en Madrid; el edificio "Cedro" también de oficinas, en Arroyo de la Vega - Alcobendas - (17.049 m² s/r alquilado a Cap Gemini); y el 50% del edificio de oficinas de Paseo de Gracia 56 de Barcelona, del que la compañía ya poseía el otro 50%, con un total de 8.212 m² s/r.

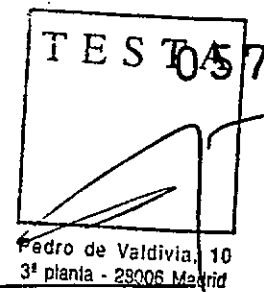
En el mes de mayo entró en explotación el centro comercial de Lakua en Vitoria, con 12.410 m² s/r de superficie alquilable. También, se han incorporado naves industriales en Cabanillas del Campo (Guadalajara) con un total de 46.756 m² s/r.

En enero, se procedió a la compra del 26,32% de la Sociedad Porto Pí, con lo que TESTA pasó a ser propietaria del 100% de la misma. Posteriormente, por simplificación administrativa y eficacia en la gestión, se produjo la absorción por TESTA de una serie de filiales al 100%, como fueron Porto Pí, Menávar, Sanjuva e Indumob.

En cuanto al porcentaje de ocupación a 31 de diciembre, se encuentra en un nivel más que satisfactorio, llegando al 98% en viviendas y oficinas, y al 96% en centros comerciales. En

TESTA Inmuebles en Renta, S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2001



industrial, alcanza el 100% con la excepción de los 46.756 m² s/r de reciente incorporación en Cabanillas del Campo, que se encuentran en fase de comercialización.

Durante el año 2001, se han producido ventas de activos por un precio de venta de 176.3 millones de euros, con una plusvalía de 90 millones de euros.

Las principales ventas efectuadas para generar estos resultados se componen de:

- 250 viviendas (57 en Madrid, 65 en Villa Olímpica de Barcelona y 128 en la Ciudad Expo. de Sevilla).
- El edificio de oficinas situado en Paseo Calvo Sotelo 19 (Santander) de 3.194 m² s/r.
- El centro comercial de Serrano 47 (Madrid) se vendió a El Corte Inglés junto con los locales comerciales del edificio de oficinas de Castellana 83-85 (Madrid), dentro de una amplia operación en la que se incluía también la venta de un centro comercial en Avilés (Asturias) que estaba en construcción, así como la revisión de los contratos de alquiler de oficinas en el edificio de 16.000 m² s/r, situado en Travesía de Costa Brava 2 en Mirasierra (Madrid), ocupado por El Corte Inglés.
- El edificio de 3.000 m² s/r de oficinas (TR-2) situado en la zona de Mirasierra (Madrid).
- Un centro comercial de 2.681 m² s/r situado en la urbanización promovida por Vallehermoso, S.A. en Somosaguas (Madrid).
- Un conjunto de 10 naves industriales (4.023 m² s/r), en Barcelona.
- El edificio "Oasis" de oficinas (11.626 m² s/r) situado en el Km. 11 de la carretera de A Coruña (Madrid).

Todo ello, como consecuencia dentro de nuestra política de rotación de activos que hace aflorar importantes plusvalías, que permitirán reinvertir los importes de una forma cada vez más eficiente y en inmuebles con mayor proyección de creación de valor.

En total se han vendido aproximadamente 122.500 m², de los cuales 33.000 m² corresponden a viviendas, 20.000 m² a centros comerciales, 20.000 m² a oficinas, 14.000 m² a locales comerciales y 10.000 m² a naves industriales. Los 25.000 m² restantes corresponden a los aparcamientos de los edificios vendidos.

Durante el ejercicio y de acuerdo con lo autorizado por las Juntas Generales de Accionistas se ha efectuado la enajenación de 600.000 acciones propias de la Sociedad dominante en su cartera, por lo que al 31 de diciembre no posee acciones propias.

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

TESTA
000058

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Consejo de Administración de TESTA, INMUEBLES EN RENTA, S.A. en su sesión del día 22 de marzo de 2002 ha formulado efectos de lo determinado en el artículo 171 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria), y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2001, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios que preceden al presente, que están todos ellos numerados en su parte superior derecha del 1 al 58 incluyendo el presente, sellados y firmados por el Secretario del Consejo Don José Antonio Rodríguez Álvarez.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 171.2 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, en prueba de conformidad con esas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2001, 7 de los 8 Administradores que al día de la fecha componen la totalidad del Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. firman por triplicado la presente diligencia faltando en la misma la firma de D. Luis López de Herrera-Oria por hallarse ausente del país al día de la fecha.

De todo lo cual como Secretario doy fe, en Madrid, a veintidos de marzo de dos mil dos.

Fdo.: Juan Fernando Gomez Hall
Presidente

Fdo.: Emilio Novela Berlín
Vicepresidente

Fdo.: Fernando Rodríguez-Avial Llardent
Consejero Delegado

Fdo.: Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero

Fdo.: José Luis Rodríguez Flecha
Consejero

Fdo.: José Pérez Díaz
Consejero

Fdo.: Segundo Rodríguez García
Consejero

Fdo.: José Antonio Rodríguez Álvarez
Secretario-Consejero

En Madrid, a 25 de marzo de 2002, es firmada la presente diligencia por el Sr. López de Herrera-Oria, de lo cual el Secretario deja la oportuna constancia.

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
27 MAR. 2002
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2002 026602

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 7155

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

Informe de auditoría,
Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión
al 31 de diciembre de 2001

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de Testa Inmuebles en Renta, S.A.:

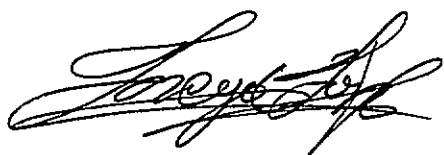
Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes que forman el Grupo TESTA Inmuebles en Renta, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2001, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001. Con fecha 23 de enero de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo TESTA Inmuebles en Renta al 31 de diciembre de 2001 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2001 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo consolidado, 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 concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades del Grupo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez
Socio – Auditor de Cuentas

25 de marzo de 2002

TESTA

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

Informe de auditoría,
Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión
al 31 de diciembre de 2001

Grupo TESTA Inmuebles en Renta
Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2001 y 2000
 (Expresados en miles de euros - MIs)

Pedro de Verdivia, 10
 3ª planta - 28006 Madrid

Activo	2001	2000
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	3 317	4 294
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	62 805	185
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)		
Terrenos	48 495	11 876
Construcciones en curso	138 247	1 213
Construcciones para arrendamiento y uso propio	1 214 433	450 240
Otros conceptos	1 343	4 451
Anticipos de inmovilizado	26 031	22 304
Amortización acumulada	(63 002)	(8 212)
Provisión por depreciación	(13 715)	(163)
	<u>1 351 832</u>	<u>481 709</u>
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)	62 301	63 882
Deudores a largo plazo (Nota 10)	8 125	-
Acciones propias (Nota 9)	-	4 738
	<u>-</u>	<u>4 738</u>
Total inmovilizado	<u>1 488 380</u>	<u>554 808</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 4.e)	<u>2 280</u>	<u>1 682</u>
Activo circulante		
Existencias	7 680	7 689
Deudores (Nota 10)	70 044	28 317
Inversiones financieras temporales	28 452	153
Tesorería	454	137
Ajustes por periodificación	(13)	-
	<u>(13)</u>	<u>-</u>
Total activo circulante	<u>106 617</u>	<u>36 296</u>
Total activo	<u>1 597 277</u>	<u>592 786</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

TESTA
002

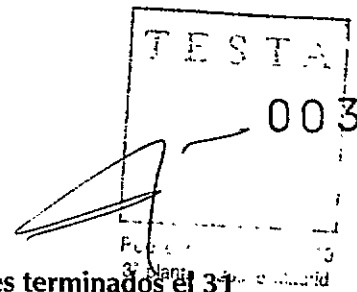
Grupo TESTA Inmuebles en Renta
Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2001 y 2000
 (Expresados en miles de euros - MIs)

Pedro de Vera, 10
3ª planta - 28000 Madrid

Pasivo	2001	2000
Fondos propios (Nota 11)		
Capital suscrito	692 855	242 785
Prima de emisión	93 781	145 146
Otras reservas de la sociedad dominante	24 760	5 148
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(142 843)	(170 111)
Reservas en sociedades consolidadas integración global	(118)	(61)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	(9 606)	(18)
Diferencias de conversión	60	-
Beneficio consolidado	93 593	27 228
Total fondos propios	752 482	250 117
Diferencias negativas de consolidación (Nota 12)	598	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	10 402	1 794
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	8 726	1 669
Acreeedores a largo plazo		
Entidades de crédito (Nota 14)	468 976	301 184
Empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	142 350	-
Otros acreedores (Nota 15)	73 383	9 403
Total acreedores a largo plazo	684 709	310 587
Acreeedores a corto plazo		
Entidades de crédito (Nota 14)	66 954	16 306
Empresas del grupo y asociadas	1 957	-
Acreeedores comerciales (Nota 16)	26 765	3 070
Otras deudas no comerciales (Nota 17)	43 170	9 243
Ajustes por periodificación	1 514	-
Total acreedores a corto plazo	140 360	28 619
Total pasivo	1 597 277	592 786

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

Grupo TESTA Inmuebles en Renta



Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2001 y 2000
(Expresadas en miles de euros - Mls)

Gastos	2001	2000
Gastos de explotación		
Disminución de existencias	2 261	2 013
Gastos de personal (Nota 19)	4 580	2 248
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	18 195	6 134
Variación de las provisiones de tráfico	2 696	40
Otros gastos de explotación	37 190	3 351
Total gastos de explotación	64 922	13 786
Beneficios de explotación	61 221	26 794
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados (Notas 21)	37 128	17 355
Variación de las provisiones de inversiones financieras	6 570	-
Diferencias negativas de cambio	80	-
Total gastos financieros	43 778	17 355
Participaciones en pérdidas de sociedades en equivalencia	-	40
Beneficios de las actividades ordinarias	21 359	10 756
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado	11 311	1 365
Pérdidas procedentes del inmovilizado (Nota 23)	662	391
Pérdidas por enajenación de participaciones en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	2 053	-
Gastos extraordinarios y Pérdidas de ejercicios anteriores	1 217	2 064
Total pérdidas y gastos extraordinarios	15 243	3 820
Resultados extraordinarios positivos	73 098	16 472
Beneficios consolidados antes de impuestos	94 457	27 228
Impuesto sobre Sociedades (Nota 24)	864	-
Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	93 593	27 228

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

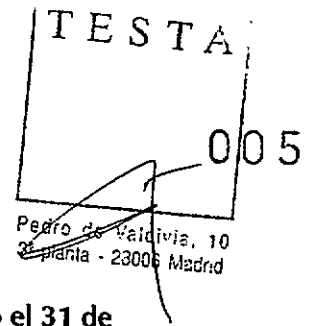
Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2001 y 2000
(Expresadas en miles de euros - Mls)

3ª planta - 28006 Madrid

Ingresos	2001	2000
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	125 327	40 580
Otros ingresos de explotación	816	-
Total ingresos de explotación	126 143	40 580
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	2 199	1 217
Intereses intercalarios y otros gastos incorporados a producción (Notas 6 y 7)	1 579	140
Total ingresos financieros	3 778	1 357
Resultados financieros negativos	40 000	15 998
Participaciones en beneficios sociedades puestas en equivalencia	138	-
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado (Nota 23)	87 175	19 063
Beneficios en la enajenación de participaciones	720	-
Beneficios por operaciones con acciones propias	-	828
Ingresos extraordinarios y beneficios ejercicios anteriores	446	401
Total beneficios e ingresos extraordinarios	88 341	20 292

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - MIs)

1. Naturaleza y actividades principales

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

TESTA Inmuebles en Renta, S.A. 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

Con fecha 24 de enero de 2001, se ha producido la fusión entre Prima Inmobiliaria, S.A., y Vallehermoso Renta, S.A.U. (sociedad perteneciente al Grupo Vallehermoso), mediante absorción de ésta última por la primera con traspaso a favor de la absorbente del patrimonio íntegro de la sociedad absorbida, que queda extinguida sin necesidad de liquidación. La sociedad resultante cambió su denominación social por la de Testa Inmuebles en Renta, S.A. Esta fusión se realizó mediante la emisión, por parte de la antigua Prima Inmobiliaria, S.A. de 75.011.648 nuevas acciones, que fueron totalmente suscritas por Vallehermoso S.A., con lo que obtiene el 65% de participación en Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Esta fusión produjo sus efectos económicos desde el 1 de enero de 2001.

