

TESTA, INMUEBLES EN RENTA, S.A., CON DOMICILIO SOCIAL EN LA CALLE EUCALIPTO 33, 28016 MADRID, Y EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN, D. ANTONIO MURILLO GAYO, EN SU CONDICIÓN DE SECRETARIO DE SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CERTIFICA:

Que en relación a la documentación enviada el 12 de junio de 2003- dos ejemplares del Informe Anual de Testa Inmuebles en Renta, S.A., y otros dos ejemplares del Grupo Testa, que comprenden Cuentas Anuales, Informe de Gestión e Informe de Auditoria individual y consolidado, correspondientes al ejercicio de 2002-, los mismos concuerdan fielmente con los originales.

Para que conste a los efectos legales oportunos.

Antonio Murillo Gayo
Secretario del Consejo de Administración

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Informe de Auditoría
Cuentas Anuales
Informe de Gestión

31 diciembre 2002

TESTA

C N M V	
Registro de Auditorias	
Emisores	
Nº	<u>7870</u>

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales e Informe de gestión
al 31 de diciembre de 2002

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 al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 25 de marzo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 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 2002, 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 2002 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 2002. 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

30 de enero de 2003

**Informe de auditoría
Cuentas anuales
Informe de gestión**

Testa and Grupo Testa

Ejercicio 2002

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresados en Miles de euros - €mls)

ACTIVO	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	1 451	3 307
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	19 908	20 138
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)		
Terrenos	44 427	48 495
Construcciones en curso	57 264	138 247
Construcciones para arrendamiento y uso propio	1 298 695	1 214 087
Otros conceptos	1 329	1 343
Anticipos de inmovilizado	61 294	26 031
Amortización acumulada	(73 710)	(62 973)
Provisión por depreciación	(4 287)	(13 715)
	<u>1 385 012</u>	<u>1 351 515</u>
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)		
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	91 996	39 118
Créditos a empresas del grupo y asociadas	94 990	32 345
Otras inversiones financieras	38 676	39 277
Otros créditos a largo plazo	121	127
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	14 573	13 081
Provisión por depreciación de la cartera	(19 065)	(13 872)
	<u>221 291</u>	<u>110 076</u>
Deudores a largo plazo (Nota 10)	4 999	8 124
Total inmovilizado	<u>1 632 661</u>	<u>1 493 160</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 4 e))	<u>4 222</u>	<u>2 280</u>
Activo circulante		
Existencias (Nota 9)		
Solares	6 767	6 818
Inmuebles	202	608
Anticipos	-	710
	<u>6 969</u>	<u>8 136</u>
Deudores (Nota 10)	43 928	64 600
Inversiones financieras temporales (Nota 11)	91 721	13 540
Tesorería	66	232
Total activo circulante	<u>142 684</u>	<u>86 508</u>
Total activo	<u>1 779 567</u>	<u>1 581 948</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001

(Expresados en Miles de euros - €mls)

PASIVO	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Fondos propios (Nota 12)		
Capital suscrito	692 855	692 855
Prima de emisión	93 781	93 781
Reservas	410	410
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(34 855)	(142 843)
Dividendo a cuenta	(72 750)	-
Beneficio del periodo	134 662	107 988
Total fondos propios	<u>814 103</u>	<u>752 191</u>
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	<u>10 223</u>	<u>10 402</u>
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	<u>17 553</u>	<u>8 692</u>
Acreeedores a largo plazo		
Entidades de crédito (Nota 14)	791 113	468 976
Empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	4 834	143 071
Otros acreedores (Nota 15)	19 117	73 396
Total acreedores a largo plazo	<u>815 064</u>	<u>685 443</u>
Acreeedores a corto plazo		
Entidades de crédito (Nota 14)	53 953	56 113
Empresas del grupo	29 687	2 378
Acreedores comerciales (Nota 16)	36 345	28 710
Otras deudas no comerciales (Nota 17)	797	36 598
Ajustes por periodificación	1 842	1 421
Total acreedores a corto plazo	<u>122 624</u>	<u>125 220</u>
Total pasivo	<u>1 779 567</u>	<u>1 581 948</u>