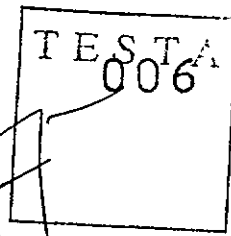
El 9 de marzo de 2001 comenzó una OPA de Vallehermoso, S.A. sobre las acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Este proceso finalizó el 9 de abril de 2001 alcanzando una participación en Testa del 99,2%. Con esta fusión y OPA posterior, el Grupo Testa Inmuebles en Renta entra a formar parte del Grupo Vallehermoso.

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

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

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)



10 de diciembre de 2001
3ª planta - 28006 Madrid

2. Bases de presentación y consolidación de las cuentas anuales

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas del Grupo de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de adaptación de dicho Plan para las empresas inmobiliarias, así como las normas de consolidación, habiendo sido preparadas a partir de los registros contables de las sociedades dependientes que integran el Grupo, y estimándose que serán aprobadas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 3 de mayo de 2001.

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

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

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

- Empresas del grupo: han sido consolidadas por el método de integración global.
- Sociedades multigrupo, uniones temporales de empresas y comunidades de bienes: han sido consolidadas por el método de integración proporcional.
- Empresas asociadas: han sido consolidados por el método de puesta en equivalencia.

Las cuentas anuales de las sociedades consolidadas que vienen expresadas en moneda extranjera han sido convertidas a pesetas en base al método del tipo de cambio de cierre, que consiste en utilizar el tipo de cambio de cierre de cada ejercicio para los activos y los pasivos, y al tipo de cambio promedio del ejercicio para las cuentas de ingresos y gastos.

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

TESTA
007

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Peccro de Valoria 10
1ª planta - 28005 Madrid

La comparabilidad de las cifras de ambos ejercicios resulta afectada por las operaciones societarias descritas en la Nota 1. A fin de facilitar la comparación, en el anexo II se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Vallehermoso Renta al 31 de diciembre de 2000.

El Grupo Vallehermoso Renta se formó con fecha 18 de agosto de 2000, como consecuencia de la suscripción del aumento de capital por su único accionista mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad correspondiente al arrendamiento de bienes inmuebles, que incluyó las acciones de las sociedades participadas cuya actividad exclusiva fuese también la anteriormente mencionada.

Debido a la integración en el Grupo TESTA Inmuebles en Renta del Grupo Vallehermoso Renta, entendemos que los fondos de comercio y las diferencias negativas de consolidación, en su caso, que provienen de la consolidación de este último Grupo, también se integran en la consolidación del Grupo TESTA Inmuebles en Renta.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados de la Sociedad Matriz para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Bases de reparto

Pérdidas y ganancias	<u>107 988</u>
	<u>107 988</u>

Distribución

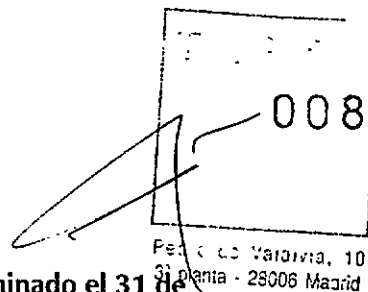
A compensar pérdidas ejercicios anteriores	<u>107 988</u>
	<u>107 988</u>

La distribución de resultados de la Sociedad Matriz correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2000, efectuada durante 2001, se presenta en la Nota 11.

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - Mls)



4. Principios contables y normas de valoración aplicados

Las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en la legislación mercantil y por las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.

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

a) Gastos de establecimiento

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

b) Inmovilizaciones inmateriales

El inmovilizado inmaterial se valora al coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada. Este epígrafe recoge, principalmente, concesiones administrativas que se amortizan linealmente durante el período de vigencia de la concesión.

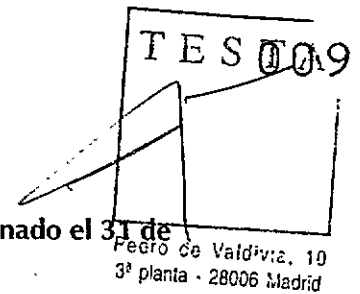
c) Inmovilizaciones materiales

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

El inmovilizado aportado como consecuencia de la fusión comentada en la Nota 1, se ha incorporado por el valor contable en los libros de la sociedad absorbida, siendo el principio de valoración aplicado por dicha sociedad el de valorar el inmovilizado material por su valor de coste de adquisición o coste de construcción, incluyendo la correspondiente repercusión del solar y otros costes directamente imputables, excepto los inmuebles construidos o adquiridos con anterioridad a 1983 que fueron actualizados de acuerdo con lo permitido por la legislación entonces en vigor, deducidas para todos ellos las amortizaciones acumuladas correspondientes por un importe neto de 43.892 miles de euros. Asimismo, como consecuencia de la fusión realizada en 1989 por Vallehermoso, S.A., único accionista de Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal, las sociedades fusionadas revalorizaron sus activos por un importe de 21.270 miles de euros, y dado que Vallehermoso Renta obtuvo su inmovilizado por la aportación de la rama de actividad de Vallehermoso S.A. correspondiente al arrendamiento de inmuebles, éste se encuentra afectado por dicha revalorización.

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - MIs)



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

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

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

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

Como consecuencia de la fusión comentada en la Nota 1, y con el fin de homogeneizar los criterios de amortización de ambos grupos, se ha decidido considerar para la mayoría de los inmuebles una vida útil de 50 años. El impacto de este cambio de estimación sobre la cuenta de resultados del Grupo ha supuesto un mayor gasto por amortización de 1.941 miles de euros.

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

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

Grupo TESTA Inmuebles en Renta**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001****(Expresada en miles de euros - MIs)**Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid**d) Inmovilizaciones financieras**

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

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

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

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

e) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Se incluyen como gastos a distribuir en varios ejercicios los derivados de la formalización de préstamos hipotecarios a largo plazo. Se valoran por su precio de adquisición y se amortizan en un plazo máximo de cinco años.

f) Existencias

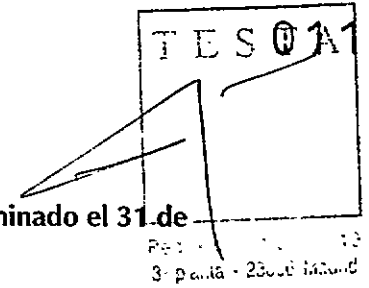
Las existencias, constituidas principalmente por solares e inmuebles terminados, destinados todos ellos a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

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

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - Mls)



g) Inversiones financieras temporales

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

h) Clientes y efectos comerciales a cobrar

En el balance de situación consolidado adjunto, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito (véase Nota 14). Los intereses financieros incorporados en los efectos comerciales a cobrar se registran bajo el epígrafe ingresos a distribuir en varios ejercicios y se imputan a las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada aplicando un criterio financiero.

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

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

i) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

j) Diferencias negativas de consolidación

Las diferencias negativas de consolidación que figuran en el pasivo de las cuentas anuales consolidadas han sido calculadas por la diferencia entre el precio de adquisición de las participaciones en sociedades consolidadas y el valor teórico-contable de las mismas al 1 de enero de 1991, por ser ésta la fecha de primera consolidación, o la fecha efectiva de compra en el caso de adquisiciones posteriores, excepto las correspondientes a beneficios realizados que han sido registrados en fondos propios bajo el epígrafe de "Otras reservas de la sociedad dominante".

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

3ª planta - 28036 Madrid

(Expresada en miles de euros - Mls)

k) Préstamos y deudas financieras

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

l) Transacciones en moneda extranjera

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

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

m) Corto/largo plazo

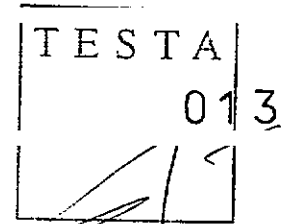
En el balance de situación adjunto, se clasifican a corto plazo los activos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo si su vencimiento supera dicho período.

n) Indemnizaciones por despido

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

o) Impuesto sobre Sociedades

Debido a que el Grupo no tributa en el régimen de declaración consolidada a efectos del Impuesto sobre Sociedades, el gasto por dicho impuesto ha sido calculado en base al resultado contable consolidado antes de impuestos. Las eliminaciones que se producen en el proceso de consolidación generan efectos impositivos que motivan el registro de impuestos anticipados en el caso de beneficios internos o de impuestos diferidos en el caso de pérdidas.



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Eliminaciones que se producen en el proceso de consolidación generan efectos
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de

diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - Mls)

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

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

De acuerdo con las normas internacionales de contabilidad y la práctica habitual en España, el efecto de las diferencias de tipo impositivo entre filiales del grupo con su matriz, sólo se provisiona como gasto en la medida en que la sociedad no sea capaz de diferir en un futuro razonablemente previsible el pago de los impuestos.

p) Ingresos y gastos

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

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

5. Gastos de establecimiento

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Saldo al 31.12.00	Cambio Perímetro	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.01
Gastos de constitución	-	1	11	(3)	9
Gastos ampliación de capital	4 294	118	1 443	(2 547)	3 308
	<u>4 294</u>	<u>119</u>	<u>1 454</u>	<u>(2 550)</u>	<u>3 317</u>

Las altas corresponden principalmente a gastos incurridos por causa de la ampliación de capital comentada en la Nota 1.

TESTA
014

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Febrero de 2002
Calle de Aldivia, 10
28006 Madrid

6. Inmovilizaciones inmateriales

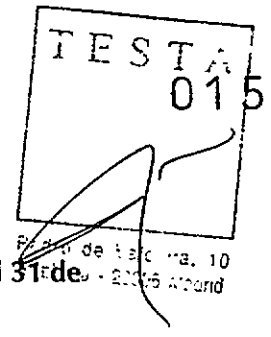
Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Saldo al 31.12.00	Cambio Perímetro	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.01
Concesiones administrativas	-	37 070	28 233	(1 957)	63 346
Aplicaciones informáticas	185	-	226	(10)	401
Amortización acumulada	-	(686)	(413)	157	(942)
	<u>185</u>	<u>36 384</u>	<u>28 046</u>	<u>(1 810)</u>	<u>62 805</u>

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2001 los derechos de explotación de un aparcamiento en la calle General Yagüe de Madrid durante un período de 50 años, que vence en el año 2045. También recoge una concesión administrativa en Bentaberri con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco por un periodo de 75 años para la explotación de inmuebles en régimen de alquiler, que vence en el año 2074 y una concesión en la promoción denominada "Campo de tiro de Leganés" por un período de 20 años con vencimiento en el año 2018.

Los movimientos del ejercicio también recogen altas por la inversión efectuada en un hotel objeto de una concesión administrativa con la Autoridad Portuaria de Barcelona con vencimiento en 2022, momento en que se prorrogará automáticamente hasta 2.052. Durante el ejercicio se han capitalizado gastos financieros en el mismo por importe de 977 miles de euros.

Durante el ejercicio se ha dado de baja el derecho de explotación de un aparcamiento en el Centro Comercial Auditorama sito en Zaragoza.



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
 (Expresada en miles de euros - MIs)

7. Inmovilizaciones materiales

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

	Saldos al 31.12.00	Cambio Perímetro	Disolución Filiales	Altas	Bajas	Trasposos	Saldos al 31.12.01
Coste actualizado							
Terrenos	11 876	21 389	-	32 636	(2 636)	(14 770)	48 495
Construcciones para arrendamiento y uso propio	450 240	400 299	242 934	166 986	(78 536)	32 510	1 214 433
Otros conceptos	4 451	563	26	2 263	(242)	(5 718)	1 343
Edificios y otras construcciones en curso	1 213	78 485	8 278	83 955	(21 662)	(12 022)	138 247
Anticipos a proveedores de inmovilizado material	22 304	3 711	-	16	-	-	26 031
Total coste actualizado	490 084	504 447	251 238	285 856	(103 076)	-	1 428 549
Total amortización acumulada actualizada	(8 212)	(45 666)	(8 689)	(15 232)	14 797	-	(63 002)
Provisión depreciación inmovilizado	(163)	(2 405)	-	(11 311)	164	-	(13 715)
	(8 375)	(48 071)	(8 689)	(26 543)	14 961	-	(76 717)
Coste neto actualizado	481 709	456 376	242 549	259 313	(88 115)	-	1 351 832

Durante el ejercicio, se han realizado obras de edificación de inmuebles cuyo destino es la explotación en forma de arrendamiento, dando origen a la capitalización de gastos financieros por importe de 602 miles de euros.

El inmovilizado aportado como consecuencia de la fusión de Prima Inmobiliaria, S.A. y Vallehermoso Renta, S.A.U. comentada en la Nota 1, se ha incorporado por el valor contable en los libros de la sociedad absorbida, siendo el principio de valoración aplicado por dicha sociedad el descrito en la Nota 4.c).

Al 31 de diciembre de 2001, determinados inmuebles se encuentran hipotecados, en garantía de la devolución de ciertos préstamos bancarios obtenidos por la Sociedad cuyo saldo al cierre del ejercicio asciende a 480.344 miles de euros (véase Nota 14). El valor neto contable de los inmuebles afectos a estas hipotecas asciende a 716.643 miles de euros siendo su valor de mercado de 1.096.222 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2001, el valor de coste de los inmuebles destinados al arrendamiento asciende a 1.209.696 miles de euros y el de inmuebles destinados a uso propio a 4.391 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada.

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

016

Las altas más significativas del ejercicio corresponden fundamentalmente a las adquisiciones de edificios de oficinas, entre las que destacan el Edificio Cedro, Josefa Valcárcel 48, Castellana 83 y otros de menor importe. Asimismo hay que destacar en el área logístico-industrial la inversión realizada en las naves de Cabanillas del Campo.

En relación con las bajas o enajenaciones más significativas del ejercicio, merecen mencionarse los inmuebles del Edificio Oasis, Serrano 47, Edificio TR2 en Mirasierra, locales en Castellana 83, Villa Olímpica, y Calvo Sotelo 19, entre otras.

Durante el ejercicio 2001, el Grupo ha dotado provisiones por depreciación del inmovilizado por importe de 11.311 miles de euros, de los que 9.496 miles de euros corresponden al ajuste sobre el valor de mercado del precio de compra de un edificio de oficinas en Miami sobre el que el Grupo ha ejercitado una opción de compra, y que aparece registrado como anticipos de inmovilizado. En el ejercicio 2001 se ha aplicado una provisión por 164 miles de euros.

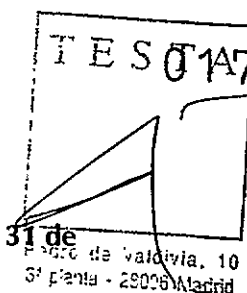
8. Inmovilizaciones financieras

Su composición y movimiento es el siguiente:

	Saldos al 31.12.00	Cambio Perímetro Fusión	Otros movimientos perímetro	Altas	Bajas	Saldos al 31.12.01
Participaciones sociedades no consolidadas	17 868	180	27 568	82	(6 349)	39 349
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	40 334	9 888	(39 853)	138	-	10 507
Créditos a empresas del grupo y asociadas	1 112	4 045	-	-	(1 113)	4 044
Otros créditos a largo plazo	-	113	-	54	(40)	127
Depósitos y fianzas constituidos	4 568	7 133	-	6 184	(4 798)	13 087
	<u>63 882</u>	<u>21 359</u>	<u>(12 285)</u>	<u>6 458</u>	<u>(12 300)</u>	<u>67 114</u>
Menos provisiones	-	-	(1 211)	(3 602)	-	(4 813)
Valor neto	<u>63 882</u>	<u>21 359</u>	<u>(13 496)</u>	<u>2 856</u>	<u>(12 300)</u>	<u>62 301</u>

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - MIs)



a) Participaciones en sociedades no consolidadas.

Está formado por participaciones superiores al 20% que no forman parte del Grupo consolidado, bien por su escasa importancia relativa, bien porque su actividad no es la del Grupo o bien porque dichas participaciones no se van a mantener en un futuro. El detalle al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	Coste al 31.12.01	Provisión al 31.12.01	Valor neto contable al 31.12.01
Hormimeco, S.A.	602	-	602
Maag Holdings, Ltd	38 548	(4 804)	33 744
Prima Investment International B.V.	17	(9)	8
Nova Icaria, S.A.	182	-	182
	<u>39 349</u>	<u>(4 813)</u>	<u>34 536</u>

La participación del 20% en Maag Holdings corresponde a acciones que cotizan en la Bolsa de Zurich. La cotización al 31 de diciembre de 2001 fue de 242 francos suizos, por lo que se ha dotado la provisión necesaria para ajustar el valor de coste al de mercado.

En otros movimientos en el período de consolidación destacamos el traspaso a corto plazo de la participación en WCM, AG. por importe de 13.446 miles de euros, ya que la Sociedad tiene prevista su venta y la salida del período de consolidación de la participación en Maag Holdings.

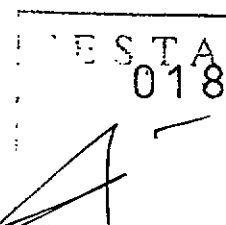
b) Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

Su detalle y movimiento durante los ejercicios 2001 es como sigue:

	Saldo al 31.12.00	Resultado de 2001	Bajas y traspasos	Aportación fusión	2001 Saldos al 31.12.01
RSE Eurolux, GMBH	2 529	-	(2 529)	-	-
Maag Holding, Ltd.	37 324	-	(37 324)	-	-
Parking Palau, S.A.	-	112	-	1 444	1 556
Lusivial Promoção e Gestao Imobiliária, S.A.	-	50	-	8 444	8 494
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	481	(24)	-	-	457
	<u>40 334</u>	<u>138</u>	<u>(39 853)</u>	<u>9 888</u>	<u>10 507</u>

c) Depósitos y fianzas constituidos

Depósitos y fianzas constituidos recoge, principalmente, el 90% de las fianzas cobradas por arrendamientos, que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes.



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - Mls)

9. Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2000, Prima Inmobiliaria, S.A. poseía 600.000 acciones propias, (aproximadamente el 1,48% de su Capital Social). Dichas acciones fueron adquiridas en virtud de los acuerdos adoptados por las distintas Juntas Generales de Accionistas. Al cierre del ejercicio 2000, la finalidad que se le dio al saldo existente de acciones propias fue la de dar cobertura al Plan de Opciones concedido al personal de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2001, después de la fusión de Prima Inmobiliaria S.A. con Vallehermoso Renta, S.A. y ante la OPA presentada por Vallehermoso S.A. sobre las acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A., la Dirección de esta sociedad, sobre la base de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración y el Comité de Nombramientos y Remuneraciones, efectuó unas propuestas a la totalidad de los empleados y directivos de la Sociedad para que optaran por la compra de las acciones o por la percepción de la cantidad en metálico representativa de la diferencia entre el valor de cotización y el precio por el que fue concedida la opción. Todos ellos optaron por esta última alternativa.

Por ello, y para hacer frente a la liquidación de las opciones, la Sociedad vendió la totalidad de las acciones propias que mantenía.

10. Deudores

El detalle al 31 de diciembre de 2001 es como sigue:

A largo plazo	
Clientes	1 395
Clientes - Efectos comerciales a cobrar	6 730
	<hr/>
	8 125
	<hr/>
A corto plazo	
Clientes - Compradores	18 657
Clientes - Efectos comerciales a cobrar	232
Clientes - Arrendamientos	3 804
Clientes - Efectos comerciales impagados y dudoso cobro	1 745
Cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas	111
Otros deudores	6 805
Administraciones públicas	40 435
	<hr/>
	71 789
	<hr/>
Menos, provisiones para insolvencias	(1 745)
	<hr/>
	70 044
	<hr/>

019

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - Mls)

Avda, 10
28005 Madrid

Un detalle de los vencimientos de los efectos comerciales a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

A dos años	1 730
A tres años	1 639
A cuatro años	1 560
A cinco años	1 495
A más de cinco años	306
	<u>6 730</u>

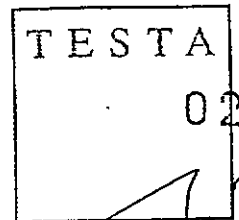
Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Hacienda Pública, deudora a corto plazo	
Por retenciones y pagos a cuenta (Nota 24)	387
Impuesto anticipado (Nota 24)	22 343
Por IVA, y retenciones y pagos a cuenta de ejercicios anteriores	17 705
	<u>40 435</u>

11. Fondos propios

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

	Saldo al 31.12.00	Ampliación capital	Cambio de Perímetro	Venta de autocartera	Distribución resultados	Resultado 2001	Saldos al 31.12.01
Capital	242 785	450 070	-	-	-	-	692 855
Prima de emisión	145 146	(56 103)	-	4 738	-	-	93 781
Otras reservas de la sociedad dominante	5 148	-	24 350	(4 738)	-	-	24 760
Reservas en sociedades consolidadas:							
Por integración global y proporcional	(61)	-	(57)	-	-	-	(118)
Por puesta en equivalencia	(18)	-	(9 548)	-	(40)	-	(9 606)
Diferencias de conversión	-	-	60	-	-	-	60
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(170 111)	-	-	-	27 268	-	(142 843)
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	27 228	-	-	-	(27 228)	93 593	93 593
Total fondos propios	250 117	393 967	14 805	-	-	93 593	752 482



Pedro de Valdivia, 10
Plaza - 28006 Madrid

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - Mls)

a) Capital suscrito

La Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de noviembre de 2000, acordó la ampliación de capital de Prima Inmobiliaria, S.A. con el objeto de servir de contraprestación en la fusión con Vallehermoso Renta, S.A.

Con fecha 24 de enero de 2001 se lleva a cabo la ampliación de capital comentada anteriormente, con la creación de 75.011.648 acciones nuevas de 6 euros de valor nominal que fueron totalmente suscritas y desembolsadas por Vallehermoso S.A..

Con fecha 24 de enero de 2001, se produce la fusión entre Prima Inmobiliaria, S.A., y Vallehermoso Renta, S.A.U. (sociedad perteneciente al Grupo Vallehermoso), mediante absorción de ésta última por la primera con traspaso a favor de la absorbente del patrimonio íntegro de la sociedad absorbida, que queda extinguida sin necesidad de liquidación. La sociedad resultante se denomina Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Esta fusión produjo sus efectos económicos desde el 1 de enero de 2001.

El 9 de marzo de 2001 comenzó una OPA de Vallehermoso, S.A. sobre las acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A.. Este proceso finalizó el 9 de abril de 2001.

Al 31 de diciembre de 2001 el capital social de la Sociedad 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 es Vallehermoso S.A. con una participación del 99,2%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

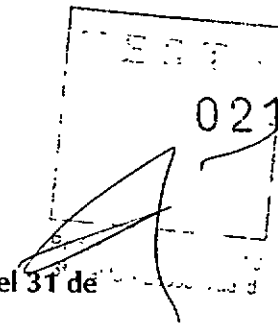
Al 31 de diciembre de 2001, la totalidad de las acciones de la Sociedad Matriz emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - MIs)



b) Prima de emisión

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

La disminución de la prima de emisión tiene su origen por la diferencia entre la suma del patrimonio contable de la sociedad absorbida y el nominal de la ampliación de capital.

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

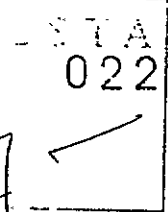
Proceden de resultados de ejercicios anteriores no distribuidos de sociedades participadas que consolidan mediante integración global y proporcional, o por puesta en equivalencia, respectivamente, y de ajustes sobre las cifras consolidadas de dichos ejercicios.

Su detalle por sociedades se presenta a continuación:

	Porcentaje participación	Valor coste de la inversión	Resultado	Reservas en sociedades consolidadas	
				Integración global	Puesta en equivalencia
Consolidadas por integración global					
Nisa VH, S.A.	100%	1 134	(14)	49	-
Trade Center Hotel, S.L.U.	100%	60	113	(114)	-
Campo Salinas, S.A.	100%	627	(38)	(53)	-
Vallehermoso Patrimonio, S.I.I., S.A.	100%	17 643	639	-	-
		<u>19 464</u>	<u>700</u>	<u>(118)</u>	<u>-</u>
Puestas en equivalencia					
Lusivial Promoção e Gestao Imobiliaria, S.A.	49%	17 501	50	-	(9 454)
Parking Palau, S.A.	33%	1 593	112	-	(150)
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	21,50%	542	(24)	-	(2)
		<u>19 636</u>	<u>138</u>	<u>-</u>	<u>(9 606)</u>
No consolidadas					
		18	-	-	-
Beneficio de Testa Inmuebles en Renta, S.A.			107 988	-	-
Eliminaciones consolidación			(15 233)	-	-
Total		<u>39 118</u>	<u>93 593</u>	<u>(118)</u>	<u>(9 606)</u>

d) Beneficio atribuible a la sociedad dominante

Su detalle por sociedades se presenta en el apartado anterior.