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 2002 Y 2001
(Expresadas en Miles de euros - €Mls)

GASTOS	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Gastos de explotación		
Disminución de existencias (Nota 9)	457	1 619
Gastos de personal (Nota 19)	4 934	4 540
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	18 856	15 584
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 10)	108	105
Variación de las provisiones para riesgos y gastos	(792)	5 571
Otros gastos de explotación	<u>36 195</u>	<u>33 804</u>
Total gastos de explotación	<u>59 758</u>	<u>61 223</u>
Beneficios de explotación	<u>77 097</u>	<u>50 392</u>
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados (Notas 20)	32 577	32 566
Variación de las provisiones de inversiones financieras (Nota 8 y 11)	7 762	3 441
Diferencias negativas de cambio	<u>4 704</u>	<u>80</u>
Total gastos financieros	<u>45 043</u>	<u>36 087</u>
Beneficios de las actividades ordinarias	<u>37 790</u>	<u>19 383</u>
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado	68	11 311
Pérdidas procedentes del inmovilizado (Nota 23)	507	2 829
Gastos extraordinarios	2 682	613
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	<u>275</u>	<u>564</u>
Total pérdidas y gastos extraordinarios	<u>3 532</u>	<u>15 317</u>
Resultados extraordinarios positivos	<u>97 100</u>	<u>88 605</u>
Beneficios antes de impuestos	<u>134 890</u>	<u>107 988</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 24)	<u>228</u>	<u>-</u>
Beneficio del ejercicio	<u>134 662</u>	<u>107 988</u>

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 2002 Y 2001
(Expresadas en Miles de euros - €Mls)

INGRESOS	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	136 783	111 293
Otros ingresos de explotación	<u>72</u>	<u>322</u>
Total ingresos de explotación	<u>136 855</u>	<u>111 615</u>
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	5 353	4 476
Intereses intercalarios y otros gastos incorporados a producción (Nota 7)	<u>383</u>	<u>602</u>
Total ingresos financieros	<u>5 736</u>	<u>5 078</u>
Resultados financieros negativos	<u>39 307</u>	<u>31 009</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado (Nota 23)	89 311	86 983
Beneficios procedentes de participaciones en empresas del grupo y asociadas (Nota 23)	11 158	16 559
Ingresos extraordinarios	8	146
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	<u>155</u>	<u>234</u>
Total beneficios e ingresos extraordinarios	<u>100 632</u>	<u>103 922</u>

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 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

1. Naturaleza y actividades principales

TESTA Inmuebles en Renta, S.A., (la Sociedad) antes Prima Inmobiliaria, S.A. 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 llevó a cabo 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. La sociedad resultante cambió su denominación social por la de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

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

La sociedad participa en dos UTEs, una de ellas, UTE Vallaín, 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 2002 ascienden a 7.026 y 7.633 miles de euros respectivamente (Nota 4.o).

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 2001 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 16 de abril de 2002.

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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2002, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias	<u>134 662</u>
	<u>134 662</u>
Distribución	
A compensar pérdidas ejercicios anteriores	34 855
Distribución dividendos	72 750
Reserva Legal	13 466
Reservas Voluntarias	<u>13 591</u>
	<u>134 662</u>

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001, efectuada durante 2002, se presenta en la Nota 12.

El Consejo de Administración, el 17 de septiembre de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 2,8866% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 20.000 miles de euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el primer pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable neto a 31 de agosto de 2002	<u>88 520</u>
Previsión del pago a cuenta 6,8866% del valor nominal de las acciones (0,173196 euros por acción)	<u>20 000</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 1 de septiembre de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 16 de septiembre de 2002	19 525
- Cobros proyectados en el período considerado	346 820
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	<u>(339 113)</u>
Saldo de tesorería al 16 de septiembre de 2003	<u>27 232</u>

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

El Consejo de Administración, el 18 de diciembre de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 7,6134% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 52.750 miles de euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el segundo pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable neto a 30 de noviembre de 2002	<u>131 678</u>
Previsión del pago a cuenta 7,6134% del valor nominal de las acciones (0,456804 euros por acción)	<u>52 750</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 1 de diciembre de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 30 de noviembre de 2002	469 151
- Cobros proyectados en el período considerado	495 884
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	<u>(848 750)</u>
Saldo de tesorería al 30 de noviembre de 2003	<u>116 285</u>

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

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 modificado el 11 de mayo de 2001.