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

12. Diferencias negativas de consolidación

Las diferencias negativas de consolidación al 31 de diciembre de 2001 corresponden a las siguientes sociedades:

Nisa VH, S.A.	319
Lusivial	279
Saldo al 31 de diciembre de 2001	598

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2001:

Saldos al 31 de diciembre de 2000	1 669
Cambio de período	2 791
Aumentos	5 571
Cancelaciones	(1 305)
Saldos al 31 de diciembre de 2001	8 726

14. Préstamos y deudas financieras

Su detalle al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	<u>Importe</u>
Préstamos hipotecarios	480 344
Créditos y préstamos	49 794
Descuento de efectos	76
Deudas con empresas del grupo y asociadas	142 350
Subtotal	672 564
Intereses devengados	5 716
Total	678 280
Menos, vencimientos a corto plazo	(66 954)
Total deuda a largo plazo	611 326

023

a. 10
Madrid**Grupo TESTA Inmuebles en Renta****Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001**

(Expresada en miles de euros - MIs)

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

2002	61 238
2003	188 221
2004	19 472
2005	20 468
Posteriores	<u>383 165</u>
Total	<u>672 564</u>

Los tipos de interés medio de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 4,72% y el 5,81%.

Los préstamos hipotecarios se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre inmovilizaciones materiales (véase Nota 7).

El Grupo tiene créditos disponibles no utilizados al 31 de diciembre de 2001 con distintas entidades financieras por un importe de 9.019 miles de euros.

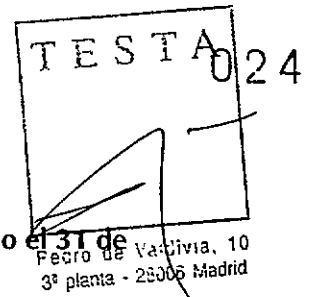
15. Otros acreedores a largo plazo

Este capítulo del balance recoge el importe de Proveedores de Inmovilizado a largo plazo por importe de 7.392 miles de euros por la compra de un solar en Coslada con vencimiento en diciembre de 2003. Asimismo, recoge un importe de 18.539 miles de euros correspondiente a las fianzas depositadas por arrendatarios, y un importe de 47.452 miles de euros por impuesto sobre beneficios diferido (Véase nota 24).

16. Acreedores comerciales

Su detalle es el siguiente:

Anticipos de clientes	1 025
Proveedores	<u>25 740</u>
	<u>26 765</u>



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

17. Otras deudas no comerciales a corto plazo

Su detalle es el siguiente:

Proveedores inmovilizado a corto plazo	32 978
Administraciones públicas	4 616
Otras deudas no comerciales a corto plazo	4 684
Provisión por terminación de obras	892
	<hr/>
	43 170

Los saldos acreedores de Administraciones públicas son los siguientes:

Hacienda Pública acreedora	
Por IVA	3 021
Impuesto de Sociedades (Nota 24)	17
Otros conceptos	1 524
Seguridad Social	54
	<hr/>
	4 616

18. Importe neto de la cifra de negocios

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

Ingresos por arrendamientos	120 959
Ventas de terrenos y solares	2 613
Ingresos por prestación de servicios	1 755
	<hr/>
	125 327

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

Las ventas realizadas a empresas del grupo y asociadas se detallan en la Nota 20.

19. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

Sueldos, salarios y asimilados	3 804
Cargas sociales	776
	<hr/>
	4 580

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28003 Madrid

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

Titulados superiores	18
Titulados medios	4
Administrativos	28
Operarios y subalternos	10
Total	60

20. Transacciones con empresas del Grupo y asociadas

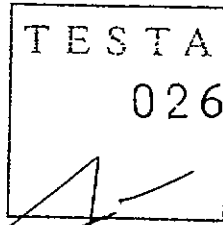
Las principales transacciones realizadas por el Grupo Testa Inmuebles en Renta con otras sociedades del grupo Vallehermoso han sido las siguientes:

	<u>Empresas del grupo</u>
Compras de inmovilizado material	<u>22 237</u>
Ingresos	
Ventas de inmovilizado material (Nota 23)	11 215
Ingresos por prestación de servicios	145
Ingresos por intereses	<u>246</u>
	<u>11 606</u>
Gastos	
Otros gastos de explotación	10 948
Gastos por intereses (Nota 21)	<u>5 464</u>
	<u>16 412</u>

21. Gastos financieros y gastos asimilados

Su detalle es el siguiente:

Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	5 464
Por deudas con terceros y gastos asimilados	<u>31 664</u>
	<u>37 128</u>



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - Mls)

22. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad matriz que forman parte de la plantilla de alguna de las sociedades del grupo han percibido durante el ejercicio 2001 un importe de 1.304 miles de euros, en concepto de sueldos y salarios. Por otra parte la retribución percibida por los miembros del Consejo de Administración de la sociedad matriz por la asistencia y servicios prestados en su condición de Consejeros ha ascendido a 45 miles de euros.

Tal y como se indica en la nota 9, algunos miembros del Consejo de Administración de la sociedad matriz tenían opciones sobre acciones de la propia Sociedad, de acuerdo con los planes concedidos por la compañía a favor de todo el personal de la misma. Como consecuencia de la liquidación de las opciones anteriormente mencionadas, el impacto en la cuenta de resultados que ha soportado la Sociedad en el ejercicio por la parte que corresponde a los Administradores que tenían opciones, ha ascendido a 51 miles de euros.

Asimismo, las primas de seguros de vida que han sido pagadas a favor de miembros del Consejo de Administración de la sociedad matriz, han totalizado un importe de 2 miles de euros.

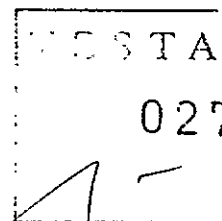
23. Resultados en la enajenación de inmovilizado

El detalle es el siguiente:

	<u>Precio de venta</u>	<u>Valor neto contable</u>	<u>Resultado</u>
Venta de inmuebles con beneficio	152 075	66 083	85 992
Venta de inmuebles con pérdidas	8 991	9 546	(555)
	<u>161 066</u>	<u>75 629</u>	<u>85 437</u>

Durante el ejercicio se han producido ventas de otro inmovilizado generando pérdidas por 107 miles de euros y beneficios por 1.183 miles de euros.

Las ventas de inmuebles a sociedades del Grupo Vallehermoso han ascendido a 11.215 miles de euros (Nota 20), generando un beneficio de 1.642 miles de euros. Este resultado se ha eliminado en la consolidación del Grupo Vallehermoso.



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001

(Expresada en miles de euros - Mls)

...ía, 10
31 de diciembre de 2001 - 28006 Madrid

24. Situación fiscal

Las Sociedades del grupo presentan anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse determinadas deducciones por inversiones.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los impuestos correspondientes a los últimos cuatro ejercicios de las sociedades consolidadas, se encuentran abiertos a inspección por las autoridades fiscales al 31 de diciembre de 2001.

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

Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	94 457
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(45 235)
Resultado de sociedades absorbidas	2 418
Resultados negativos sociedades consolidadas	49
Ajustes consolidación	14 147
Diferencias permanentes	(8 405)
Base contable del impuesto	57 431
Diferencias temporales	(37 935)
Disminución bases de sociedades absorbidas	(2 418)
Base imponible fiscal	17 078
Cuota al 35%	5 757
Cuota al 1% (*)	6
Deducción doble imposición. Dividendos	(202)
Deducción doble imposición. Disolución filiales	(5 544)
Cuota líquida (Nota 17)	17
Retenciones y pagos a cuenta (Nota 10)	(387)
Impuesto sobre Sociedades a ingresar (devolver)	(370)

TESTA 028

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
 (Expresada en miles de euros - Mls)

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

	<u>2001</u>
Base contable por 35%	19 881
Base contable por 1% (*)	6
Deducciones y bonificaciones	<u>(5 746)</u>
	<u>14 141</u>
Crédito fiscal por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	<u>(13 277)</u>
Gasto del ejercicio	<u>864</u>

(*) Una de las Sociedades pertenecientes al Grupo, constituida en el 2001, Vallehermoso Patrimonio SII, tributa al 1%. Su resultado contable que coincide con la base imponible fiscal en el ejercicio 2001 asciende a 628 miles de euros.

El gasto por Impuesto del Sociedades del ejercicio corresponde en 847 miles de euros a las sociedades disueltas, y en 11 y 6 miles de euros a Nisa, S.A.U. y a Vallehermoso Patrimonio, SII, S.A. respectivamente.

El Grupo ha registrado en el ejercicio 2001 en la cuenta "Impuesto anticipado a corto plazo" 13.277 miles de euros por el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen, por importe de 18.319 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos, netas de la amortización de la provisión por libertad de amortización y de otras diferencias permanentes.

Al 31 de diciembre de 2001 el grupo tiene pendientes de aplicación durante los cinco ejercicios siguientes deducciones por inversiones por un importe de 709 miles de euros.

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

TESTA
029

Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - Mls)

Perro de Voladiva, 10
28006 Madrid

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

	Diferencias temporales					Impuesto diferido (Nota 15)
	Saldo al 31.12.00	Aportación fusión	Diferencias ejercicio anterior	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.01	
Diferimiento amortización acelerada de la inversión efectuada en inmuebles en la Villa Olímpica de Barcelona y Expo-92	-	35 640	-	(7 655)	27 985	9 795
Amortización Venta Expo	-	(17 959)	-	(7 686)	(25 645)	(8 976)
Diferimiento reinversión activo fijo deducida la corrección monetaria	-	51 999	16 407	65 218	133 624	46 768
Diferimiento inversiones financieras	-	4 447	-	-	4 447	1 556
Adición diferimiento reinversión	-	(2 386)	-	(2 446)	(4 832)	(1 691)
	-	71 741	16 407	47 431	135 579	47 452

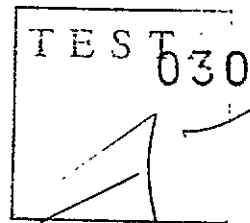
	Diferencias temporales					Impuesto anticipado (Nota 10)
	Saldo al 31.12.00	Aportación fusión	Diferencias ejercicio anterior	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.01	
Provisión depreciación inmovilizado	-	-	-	(9 496)	9 496	3 323
Crédito fiscal por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(16 407)	(37 935)	54 342	19 020
	-	-	(16 407)	(47 431)	63 838	22 343

Las diferencias temporales del Grupo proceden, fundamentalmente, por importe de 65.218 miles de euros, del diferimiento de las plusvalías, netas de la corrección monetaria, obtenidas en la venta de activos fijos objeto de futuras reinversiones.

a) Reinversión de beneficios extraordinarios

El detalle de acogimiento al régimen de beneficios extraordinarios es como sigue:

Año	Renta diferida	Compromiso reinversión	Renta incorporada	Renta pendiente incorporación
1996	5 980	10 890	66	5 914
1997	7 837	15 073	75	7 762
1998	10 151	14 454	84	10 067
1999	14 875	26 336	942	13 933
2000	34 010	95 927	2 102	31 908
2001	65 218	165 186	1 563	63 655
	138 071	327 866	4 832	133 239



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - MIs)

Calle de Valdevia, 17
3ª planta - 28006 Madrid

La materialización de la reinversión se ha efectuado en elementos materiales del inmovilizado material, concretamente en terrenos y construcciones.

La integración de la renta diferida se efectúa de la forma siguiente:

- Cuando la reinversión se materializa en edificios, en los períodos impositivos en los que estos se amorticen, actualmente entre 50 y 68 años.
- Cuando la reinversión se materializa en solares, en los 7 períodos impositivos siguientes a la conclusión del período impositivo en el que finalice el plazo de reinversión.

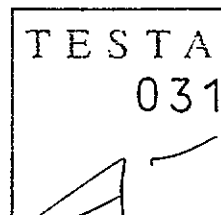
Por lo tanto, la finalización de la incorporación a la base imponible diferida hasta el año 2001 no se producirá previsiblemente hasta el año 2052.

b) Aportación de rama de actividad en el ejercicio 2000

Dado que la fusión de Prima Inmobiliaria, S.A. y Vallehermoso Renta S.A.U. en el ejercicio 2001 se acogió al régimen regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995 y teniendo en cuenta que gran parte del inmovilizado aportado por Vallehermoso Renta en dicha fusión procede de la aportación de la rama de actividad de arrendamiento de inmuebles de Vallehermoso S.A., que también se acogió al citado régimen, se adjunta como anexos:

- Relación de los bienes amortizables aportados por Vallehermoso Renta S.A.U. con indicación del ejercicio en que Vallehermoso, S.A. o Vallehermoso Renta, S.A.U. los adquirieron. (Anexo III).
- Balance de Vallehermoso Renta, S.A.U. de fecha 30 de junio de 2000 (Anexo IV).

Además, se hace constar que como consecuencia de que Vallehermoso, S.A. se acogió a la exención por reinversión establecida en la Ley 61/1978 y a la reinversión de beneficios extraordinarios regulada en la Ley 43/1995, Vallehermoso Renta, S.A.U. se subrogó en el cumplimiento de los requisitos establecidos para los citados regímenes, Testa Inmuebles en Renta, S.A. se ha subrogado igualmente en el cumplimiento de los mismos.



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
(Expresada en miles de euros - MIs)

Pedro de Valdivia, 10
Planta - 28006 Madrid

c) Disolución con cesión global al único accionista de activos y pasivos

Dado que la disoluciones con cesión global al único accionista de activos y pasivos de las sociedades Porto Pi, S.A., Menálvaro, S.A., Sanjuva, S.A. e Indumob, S.A. en el ejercicio 2001 se acogieron al régimen regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, se adjunta como anexos:

- Relación de los bienes amortizables aportados por cada una de estas sociedades con indicación del ejercicio en que estas sociedades los adquirieron. (Anexo VI).
- Balances de las sociedades disueltas de fecha 23 de julio de 2001 (AnexoVII).

El Grupo tiene las siguientes bases imponibles pendientes de compensación en ejercicios futuros:

Año	Saldo pendiente 31.12.00	A compensar en Impuesto de Sociedades 2001	Importe	Año de prescripción
1993	34 697	(34 697)	-	2008
1994	65 617	(10 533)	55 084	2009
1995	45	-	45	2010
1996	74	-	74	2011
1997	34	-	34	2012
2000	61 801	(5)	61 796	2015
Total	162 268	(45 235)	117 033	

25. Resultados extraordinarios

Los gastos extraordinarios corresponden principalmente a indemnizaciones a inquilinos por rescisiones de contratos.

26. Euro/peseta

En el Anexo VIII se refleja el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias en millones de pesetas.

Anexo I

Testa Inmuebles en Renta, S.A.

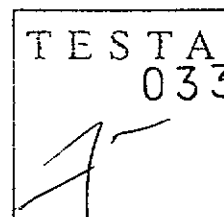
Detalle de participaciones en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2001

(Expresado en miles de euros)

Domicilio	Porcentaje de participación directa	Valor Inversión 31.12.01	Beneficio atribuible Sociedad Dominante	Reservas en soc consolidadas	
				Integ Proporcional	Puesta en Equivalencia
Consolidadas por integración global					
Nisa, V.H.S.A.U.	100,00%	1 134	(14)	49	-
Trade Center, S.L.U.	100,00%	60	113	(114)	-
Vallehermoso Patrimonio SII, S.A.	100,00%	17 643	639	-	-
Campo Salinas, S.A.	100,00%	627	(38)	(53)	-
Subtotal		19 464	700	(118)	
Puesta en equivalencia					
Parking Palau, S.A.	33,00%	1 593	112	-	(150)
Lusival Promoção e Gestao Imobiliária, S.A. Lisboa	49,00%	17 501	50	-	(9 454)
Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	21,50%	542	(24)	-	(2)
Subtotal		19 636	138	-	(9 606)
No consolidadas					
Prima Internacional, B.V.	100,00%	17	-	-	-
Nova Icarta, S.A.	10,00%	182	-	-	-
Hormimeco, S.A.	6,85%	602	-	-	-
Maag Holdings Ltd	20,24%	38 548	-	-	-
Subtotal		39 349	-	-	-
Beneficio Testa Inmuebles en Renta, S.A.					
			107 988	-	-
Eliminaciones consolidación					
			(15 233)	-	-
Total			93 593	(118)	(9 606)

TESTA
032
P.º de la calle de Alcalá 10
28014 Madrid

Este anexo forma parte integrante de la Nota 8 de la memoria de las cuentas anuales.



Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28066 Madrid

Anexo II
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

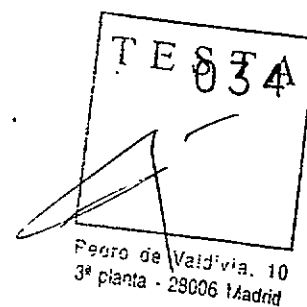
Grupo Vallermosto Renta
Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000
(Expresado en miles de euros)

Activo	31.12.2000
Inmovilizado	
Gastos de establecimiento	120
Inmovilizaciones inmateriales	36 379
Inmovilizaciones materiales	
Terrenos	21 390
Construcciones para arrendamiento	638 804
Construcciones para uso propio	589
Otros conceptos	589
Construcciones en curso	88 787
Amortización acumulada	(52 709)
Provisión depreciación inmovilizado	(2 404)
	<u>695 046</u>
Inmovilizaciones financieras	21 360
Deudores a largo plazo	<u>330</u>
Total inmovilizado	<u>753 235</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	120
Activo circulante	
Existencias	
Inmuebles	1 941
Solares	<u>475</u>
	<u>2 416</u>
Deudores	32 376
Inversiones financieras temporales	30
Tesorería	<u>108</u>
Total activo circulante	<u>34 930</u>
Total activo	<u>788 285</u>

La memoria forma parte integrante de las cuentas anuales consolidada.

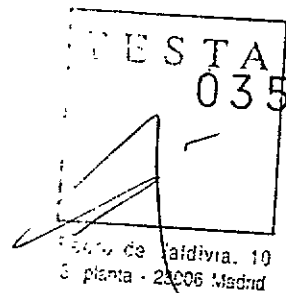
Anexo II
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Grupo Vallermosto Renta
Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000
(Expresado en miles de euros)



Pasivo	31.12.2000
Fondos propios	
Capital suscrito	81 263
Prima de emisión	301 227
Otras reservas de la sociedad dominante	11 792
Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	14 514
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	(9 580)
Diferencias de conversión de sociedades puestas en equivalencia	60
Beneficio consolidado	9 562
Beneficio atribuido a socios externos	(72)
Total fondos propios	408 766
Socios externos	2 367
Diferencias negativas de consolidación	594
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3 395
Provisiones para riesgos y gastos	1 977
Acreeedores a largo plazo	
Entidades de crédito	172 761
Otros acreeedores	33 759
Empresas del grupo y asociadas	123 568
Total acreeedores a largo plazo	330 088
Acreeedores a corto plazo	
Entidades de crédito	11 281
Deudas con empresas grupo	72
Acreeedores comerciales	18 193
Otras deudas no comerciales	11 035
Ajustes por periodificación	517
Total acreeedores a corto plazo	41 098
Total pasivo	788 285

La memoria adjunto forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



Anexo II
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

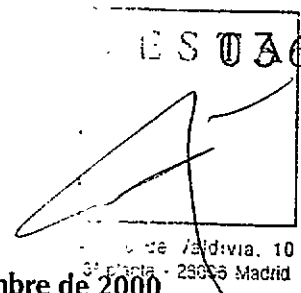
Grupo Vallermosto Renta
Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2000
(Expresado en miles de euros)

Gastos	31.12.2000
Aprovisionamientos	24
Reducción de existencias	769
Gastos de personal	895
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	2 849
Variación de las provisiones de tráfico	415
Otros gastos de explotación	6 191
Total gastos de explotación	11 143
Beneficios de explotación	12 279
Gastos financieros	
Gastos financieros con empresas del Grupo	4 309
Gastos financieros y gastos asimilados de terceros	1 551
Total gastos financieros	5 860
Beneficios de las actividades ordinarias	6 954
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	223
Gastos extraordinarios	649
Total pérdidas y gastos extraordinarios	872
Resultados extraordinarios positivos	6 983
Beneficios antes de impuestos	13 937
Impuesto sobre Sociedades	4 375
Beneficios del ejercicio	9 562
Beneficio atribuido a socios externos	72
Beneficio del ejercicio atribuible a la sociedad dominante	9 490

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Anexo II
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Grupo Vallermoso Renta
Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2000
(Expresado en miles de euros)



Ingresos	31.12.2000
Importe neto de la cifra de negocios	23 007
Otros ingresos de explotación	415
Total ingresos de explotación	23 422
Ingresos financieros	
Intereses intercalarios y otros gastos incorporados a la producción	493
Otros intereses e ingresos asimilados	6
Total ingresos financieros	499
Resultados financieros negativos	5 361
Participaciones en beneficios de Sociedades en equivalencia	36
Beneficios e ingresos extraordinarios	
Beneficios en la enajenación de inmovilizado	7 615
Beneficios en enajenación de participaciones	216
Ingresos extraordinarios	24
Total beneficios e ingresos extraordinarios	7 855

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

TESTA
037

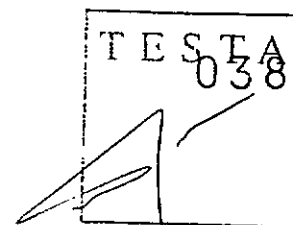
Anexo III
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
0	30	C.VALLE SUCHILL,3	01/02/1985
0	31	C.VALLE SUCHILL,3D.	01/01/1985
0	117	ARAPILES, 17 (A-1)	21/07/1964
0	317	C.VALLE SUCHILL,17	21/07/1964
0	415	C.VALLE SUCHILL,15	21/07/1964
0	510	RGUEZ.SAN PEDRO,10	21/07/1964
1	220	C.VALLE SUCHILL,20 (B-2)	31/05/1965
1	320	C.VALLE SUCHILL,20 (B-3)	31/05/1965
1	420	C.VALLE SUCHILL,20 (B-4)	31/05/1965
1	508	RGUEZ.SAN PEDRO,8	31/05/1965
2	20	VALLEHERMOSO, 20	27/02/1956
2	22	VALLEHERMOSO, 22	13/02/1956
2	26	VALLEHERMOSO, 26	21/05/1963
2	28	VALLEHERMOSO, 28	05/03/1958
2	30	VALLEHERMOSO, 30	11/04/1963
2	32	VALLEHERMOSO, 32	24/04/1958
2	34	VALLEHERMOSO, 34	30/04/1958
3	1	FDO.EL CATOLICO,1	22/04/1960
3	3	FDO.EL CATOLICO,3	17/02/1960
3	5	FDO.EL CATOLICO,5	06/03/1959
3	7	FDO.EL CATOLICO,7	23/05/1961
3	9	FDO.EL CATOLICO,9	31/08/1961
3	11	FDO.EL CATOLICO,11	23/05/1961
3	13	FDO.EL CATOLICO,13	03/02/1959
3	15	FDO.EL CATOLICO,15	04/11/1958
3	17	FDO.EL CATOLICO,17	09/09/1958
3	105	MAGALLANES, 5	02/08/1960
4	8	ARAPILES, 8	20/09/1960
4	10	ARAPILES, 10	13/02/1964
4	12	ARAPILES, 12	13/02/1964
4	14	ARAPILES,14 APARC.	01/01/1992
4	16	ARAPILES, 16	04/02/1958
4	18	ARAPILES, 18	04/02/1958
4	19	ARAPILES, 19	21/05/1957
4	21	ARAPILES, 21	21/05/1957
6	1	MAGALLANES, 1	01/09/1968
6	107	SAN BERNARDO, 107	01/09/1968
7	16	I.FILIPINAS,16	01/02/1985
7	18	I.FILIPINAS,18	01/02/1985
7	93	GALILEO, 93	01/02/1985

Anexo III
 Testa Inmuebles en Renta, S.A.



Pedro de Valdivia, 10
 3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
8	7	RIOS ROSAS, 7	01/11/1985
8	135	SANTA ENGRACIA, 135	01/02/1985
8	137	SANTA ENGRACIA, 137	01/02/1985
10	0	STA.M.CABEZA-APARCAMIENTO	09/01/1980
10	64	STA.M.CABEZA,64	22/11/1976
10	66	STA.M.CABEZA,66	22/11/1978
10	68	STA.M.CABEZA,68	28/11/1978
10	166	STA.M.CABEZA,66A	08/08/1977
10	168	STA.M.CABEZA,68A	11/06/1979
10	266	STA.M.CABEZA,66B	15/07/1977
10	268	STA.M.CABEZA,68B	28/02/1978
10	368	STA.M.CABEZA,68C	30/09/1977
11	5	V. DEL PUERTO, 5	01/02/1985
11	7	V. DEL PUERTO, 7	01/02/1985
11	9	V. DEL PUERTO, 9	01/02/1985
11	11	V. DEL PUERTO, 11	01/02/1985
11	26	MANZANARES, 26	01/02/1985
12	41	GRANADA 41	01/12/1982
15	11	BARRIONUEVO, 11	15/10/1969
15	16	BARRIONUEVO, 16	15/10/1969
16	15	FEDERICO MAYO, 15	29/04/1972
16	17	FEDERICO MAYO, 17	29/04/1972
16	21	FEDERICO MAYO, 21	29/04/1972
16	23	FEDERICO MAYO, 23	29/04/1972
18	17	SGDOS. CORAZONES,17	15/10/1969
18	18	SGDOS. CORAZONES,18	29/04/1971
18	19	SGDOS. CORAZONES,19	15/10/1969
18	21	SGDOS. CORAZONES,21	15/10/1969
18	23	SGDOS. CORAZONES,23	15/10/1969
18	24	SGDOS. CORAZONES,24	29/04/1971
19	17	HUERTA DE CASTAÑEDA, 17	15/10/1969
20	0	LILLO S.N. COMERCIAL	01/02/1985
20	1	LILLO, 1	01/02/1985
20	2	LILLO, 2	01/02/1985
20	3	LILLO, 3	01/02/1985
20	4	LILLO, 4	01/02/1985
20	5	LILLO, 5	01/02/1985
20	6	LILLO, 6	01/02/1985