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

a) 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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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.

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

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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

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

d) Inmobilizaciones 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 28 de enero de 2003 se han formulado las cuentas anuales consolidadas de Testa Inmuebles en Renta al 31 de diciembre de 2002, que muestran un resultado neto consolidado atribuido a la Sociedad dominante de 140.620 miles de euros y unos fondos propios, incluidos los resultados netos del ejercicio, de 820.019 miles de euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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 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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

ñ) Consolidación fiscal

El ejercicio 2002 es el primer ejercicio en que la Sociedad y sus sociedades filiales como parte del Grupo Vallehermoso tributa en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 43/1995 (Ley del Impuesto de Sociedades).

Este régimen consiste en considerar a un grupo de sociedades como un único sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades que tributará según el beneficio consolidado.

La sociedad matriz de dicho Grupo es Vallehermoso, S.A. constituyendo esta empresa el sujeto pasivo a efectos del mencionado impuesto. Testa Inmuebles en Renta, S.A., forma parte de un "Grupo Consolidable" a efectos fiscales que engloba a su vez a Vallehermoso, S.A., Vallehermoso División Promoción, S.A.U., Valoriza, S.L., Trade Center, S.L.U., Nisa Vallehermoso, S.L.U., Valleagora, S.A., Erantos, S.A., Vallehermoso Telecom., S.A., Campo Salinas, S.A., Capace, S.A., Tradirmi, S.L. e Iparan Promoción Inmobiliaria, S.A.

o) Uniones Temporales de Empresas

Al 31 de diciembre de 2002 los estados financieros de las UTES se presentan integradas en el balance de situación de la Sociedad (Nota 1).

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:

	Miles de euros			
	Saldo al		Saldo al	
	31.12.01	Altas	Bajas	31.12.02
Gastos ampliación de capital	3 307	51	(1 907)	1 451
	3 307	51	(1 907)	1 451

Este epígrafe recoge principalmente los gastos incurridos por causa de la ampliación de capital del ejercicio 2001 comentada en la Nota 1.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

6. Inmovilizaciones inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.01	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.02
Concesiones administrativas	20 548	145	-	-	20 693
Aplicaciones informáticas	401	57	-	-	458
	<u>20 949</u>	<u>202</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21 151</u>
Amortización acumulada	(811)	(372)	-	(60)	(1 243)
	<u>20 138</u>	<u>(170)</u>	<u>-</u>	<u>(60)</u>	<u>19 908</u>

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2002 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.

7. Inmovilizaciones materiales

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

	Miles de euros				
	Saldos al 31.12.01	Altas	Bajas	Traspasos	Saldos al 31.12.02
Coste actualizado					
Terrenos	48 495	510	(1 916)	(2 662)	44 427
Edificios para arrendamiento y uso propio	1 214 087	55 712	(108 160)	137 056	1 298 695
Otros conceptos	1 343	44	(58)	-	1 329
Edificios y otras construcciones en curso	138 247	60 121	(6 710)	(134 394)	57 264
Anticipos a proveedores de Inmovilizado material	<u>26 031</u>	<u>57 583</u>	<u>(22 320)</u>	<u>-</u>	<u>61 294</u>
Total coste actualizado	<u>1 428 203</u>	<u>173 970</u>	<u>(139 164)</u>	<u>-</u>	<u>1 463 009</u>
Total amortización acumulada actualizada	(62 973)	(16 577)	5 780	60	(73 710)
Provisión depreciación inmovilizado	<u>(13 715)</u>	<u>(68)</u>	<u>-</u>	<u>9 496</u>	<u>(4 287)</u>
	<u>(76 688)</u>	<u>(16 645)</u>	<u>5 780</u>	<u>9 556</u>	<u>(77 997)</u>
Coste neto actualizado	<u>1 351 515</u>	<u>157 325</u>	<u>(133 384)</u>	<u>9 556</u>	<u>1 385 012</u>