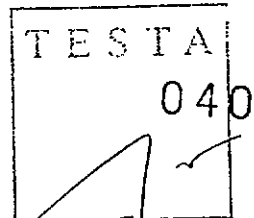
TESTA
039

Anexo III
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Vidorvia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
20	7	LILLO, 7	01/02/1985
20	10	LILLO, 10	01/02/1985
20	12	LILLO, 12	01/02/1985
20	14	LILLO, 14	01/02/1985
20	18	LILLO, 18	01/02/1985
20	20	LILLO, 20	01/02/1985
20	22	LILLO, 22	01/02/1985
20	24	LILLO, 24	01/02/1985
20	26	LILLO, 26	01/02/1985
20	28	LILLO, 28	01/02/1985
20	30	LILLO, 30	01/02/1985
20	32	LILLO, 32	01/02/1985
20	34	LILLO, 34	01/02/1985
20	36	LILLO, 36	01/02/1985
20	38	LILLO, 38	01/02/1985
20	42	LILLO, 42	01/02/1985
20	44	LILLO, 44	01/02/1985
20	46	LILLO, 46	01/02/1985
20	48	LILLO, 48	01/02/1985
20	50	LILLO, 50	01/02/1985
20	106	MENASALBAS, 6	01/02/1985
20	107	MENASALBAS, 7	01/02/1985
20	108	MENASALBAS, 8	01/02/1985
20	109	MENASALBAS, 9	01/02/1985
20	110	MENASALBAS, 10	01/02/1985
20	111	MENASALBAS, 11	01/02/1985
20	113	MENASALBAS, 13	01/02/1985
20	115	MENASALBAS, 15	01/02/1985
30	1	V. DE AFRICA, 1	01/02/1985
30	4	V. DE AFRICA, 4	01/02/1985
31	12	V. FUENCISLA, 12	01/02/1985
31	14	V. FUENCISLA, 14	01/02/1985
31	16	V. FUENCISLA, 16	01/02/1985
32	1	V. DE LA MONJIA, 1	01/02/1985
34	5	VIRGEN DE NURIA, 5	01/02/1985
34	7	VIRGEN DE NURIA, 7	01/02/1985
34	9	VIRGEN DE NURIA, 9	01/02/1985
34	11	VIRGEN DE NURIA, 11	01/02/1985



Anexo III
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Pea... de la... 10
 3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
34	13	VIRGEN DE NURIA, 13	01/02/1985
34	15	VIRGEN DE NURIA, 15	01/02/1985
34	17	VIRGEN DE NURIA, 17	01/02/1985
35	2	V. DEL PORTILLO, 2	01/02/1985
35	4	V. DEL PORTILLO, 4	01/02/1985
35	8	V. DEL PORTILLO, 8	01/02/1985
35	10	V. DEL PORTILLO, 10	01/02/1985
35	17	V. DEL PORTILLO, 17	01/02/1985
35	19	V. DEL PORTILLO, 19	01/02/1985
40	1	FUENTE CARRANTONA, 36 - A	01/12/1998
40	2	FUENTE CARRANTONA, 36 - B	01/12/1998
40	3	FUENTE CARRANTONA, 36 - C	01/12/1998
40	4	FUENTE CARRANTONA, 36 - D	01/12/1998
40	5	FUENTE CARRANTONA, 36 - E	01/12/1998
40	6	FUENTE CARRANTONA, 36 - F	01/12/1998
40	7	FUENTE CARRANTONA, 36 - G	01/12/1998
40	8	FUENTE CARRANTONA, 36 - H	01/12/1998
40	9	FUENTE CARRANTONA, 36 - I	01/12/1998
40	10	FUENTE CARRANTONA, 36 - J	01/12/1998
40	11	FUENTE CARRANTONA, 36 - K	01/12/1998
40	12	FUENTE CARRANTONA, 36 - L	01/12/1998
40	139	DR. GARCIA TAPIA, 139	28/08/1980
40	143	DR. GARCIA TAPIA, 143	28/08/1980
40	145	DR. GARCIA TAPIA, 145	28/08/1980
41	1	PERGAMINO, 19 - A	01/12/1998
41	2	PERGAMINO, 19 - B	01/12/1998
41	3	PERGAMINO, 21 - A	01/12/1998
41	4	PERGAMINO, 21 - B	01/12/1998
41	5	COPERNICO, 14	01/12/1998
41	6	COPERNICO, 12	01/12/1998
41	7	COPERNICO, 10	01/12/1998
41	8	ANA MARISCAL, 1	01/12/1998
41	9	ANA MARISCAL, 3	01/12/1998
41	10	PERGAMINO, 17 - A	01/12/1998
41	100	ANA MARISCAL, 1	01/12/1998
41	101	ANA MARISCAL, 3	01/12/1998
50	3	CAMELIAS, 3	10/07/1979
50	5	CAMELIAS, 5	01/10/1981
50	9	CAMELIAS, 9	01/09/1981
50	14	CAMELIAS, 14	10/01/1973

TESTA
041

Anexo III
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Padre de Yacuvia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
51	2	C.DE LAS POSADAS, 2	23/04/1971
60	0	PRINCESA,5 (PARKING)	01/10/1972
60	3	PRINCESA, 3 (OF.)	01/10/1972
60	5	PRINCESA, 5 (OF.)	01/10/1972
60	7	VENTURA RODRIGUEZ, 7	01/10/1972
60	100	PRINCESA (LOCALES)	01/10/1972
60	203	PRINCESA, 3 DPDO.	01/10/1972
60	300	PRINCESA TRASTEROS	01/10/1972
61	2	E. JIMENEZ MILLAS, 2	31/12/1975
72	2	VIRGEN DEL ROCIO, 2	31/12/1983
72	3	VIRGEN DEL ROCIO, 3	31/12/1983
73	2	PARC.8 BL.2 TORRE DEL ORO	01/09/1992
73	6	PARC.7 BL.6 P.1 PZA. ALIANZA	01/09/1992
73	12	PARC.7 BL.12 PZA. DÑA. ELVIRA	01/09/1992
73	13	PARC.7 BL.13 PZA. VICTORIA	01/09/1992
73	19	PARC.7 BL.19 PZA. MOLVEDRO	01/09/1992
73	22	PARC.7 BL.22 PZA. REFINADORES	01/09/1992
73	25	PARC.7 BL.25 PZA. S. FRANCISCO	01/09/1992
73	26	PARC.7 BL.26 PZA. SAN LORENZO	01/09/1992
73	31	PARC.12 BL.31 BAHAMAS	01/09/1992
73	35	PARC.12 BL.35 COLOMBIA	01/09/1992
73	37	PARC.12 BL.37 CUBA	01/09/1992
73	43	PARC.13 BL.43 MESON CASTAÑA	01/09/1992
73	44	PARC.13 BL.44 MESON DEL MORO	01/09/1992
73	45	PARC.13 BL.45 MESON DEL MORO	01/09/1992
73	50	PARC.14 BL.50 ALCAI.LAS GRADAS	01/09/1992
73	56	PARC.14 BL.56 ANGOLA	01/09/1992
73	58	PARC.14 BL.58 ARQU.DON ALVARO	01/09/1992
73	59	PARC.14 BL.59 ARQU.DEL DUQUE	01/09/1992
73	62	PARC.14 BL.62 ARQ.LAS IMAGENES	01/09/1992
73	63	PARC.14 BL.63 A.MARCOS SANCHEZ	01/09/1992
73	66	PARC.14 BL.66 ARQU.LOS ROELAS	01/09/1992
73	68	PARC.14 BL.68 ARQU. DE LA SEDA	01/09/1992
73	70	PARC.14 BL.70 ARQU.SAN MARTIN	01/09/1992
73	76	PARC.17 BL.76 ISLAS SALOMON	01/09/1992
73	78	PARC.17 BL.78 PAPUA-N.GUINEA	01/09/1992
73	80	PARC.17 BL.80 SRI LANKA	01/09/1992
73	82	PARC.15 BL.82 COREA DEL SUR	01/09/1992

TESTA

042

Anexo III
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
73	84	PARC.15 BL.84 FILIPINAS	01/09/1992
73	88	PARC.15 BL.88 ISRAEL	01/09/1992
73	89	PARC.15 BL.89 JAPON	01/09/1992
73	96	PARC.15 BL.96 YEMEN	01/09/1992
73	106	PARC.7 BL.6 P.2 PZA. ALIANZA	01/09/1992
74	901	CIRCUITO 1 EDIFICIO COMERCIAL	01/09/1992
74	902	CIRCUITO 2 EDIFICIO COMERCIAL	01/09/1992
77	110	ZONA 1 - NAVE 10	01/07/1994
78	1	PLAZA NUEVA	01/05/1988
80	1	ATICA-1	01/02/1999
80	4	ATICA-4	01/02/1999
81	2	AQUILON, 2	01/01/1986
84	69	PRADO DEL REY, 69	01/09/1983
90	4	COSTA BRAVA, 2-4	01/05/1991
90	10	COSTA BRAVA, 10	01/01/1991
90	14	V. DE LA FUENFRIA, 3	01/04/1991
91	9	FRANCISCO GERVAZ, 9	01/01/1982
91	12	SOR ANGELA CRUZ, 12	27/07/1977
94	2	CAMINO CRUZ PIEDRA, 29	31/12/1983
99	0	PREMIA DE MAR	28/09/1982
190	10	BASAURI, S/N EDIF.A	01/01/1993
190	110	BASAURI, S/N EDIF.B	01/01/1993
190	120	PARKING OASIS ROTACION	01/11/2000
199	1	SAN ADRIAN DEL BESOS	01/02/1987
290	0	PZA.CASTILLA-GARAJE	01/11/1997
290	4	PŞ CASTELLANA 191	30/01/2000
290	5	SAN BENITO, 3-5	01/04/1998
290	38	GENERAL PERON, 38	01/09/1985
290	50	ORENSE, 50	01/07/2000
290	83	CASTELLANA, 83-85	01/09/1982
290	100	PŞ CASTELLANA 191	28/02/1998
290	101	PS. CASTELLANA, 193	31/03/1998
290	102	SAN BENITO, 5	31/03/1998
290	193	PS. CASTELLANA, 193	30/01/2000
490	15	PRADO, 15	31/12/1983
490	17	CONDE DE XIQUENA, 17	01/12/1998
499	23	MARINA, 46	01/01/1992
499	33	SALVADOR ESPRIU, 33	01/01/1992



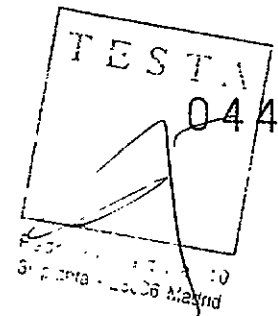
Anexo III
Testa Inmuebles en Renta, S.A.

Pedro de Valdivia, 10
 3ª planta - 28006 Madrid

Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
499	51	ARQUITECTE SERT, 23	01/01/1992
499	107	TIRANT LO BLANC, 7	01/01/1992
499	157	ICARIA, 151	01/01/1992
499	159	ICARIA, 153	01/01/1992
499	161	ICARIA, 155	01/01/1992
499	163	ICARIA, 157	01/01/1992
590	13	AMOS ESCALANTE, 13	01/01/1988
590	18	O'DONNELL, 18	01/12/1993
590	380	ALCALA, 380	01/05/1976
599	18	ARQUIMEDES, 18	01/06/1992
690	47	SERRANO, 47	11/07/1969
699	28	GRACIA, 28	31/12/1993
790	130	P. DE VERGARA, 130	01/12/1982
910	19	CALVO SOTELO, 19	01/01/1996
911	51	MANZANA-5 - PORTAL 1	01/12/1998
911	52	MANZANA-5 - PORTAL 2	01/12/1998
911	53	MANZANA-5 - PORTAL 3	01/12/1998
911	54	MANZANA-5 - PORTAL-4	01/12/1998
911	55	MANZANA-5 - PORTAL 5	01/12/1998
911	56	MANZANA-5 - PORTAL-6	01/12/1998
911	57	MANZANA-5 - PORTAL-7	01/12/1998
911	58	MANZANA-5 - PORTAL-8	01/12/1998
911	71	MANZANA-7 - PORTAL-1	01/12/1998
911	74	MANZANA-7 - PORTAL-4	01/12/1998
911	75	MANZANA-7 - PORTAL-5	01/12/1998
911	76	MANZANA-7 - PORTAL-6	01/12/1998
911	77	MANZANA-7 - PORTAL-7	01/12/1998
911	78	MANZANA-7 - PORTAL-8	01/12/1998
911	81	MANZANA-8 - PORTAL-1	01/12/1998
911	82	MANZANA-8 - PORTAL-2	01/12/1998
911	83	MANZANA-8 - PORTAL 3	01/12/1998
911	84	MANZANA-8 - PORTAL-4	01/12/1998
911	85	MANZANA-8 - PORTAL-5	01/12/1998
911	86	MANZANA-8 - PORTAL-6	01/12/1998
911	87	MANZANA-8 - PORTAL-7	01/12/1998
911	88	MANZANA-8 - PORTAL-8	01/12/1998
911	500	GARAJE MANZANA-5	01/12/1998
911	700	GARAJE MANZANA-7	01/12/1998
911	800	GARAJE - MANZANA-8	01/12/1998

Anexo III
 Testa Inmuebles en Renta, S.A.