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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 383 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002, existen préstamos bancarios dispuestos, con garantía hipotecaria o con compromiso de garantía hipotecaria, por importe de 828.092 miles de euros. Asimismo, y con la misma garantía, la Sociedad tenía préstamos no dispuestos por un total de 142.400 miles de euros. El valor neto contable de los inmuebles afectos a las garantías hipotecarias citadas asciende a 1.153.024 miles de euros, siendo su valor de mercado de 1.809.117 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002, el valor de coste de los inmuebles destinados al arrendamiento asciende a 1.298.407 miles de euros y el de inmuebles destinados a uso propio a 288 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada.

Las altas más significativas del ejercicio corresponden fundamentalmente a las adquisiciones en edificios de oficinas, entre las que destacan una planta de Diagonal 514 y a la adquisición de una residencia para la tercera edad en Zaragoza. Asimismo hay que destacar en el área de los centros comerciales la inversión realizada en locales del Centro Comercial Los Fresnos y del Centro Comercial Parque Corredor.

En relación con las bajas más significativas del ejercicio, destacar las ventas de los edificios Cedro, TR-3, General Perón 38, Albarracín 27, terrenos en Tres Cantos y por último la venta del suelo de Los Jacintos realizada a Vallehermoso, S.A..

Durante el ejercicio a través de una sociedad filial al 100% se ha ejercitado la opción de compra sobre un edificio de oficinas en Miami por lo que se ha dado de baja los anticipos registrados en el epígrafe de anticipos de inmovilizado.

Igualmente se ha traspaso la provisión registrada en el ejercicio 2001 por importe de 9.496 miles de euros, del epígrafe Provisión por depreciación de inmovilizado al epígrafe Provisiones para riesgos y gastos (Véase Nota 13).

Al 31 de diciembre de 2002, el epígrafe anticipos a proveedores de inmovilizado material, incluye un anticipo por importe de 50.000 miles de euros correspondiente al contrato de promesa de compraventa de doce inmuebles, totalmente arrendado a sociedades del Grupo Endesa. El importe total de la compra ascenderá a 385.000 miles de euros y deberá realizarse con anterioridad al 15 de febrero de 2003.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

8. Inmovilizaciones financieras

Su composición y movimiento es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldos al 31.12.01	Altas	Bajas	Saldos al 31.12.02
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	39 118	52 878	-	91 996
Créditos a empresas del grupo y asociadas	32 345	91 905	(29 260)	94 990
Otras inversiones financieras permanentes	39 277	-	(601)	38 676
Otros créditos a largo plazo	127	64	(70)	121
Depósitos y fianzas constituidos	13 081	4 897	(3 405)	14 573
	<u>123 948</u>	<u>149 744</u>	<u>(33 336)</u>	<u>240 356</u>
Menos provisiones	(13 872)	(5 413)	220	(19 065)
Valor neto	<u>110 076</u>	<u>144 331</u>	<u>(33 116)</u>	<u>221 291</u>

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 2002. 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)).

El alta más significativa de este epígrafe corresponde a la suscripción del 100% del capital social de la sociedad Testa American Real Estate Corporation por un importe de 40.375 miles de euros. Testa American Real Estate Corporation participa al 100% en la sociedad 1111 Brickel Office LLC, sociedad que tiene la propiedad del edificio de oficinas de Miami, cuyo coste de adquisición ha ascendido a un importe de 134.587 miles de dólares.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

Con fecha 23 de enero de 2002, la sociedad ha suscrito la ampliación de capital realizada en Trade Center Hotel, S.L. por importe de 11.960 miles de euros.

Con fecha 14 de noviembre de 2002, la sociedad ha adquirido a Valoriza, S.L.U. el 100% del capital de Valleagora, S.A. por un importe de 529 miles de euros.

b) Créditos a empresas del Grupo y asociadas

Los créditos más significativos al 31 de diciembre de 2002 corresponden a Vallehermoso, S.A. y Trade Center Hotel, S.L. por importe de 55.082 miles de euros y 29.873 miles de euros a un tipo de interés de mercado.

c) Otras inversiones financieras permanentes

Corresponde a participaciones accionariales inferiores al 20%, excepto la participación del 20,25% en Maag Holdings. La sociedad considera que esta participación no se mantendrá en el futuro razón por lo que esta registrada en este epígrafe.

Maag Holdings cotiza en la Bolsa de Zurich. La cotización al 31 de diciembre de 2002 fue de 199 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. 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:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	7 426
Coste de ventas	<u>(457)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>6 969</u>

Durante el ejercicio 2002 la sociedad no ha incorporado en existencias gastos financieros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

10. Deudores

El detalle al 31 de diciembre de 2002 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Cientes	
Cientes - Efectos comerciales a cobrar	4 999
A largo plazo	<u>4 999</u>
Cientes - Compradores	2 016
Cientes - Efectos comerciales a cobrar	4 225
Cientes - Arrendamientos	3 060
Cientes - Efectos comerciales impagados y dudoso cobro	754
Cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas	2 604
Otros deudores	20 093
Administraciones públicas	<u>11 922</u>
A corto plazo	<u>44 674</u>
Menos, provisiones para insolvencias	<u>(746)</u>
	<u>43 928</u>

Un detalle de los vencimientos de los efectos comerciales a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
A dos años	1 635
A tres años	1 561
A cuatro años	1 497
A cinco años	73
A más de cinco años	<u>233</u>
Total	<u>4 999</u>

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2002
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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

	<u>Miles de euros</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2001	1 745
Aumentos	108
Cancelaciones	<u>(1 107)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2002	<u>746</u>

Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Hacienda Pública, deudora a corto plazo	
Por IVA, retenciones y Administraciones públicas locales	8 598
Impuesto anticipado (Nota 24)	<u>3 324</u>
	<u>11 922</u>

11. Inversiones financieras temporales

El detalle a 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Créditos a empresas del grupo	85 821
Intereses créditos empresas del grupo	2 480
Inversiones financieras	<u>5 988</u>
	<u>94 289</u>
Menos provisiones	<u>(2 568)</u>
	<u>91 721</u>

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

a) Créditos a empresas del grupo

Tal y como se indica en la Nota 8, durante el ejercicio 2002 se ha ejercitado la opción de compra sobre el edificio de oficinas de Miami.

Para financiar dicha operación la Sociedad ha concedido con fecha 26 de julio de 2002 un crédito a 1111 Brickel Office LLC (filial al 100%) por importe de 90.000 miles de dólares. Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2002 ascienden a un importe de 2.480 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2002 la sociedad ha registrado diferencias negativas de cambio por importe de 4.654 miles de euros, como consecuencia de valorar al tipo de cambio de cierre el préstamo y los intereses devengados.

b) Inversiones financieras

A 31 de diciembre de 2002 este epígrafe recoge las acciones de WCM. Esta sociedad cotiza en la Bolsa de Frankfurt. La cotización al 31 de diciembre de 2002 fue de 2,63 euros, por lo que se ha dotado la provisión necesaria para ajustar el valor de coste al de mercado.