Inmuebles aportados por Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Sector	Inmueble	Nombre	Fecha Origen
912	0	LAKUA - PLANTA BAJA	15/07/1998
912	1	LAKUA - PLANTA PRIMERA	15/07/1998
912	2	LAKUA - PLANTA SEGUNDA	15/07/1998
912	3	LAKUA - PLANTA TERCERA	15/07/1998
913	0	LA TEJERA PLANTA BAJA	28/12/1998
913	1	LA TEJERA PLANTA ALTA	28/12/1998
920	0	RIO ESTENILLAS - GARAJE	01/04/1997
920	1	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 1	01/04/1997
920	2	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 2	01/04/1997
920	3	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 3	01/04/1997
920	4	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 4	01/04/1997
920	5	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 5	01/04/1997
920	6	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 6	01/04/1997
920	7	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 7	01/04/1997
920	8	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 8	01/04/1997
920	9	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 9	01/04/1997
920	10	RIO ESTENILLA, 21 - PORTAL 10	01/04/1997
920	100	RIO ESTENILLAS - LOCALES	01/04/1997
921	1	ESTOCOLMO, 1	30/01/2000
921	3	ESTOCOLMO, 3	30/01/2000
921	5	ESTOCOLMO, 5	30/01/2000
921	7	ESTOCOLMO, 7	30/01/2000
921	9	ESTOCOLMO, 9	30/01/2000
921	11	ESTOCOLMO, 11	30/01/2000
921	13	ESTOCOLMO, 13	30/01/2000
921	15	ESTOCOLMO, 15	30/01/2000
921	17	ESTOCOLMO, 17	30/01/2000
921	19	ESTOCOLMO, 19	30/01/2000
922	1	CAMPO DE TIRO (LEGANES)	31/12/2000
955	136	PS. DE LA CHOPERA, 136	01/01/1999
960	1	PAR LA MARINA (S.S.REYES)	31/12/1983
990	30	CAMPO NACIONES	01/01/1994
996	1	AUDIORAMA CENTRO COMERCIAL	01/01/1996
997	1	UTE VALLAIN-PARKING	31/12/1995

TESTE 045

Plaza de Colón, 10
3ª planta - 28006 Madrid

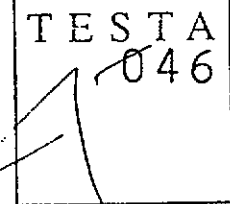
Anexo IV

Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal

Balance de situación al 30 de junio de 2000
(Expresado en miles de euros)

Activo

Inmovilizado material	<u>440 079</u>
- Terrenos	29 161
- Edificios y otro inmovilizado	407 877
- Obra en curso	50 401
- Amortización acumulada	(44 956)
- Prov. depreciación inmovilizado	(2 404)
Inmovilizado Inmaterial, gastos de establecimiento y gastos a distribuir	<u>21 660</u>
Inmovilizado financiero	<u>152 126</u>
- Participaciones empresas Grupo y asociadas	52 126
- Otras cuentas empresas Grupo	104 384
- Otras participaciones	126
- Provisiones	(9 340)
- Otro inmovilizado	4 820
Deudores a largo plazo	<u>355</u>
Total inmovilizado	<u><u>614 210</u></u>
Activo circulante	
Existencias	6 773
Deudores	1 827
Inversiones financieras temporales	992
Tesorería	<u>30</u>
Total activo circulante	<u>9 622</u>
Total activo	<u><u>623 833</u></u>



Pedro de Vaidivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Anexo IV

Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal

Balance de situación al 30 de junio de 2000
(Expresado en miles de euros)

Pasivo

Recursos propios	<u>382 358</u>
- Capital social	81 263
- Reservas	301 095
Recursos ajenos a largo plazo	<u>233 493</u>
- Deuda financiera	198 328
- Deuda comercial	31 926
- Provisiones y otros	<u>3 239</u>
Total recursos permanentes	<u>615 851</u>
Pasivo circulante	
Deuda por intereses	607
Deuda comercial	5 661
Anticipo de clientes	439
Otro pasivo	<u>1 274</u>
Total acreedores a corto plazo	<u>7 981</u>
Total pasivo	<u>623 833</u>

Anexo V
Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal

Balance de situación a 31 de diciembre de 2000.
(Expresado en miles de euros - Mls)

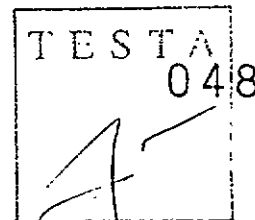
TESTA
047

Pedro G. ...
3ª planta - 28006 Madrid

Activo	2000
Inmovilizado	
Gastos de establecimiento	114
Inmovilizaciones inmateriales	25 291
Inmovilizaciones materiales	
Terrenos	21 390
Construcciones para arrendamiento	399 264
Construcciones para uso propio	589
Otros conceptos	565
Construcciones en curso	82 194
Amortización acumulada	(45 635)
Provisión por depreciación	(2 404)
	455 963
Inmovilizaciones financieras	145 884
Deudores a largo plazo	295
Total inmovilizado	627 547
Gastos a distribuir en varios ejercicios	6
Existencias	168
Deudores	7 573
Inversiones financieras temporales	24
Tesorería	42
Total activo circulante	7 807
Total activo	635 360

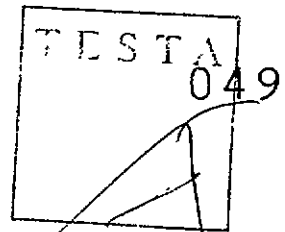
Anexo V
Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal

Balance de situación a 31 de diciembre de 2000.
(Expresado en miles de euros - Mls)



✓ Pedro de... 10
3ª planta - 28006 Madrid

Pasivo	2000
Fondos propios	
Capital suscrito	81 263
Prima de emisión	301 227
Reservas	48
Beneficio del periodo	11 425
Total fondos propios	393 963
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3 396
Provisiones para riesgos y gastos	1 454
Acreeedores a largo plazo	
Entidades de crédito	54 331
Empresas del Grupo y asociadas	129 314
Otros acreedores	30 934
Total acreedores a largo plazo	214 579
Acreeedores a corto plazo	
Entidades de crédito	3 871
Empresas del grupo	72
Acreeedores comerciales	10 422
Otras deudas no comerciales	7 555
Ajustes por periodificación	48
Total acreedores a corto plazo	21 968
Total pasivo	635 360



Fezfo de vcd. nva. 19
3ª planta - 28036 Madrid

Anexo VI
Grupo TESTA Inmuebles en Renta

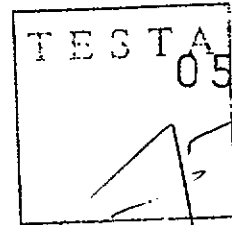
Inmuebles aportados por Menálvaro, S.A.U., Sanjuva, S.A.U., Porto Pi, S.A.U., e Indumob, S.A.U. a TESTA Inmuebles en Renta, S.A.U.

Menálvaro, S.A.U.	<u>Fecha</u>
Juan de Mariana, 17	31-12-1996

Sanjuva, S.A.U.	<u>Fecha</u>
Centro Comercial Larios	31-12-1995
Edificio Hotel	31-10-1999

Porto Pi, S.A.U.	<u>Fecha</u>
Centro Comercial Porto Pi	31-12-1994
Terrazas 4E-3	31-02-2001

Indumob, S.A.U.	<u>Fecha</u>
Martínez Villergas, 49	31-12-1997
Llica del Val	30-06-1996
Pº de la Castellana 83-85	30-06-1999
Campo de las Naciones (Avda. Partenón 16-18)	31-05-2000
Atica 7- Edificio 2	31-05-2000
Atica 7 – Edificio 3	31-05-2000
Centro Comercial Los Fresnos	30-06-2000



Pedro de ... 10
3ª planta - 28036 Madrid

Anexo VII

INDUMOB, S.A.U.

Balance de situación al 23 de julio de 2001

(Expresado en miles de Euros)

ACTIVO

Inmovilizado

Inmovilizaciones materiales	182 534
Inmovilizaciones financieras	1 370

Total inmovilizado 183 904

Gastos a distribuir en varios ejercicios 433

Activo circulante

Existencias	718
Deudores	974
Tesorería	-

Total activo circulante 1 692

Total activo 186 029

PASIVO

Fondos propios

Capital Social	6 010
Reservas	6 827
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(1 620)

Total fondos propios 11 217

Provisiones para riesgos y gastos 27

Acreeedores a largo plazo 167 762

Acreeedores a corto plazo 7 023

Total pasivo 186 029

051

Peiro de ...
3ª planta - Edificio ...

Anexo VII

PORTO PI, S.A.U.
Balance de situación al 23 de julio de 2001
 (Expresado en miles de Euros)

ACTIVO

Inmovilizado

Inmovilizaciones materiales	19 549
Inmovilizaciones financieras	436

Total inmovilizado 19 985

Gastos a distribuir en varios ejercicios 79

Activo circulante

Existencias	68
Deudores	229
Tesorería	1

Total activo circulante 298

Total activo 20 362

PASIVO

Fondos propios

Capital Social	5 409
Reservas	3 588
Resultado del ejercicio (beneficios)	533

Total fondos propios 9 530

Provisiones para riesgos y gastos 7

Acreeedores a largo plazo 9 858

Acreeedores a corto plazo 967

Total pasivo 20 362



Pedro de la Haza, 18
3ª planta - 28036 Madrid

Anexo VII

SANJUVA, S.A.U.
Balance de situación al 23 de julio de 2001
(Expresado en miles de Euros)

ACTIVO

Inmovilizado

Inmovilizaciones materiales	27 927
Inversiones financieras empresas del Grupo	35 340
Inmovilizaciones financieras	776

Total inmovilizado 64 043

Gastos a distribuir en varios ejercicios 262

Activo circulante

Existencias	502
Deudores	554
Inversiones financieras temporales	748
Tesorería	21

Total activo circulante 1 825

Total activo 66 130

PASIVO

Fondos propios

Capital Social	12 020
Reservas	4 655
Resultados negativos ejercicio anterior	(301)
Resultados del ejercicio (beneficios)	1 671

Total fondos propios 18 045

Provisiones para riesgos y gastos 864

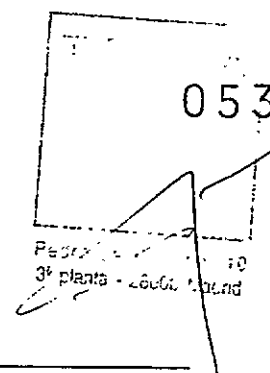
Acreeedores a largo plazo 45 344

Acreeedores a corto plazo 1 877

Total pasivo 66 130

Anexo VII

MENALVARO, S.A.U.
Balance de situación al 23 de julio de 2001
(Expresado en miles de Euros)



ACTIVO

Inmovilizado

Inmovilizaciones materiales	3 569
Inmovilizaciones financieras	4 386
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	47

Total inmovilizado 8 002

Activo circulante

Existencias	573
Deudores	128
Inversiones financieras temporales	144
Tesorería	-

Total activo circulante 845

Total activo 8 847

PASIVO

Fondos propios

Capital Social	6 010
Reservas	1 739
Resultado del ejercicio (beneficios)	125

Total fondos propios 7 874

Ingresos a distribuir en varios ejercicios 4

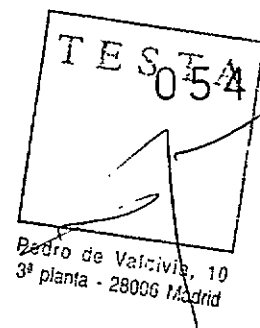
Provisiones para riesgos y gastos 328

Acreeedores a largo plazo 508

Acreeedores a corto plazo 133

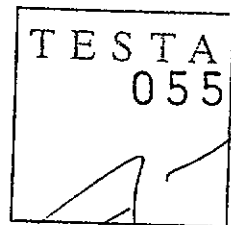
Total pasivo 8 847

Anexo VIII
Grupo TESTA Inmuebles en Renta



Balances de situación al 31 de diciembre de 2001 y 2000
 (Expresados en millones de pesetas)

Activo	2001	2000
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento	551	714
Inmovilizaciones inmateriales	10 450	31
Inmovilizaciones materiales		
Terrenos	8 069	1 976
Construcciones en curso	23 002	202
Construcciones para arrendamiento y uso propio	202 065	74 914
Otros conceptos	223	740
Anticipos de inmovilizado	4 332	3 711
Amortización acumulada	(10 483)	(1 366)
Provisión por depreciación	(2 282)	(27)
	<u>224 926</u>	<u>80 150</u>
Inmovilizaciones financieras	10 366	10 629
Deudores a largo plazo	1 352	-
Acciones propias	-	788
Total inmovilizado	<u>247 645</u>	<u>92 312</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	<u>379</u>	<u>280</u>
Activo circulante		
Existencias	1 278	1 279
Deudores	11 654	4 712
Inversiones financieras temporales	4 734	25
Tesorería	76	23
Ajustes por periodificación	(2)	-
Total activo circulante	<u>17 740</u>	<u>6 039</u>
Total activo	<u>265 764</u>	<u>98 631</u>



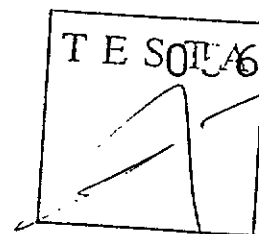
Anexo VIII
Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Balances de situación al 31 de diciembre de 2001 y 2000
(Expresados en millones de pesetas)

Pedro de Valdivia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Pasivo	2001	2000
Fondos propios		
Capital suscrito	115 281	40 396
Prima de emisión	15 604	24 150
Otras reservas de la sociedad dominante	4 120	857
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(23 767)	(28 304)
Reservas en sociedades consolidadas integración global	(20)	(10)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	(1 598)	(3)
Diferencias de conversión	10	-
Beneficio consolidado	15 573	4 530
Total fondos propios	125 203	41 616
Diferencias negativas de consolidación	99	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1 731	298
Provisiones para riesgos y gastos	1 452	278
Acreeedores a largo plazo		
Entidades de crédito	78 031	50 113
Empresas del grupo y asociadas	23 685	-
Otros acreedores	12 210	1 564
Total acreedores a largo plazo	113 926	51 677
Acreeedores a corto plazo		
Entidades de crédito	11 140	2 713
Empresas del grupo y asociadas	325	-
Acreeedores comerciales	4 453	511
Otras deudas no comerciales	7 183	1538
Ajustes por periodificación	252	-
Total acreedores a corto plazo	23 353	4 762
Total pasivo	265 764	98 631

Anexo VIII
Grupo TESTA Inmuebles en Renta

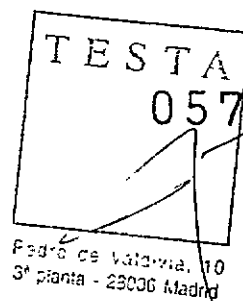


Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre
de 2001 y 2000

Pedro de Valdivia, 10
 28006 Madrid

(Expresadas en millones de pesetas)

Gastos	2001	2000
Gastos de explotación		
Disminución de existencias	376	335
Gastos de personal	762	374
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	3 027	1 021
Variación de las provisiones de tráfico	449	7
Otros gastos de explotación	6 188	558
Total gastos de explotación	10 802	2 295
Beneficios de explotación	10 187	4 457
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados	6 178	2 887
Variación de las provisiones de inversiones financieras	1 093	-
Diferencias negativas de cambio	13	-
Total gastos financieros	7 284	2 887
Participaciones en pérdidas de sociedades en equivalencia	-	6
Beneficios de las actividades ordinarias	3 554	1 789
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado	1 882	227
Pérdidas procedentes del inmovilizado	110	65
Pérdidas por enajenación de participaciones en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	342	-
Gastos extraordinarios y Pérdidas de ejercicios anteriores	202	343
Total pérdidas y gastos extraordinarios	2 536	635
Resultados extraordinarios positivos	12 163	2 741
Beneficios consolidados antes de impuestos	15 717	4 530
Impuesto sobre Sociedades	144	-
Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	15 573	4 530

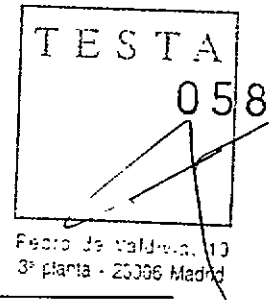


Anexo VIII
Grupo TESTA Inmuebles en Renta

Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2001 y 2000

(Expresadas en millones de pesetas)

Ingresos	2001	2000
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios	20 853	6 752
Otros ingresos de explotación	136	-
Total ingresos de explotación	20 989	6 752
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	366	202
Intereses intercalarios y otros gastos incorporados a producción	262	23
Total ingresos financieros	628	225
Resultados financieros negativos	6 656	2 662
Participaciones en beneficios sociedades puestas en equivalencia	23	-
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado	14 505	3 172
Beneficios en la enajenación de participaciones	120	-
Beneficios por operaciones con acciones propias	-	138
Ingresos extraordinarios y beneficios ejercicios anteriores	74	66
Total beneficios e ingresos extraordinarios	14 699	3 376



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2001

A principios de 2001, culminó el proceso de integración y fusión de Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta que dio lugar a TESTA Inmuebles en Renta, S.A. convirtiéndose en la compañía patrimonial del Grupo Vallehermoso, y que se configura como una de las empresas inmobiliarias patrimonialistas más importantes de España. Vallehermoso, S.A. posee el 99,20% del capital de TESTA Inmuebles en Renta S.A.

Durante el año 2001, la evolución del mercado de alquiler ha sido, con carácter general, de estabilización y consolidación con excepción de la vivienda donde, por la endémica escasez de oferta, se han experimentado crecimientos muy significativos de precio y altos niveles de ocupación. El mercado de oficinas, muy pujante aún durante el primer semestre, ha alcanzado una estabilización de precios y un pequeño incremento de desocupación. Los centros comerciales también han mostrado signos de estabilización de precio, y en el sector industrial y logístico se han producido muy buenas oportunidades derivadas de los posicionamientos de las empresas en nuevos parques con mejores servicios internos y mayor posibilidad de accesos e infraestructuras.

La nueva apuesta del sector hotelero y de residencias de 3ª edad se ha mostrado firme, aunque los fatídicos sucesos del 11 de septiembre han enfriado algo la actividad del primero.

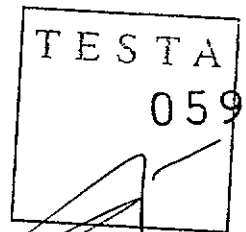
Ha continuado a lo largo de 2001 la política de mantener el mayor grado de ocupación posible, que ha sido compatible con la renegociación al alza de algunos importantes contratos de oficinas y centros comerciales.

La evolución de los ingresos en 2001 refleja la realidad de una nueva gran compañía, con un alto porcentaje de ocupación, renegociaciones al alza de contratos y la incorporación de nuevos edificios a la explotación. Entre estos últimos se encuentran 80 viviendas de VPO, alquiladas íntegramente al IVIMA, en el polígono de "Campo de Tiro" de Leganés (Madrid); los edificios de oficinas de Josefa Valcárcel (10.614 m² sobre rasante) alquilados a Abbott y Pedro de Valdivia 10 (7.075 m² s/r con varios inquilinos) en Madrid; el edificio "Cedro" también de oficinas, en Arroyo de la Vega - Alcobendas - (17.049 m² s/r alquilado a Cap Gemini); y el 50% del edificio de oficinas de Paseo de Gracia 56 de Barcelona, del que la compañía ya poseía el otro 50%, con un total de 8.212 m² s/r.

En el mes de mayo entró en explotación el centro comercial de Lakua en Vitoria, con 12.410 m² s/r de superficie alquilable. También, se han incorporado naves industriales en Cabanillas del Campo (Guadalajara) con un total de 46.756 m² s/r.

En enero, se procedió a la compra del 26,32% de la Sociedad Porto Pí, con lo que TESTA pasó a ser propietaria del 100% de la misma. Posteriormente, por simplificación administrativa y eficacia en la gestión, se produjo la absorción por TESTA de una serie de filiales al 100%, como fueron Porto Pí, Menálvaro, Sanjuva e Indumob.

En cuanto al porcentaje de ocupación a 31 de diciembre, se encuentra en un nivel más que satisfactorio, llegando al 98% en viviendas y oficinas, y al 96% en centros comerciales. En industrial, alcanza el 100% con la excepción de los 46.756 m² s/r de reciente incorporación en Cabanillas del Campo, que se encuentran en fase de comercialización.



Grupo TESTA Inmuebles en Renta

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2001

Paseo de Valhuvia, 10
3ª planta - 28006 Madrid

Durante el año 2001, se han producido ventas de activos por un precio de venta de 176.3 millones de euros, con una plusvalía de 90 millones de euros.

Las principales ventas efectuadas para generar estos resultados se componen de:

- 250 viviendas (57 en Madrid, 65 en Villa Olímpica de Barcelona y 128 en la Ciudad Expo de Sevilla).
- El edificio de oficinas situado en Paseo Calvo Sotelo 19 (Santander) de 3.194 m² s/r.
- El centro comercial de Serrano 47 (Madrid) se vendió a El Corte Inglés junto con los locales comerciales del edificio de oficinas de Castellana 83-85 (Madrid), dentro de una amplia operación en la que se incluía también la venta de un centro comercial en Avilés (Asturias) que estaba en construcción, así como la revisión de los contratos de alquiler de oficinas en el edificio de 16.000 m² s/r, situado en Travesía de Costa Brava 2 en Mirasierra (Madrid), ocupado por El Corte Inglés.
- El edificio de 3.000 m² s/r de oficinas (TR-2) situado en la zona de Mirasierra (Madrid).
- Un centro comercial de 2.681 m² s/r situado en la urbanización promovida por Vallehermoso, S.A. en Somosaguas (Madrid).
- Un conjunto de 10 naves industriales (4.023 m² s/r), en Barcelona.
- El edificio "Oasis" de oficinas (11.626 m² s/r) situado en el Km. 11 de la carretera de A Coruña (Madrid).

Todo ello, como consecuencia dentro de nuestra política de rotación de activos que hace aflorar importantes plusvalías, que permitirán reinvertir los importes de una forma cada vez más eficiente y en inmuebles con mayor proyección de creación de valor.

En total se han vendido aproximadamente 122.500 m², de los cuales 33.000 m² corresponden a viviendas, 20.000 m² a centros comerciales, 20.000 m² a oficinas, 14.000 m² a locales comerciales y 10.000 m² a naves industriales. Los 25.000 m² restantes corresponden a los aparcamientos de los edificios vendidos.

Durante el ejercicio y de acuerdo con lo autorizado por las Juntas Generales de Accionistas se ha efectuado la enajenación de 600.000 acciones propias de la Sociedad dominante en su cartera, por lo que al 31 de diciembre no posee acciones propias.

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

000060
TESTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Consejo de Administración de TESTA, INMUEBLES EN RENTA, S.A. en su sesión del día 22 de marzo de 2002 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 171 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, las Cuentas Anuales Consolidadas (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria), y el Informe de Gestión del Grupo TESTA, INMUEBLES EN RENTA, S.A. correspondiente al ejercicio 2001, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Dichos documentos figuran transcritos en los folios que preceden al presente, que están todos ellos numerados en su parte superior derecha del 1 al 60, incluyendo el presente, sellados y firmados por el Secretario del Consejo Don José Antonio Rodríguez Álvarez.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 171.2 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, en prueba de conformidad con esas Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2001, 7 de los 8 Administradores que al día de la fecha componen la totalidad del Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. firman por triplicado la presente diligencia faltando en la misma la firma de D. Luis López de Herrera-Oria por hallarse ausente del país al día de la fecha.

De todo lo cual como Secretario doy fe, en Madrid, a veintidos de marzo de dos mil dos.

Fdo.: Juan Fernando Gomez Hall
Presidente

Fdo.: Emilio Novela Berlín
Vicepresidente

Fdo.: Fernando Rodríguez-Avial Llardent
Consejero Delegado

Fdo.: Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero

Fdo.: José Luis Rodríguez Flecha
Consejero

Fdo.: José Perez Diaz
Consejero

Fdo.: Segundo Rodríguez García
Consejero

Fdo.: José Antonio Rodríguez Álvarez
Secretario-Consejero

En Madrid, a 25 de marzo de 2002, es firmada la presente diligencia por el Sr. López de Herrera-Oria, de lo cual el Secretario deja la oportuna constancia.