12. Fondos propios

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

	Miles de euros			
	Saldos al 31.12.01	Distribución resultado	Resultado periodo	Saldos al 31.12.02
Capital Social	692 855	-	-	692 855
Prima de emisión	93 781	-	-	93 781
Otras reservas	410	-	-	410
Resultados negativos ejercicios anteriores	(142 843)	107 988	-	(34 855)
Dividendo a cuenta	-	-	(72 750)	(72 750)
Resultado del periodo	107 988	(107 988)	134 662	134 662
	<u>752 191</u>	<u>-</u>	<u>61 912</u>	<u>814 103</u>

Al 31 de diciembre de 2002 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 99,33%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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.

c) Cantidades pagadas a cuenta del dividendo del ejercicio 2002

El Consejo de Administración acordó el 17 de septiembre de 2002 y el 18 de diciembre de 2002 dos pagos a cuenta de los resultados de 2002 por importes de 20.000 miles de euros y 52.750 miles de euros respectivamente. Estas distribuciones fueron formuladas a partir de los resultados contables netos a 31 de agosto y 30 de noviembre de 2002 por importe de 88.520 miles de euros y 131.678 miles de euros respectivamente, y de los estados de tesorería del período suficiente para repartir dicho importe (Véase Nota 3).

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2002:

	<u>Miles de euros</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2001	8 692
Aumentos	1 957
Trasposos (Nota 7)	9 496
Aplicación / Cancelación	<u>(2 592)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2002	<u>17 553</u>

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

14. Préstamos y deudas financieras

Su detalle al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Préstamos hipotecarios	828 092
Créditos y préstamos	10 801
Deudas con empresas del grupo y asociadas	<u>4 834</u>
Subtotal	<u>843 727</u>
Intereses devengados	<u>6 173</u>
Total	<u>849 900</u>
Menos, vencimientos a corto plazo	<u>(53 953)</u>
Total deuda a largo plazo	<u>795 947</u>

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

2004	38 923
2005	36 085
2006	37 276
2007	37 581
Posteriores	<u>646 082</u>
Total	<u>795 947</u>

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 3,42% y el 5,46%.

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

La compañía tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2002 con distintas entidades financieras por un importe de 197.051 miles de euros

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

15. Otros acreedores a largo plazo

A 31 de diciembre de 2001 este epígrafe incluía un importe de 47.452 miles de euros correspondientes al impuesto diferido, que ha sido cancelado durante el ejercicio 2002 principalmente al haber incluido en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2001 las plusvalías diferidas obtenidas en las transmisiones onerosas de inmuebles por importe de 133.239 miles de euros (Nota 24).

A 31 de diciembre de 2002 este capítulo recoge las fianzas depositadas por arrendatarios por importe de 19.117 miles de euros.

16. Acreedores comerciales

Su detalle es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Anticipos de clientes	3 793
Proveedores	8 106
Contratistas	6 708
Retenciones a contratistas	2 420
Acreedores por prestación de servicios	14 297
Efectos a pagar a proveedores	887
Proveedores empresas grupo	134
	<hr/>
	36 345
	<hr/>

17. Otras deudas no comerciales a corto plazo

Su detalle es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Administraciones públicas	292
Otras deudas no comerciales a corto plazo	52
Provisión por terminación de obras	453
	<hr/>
	797
	<hr/>

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

Los saldos acreedores de Administraciones públicas son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Hacienda Pública acreedora	
Otros conceptos	251
Seguridad Social	<u>41</u>
	<u>292</u>

18. Importe neto de la cifra de negocios

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

	<u>Miles de euros</u>
Ingresos por arrendamientos	133 586
Venta de edificaciones	676
Ventas de terrenos y solares	62
Ingresos por prestación de servicios	<u>2 459</u>
	<u>136 783</u>

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

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

19. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Sueldos, salarios y asimilados	4 504
Cargas sociales	<u>430</u>
	<u>4 934</u>

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

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

Directivos	14
Técnicos y Titulados superiores	9
Administrativos	24
Operarios y subalternos	7
Total	54

A 31 de diciembre de 2002 la sociedad ha registrado una provisión por importe de 290 miles de euros correspondiente a las opciones pendientes de ejecutar, que algunos empleados de Testa mantienen en el Plan de Opciones sobre acciones de Vallehermoso, S.A..

20. Gastos financieros y gastos asimilados

Su detalle es el siguiente:

Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 21)	3 046
Por deudas con terceros y gastos asimilados	29 531
	<u>32 577</u>

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:

	<u>Empresas del grupo</u>
Ingresos	
Ingresos por arrendamientos	1 818
Ingresos por intereses	3 812
Ingresos por venta de Inmovilizado	5 686
	<u>11 316</u>
Gastos	
Otros gastos por facturación de servicios	8 791
Gastos por intereses (Nota 20)	3 046
	<u>11 837</u>

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €MIs)

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 2002 un importe de un 1.580,3 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 15 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	553	(609)	(56)
Venta de inmuebles con beneficio	202 014	(112 703)	89 311
	<u>202 567</u>	<u>(113 312)</u>	<u>89 255</u>

Durante el ejercicio 2002 la sociedad ha vendido acciones de WCM que han generado un beneficio por importe de 11.158 miles de euros. Asimismo, la sociedad ha registrado pérdidas por la venta de participaciones en valores mobiliarios por importe de 451 miles de euros.

Las ventas de inmuebles a sociedades del Grupo han ascendido a 5.686 miles de euros (Nota 22), que no han generado resultados.

24. Situación fiscal

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

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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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	134 890
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(9 000)
Diferencias permanentes	<u>(7 497)</u>
Base contable del impuesto	<u>118 393</u>
Diferencias temporales	<u>2 335</u>
Base imponible fiscal	<u>120 728</u>
Cuota al 35%	42 255
Deducción reinversión	<u>(13 762)</u>
Cuota líquida	<u>28 493</u>
Deudas con empresas del Grupo	<u>28 493</u>
El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:	
Base contable por 35%	41 438
Deducciones	<u>(13 762)</u>
Gasto del ejercicio	<u>27 676</u>

En virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, la sociedad, en la liquidación del Impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio 2001, ha incluido las plusvalías obtenidas en las transmisiones onerosas de inmuebles por importe de 133.239 y se ha deducido de la cuota íntegra el 17% del importe de dichas rentas. En consecuencia, se ha revertido el impuesto diferido registrado por este concepto por importe de 46.634 miles de euros (Nota 15).

Asimismo, en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2001 se han compensado bases imponibles negativas por importe de 110.388 miles de euros. La sociedad ha cancelado el impuesto anticipado correspondiente a las bases imponibles de ejercicios anteriores por importe de 19.020 miles de euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

El efecto en la cuenta de resultados de Testa Inmuebles en Renta, S.A. a 31 de diciembre de 2002 supone un menor gasto por Impuesto de Sociedades por importe de 27,448 miles de euros. El gasto neto por Impuesto de Sociedades registrado del ejercicio 2002 en la cuenta de resultados asciende a un importe de 228 miles de euros.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, en el gasto por Impuesto de Sociedades del ejercicio 2002 se ha deducido de la cuota íntegra el 17% del importe de las plusvalías obtenidas en las ventas de inmovilizado realizadas durante el ejercicio por importe de 80.952 miles de euros. Los importes obtenidos de las ventas que han ascendido a 202.014 miles de euros, se han reinvertido durante el ejercicio, en los términos previstos en dicha disposición.

Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen, por importe de 8.359 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos.

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

	<u>Saldo al 31.12.01</u>	<u>Movimiento ejercicio</u>	<u>Saldo al 31.12.02</u>	<u>Impuesto diferido</u>
Diferimiento amortización acelerada de la inversión efectuada en inmuebles en la Villa Olímpica de Barcelona y Expo-92	27 985	(27 985)	-	-
Amortización Venta Expo	(25 645)	25 645	-	-
Diferimiento reinversión activo fijo deducida la corrección monetaria	133 342	(133 342)	-	-
Diferimiento inversiones financieras	4 447	(4 447)	-	-
Adición diferimiento reinversión	(4 832)	4 832	-	-
	<u>135 297</u>	<u>(135 297)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>Saldo al 31.12.01</u>	<u>Movimiento ejercicio</u>	<u>Saldo al 31.12.02</u>	<u>Impuesto anticipado (Nota 10)</u>
Provisión depreciación inmovilizado	9 496	-	9 496	3 324
Crédito fiscal por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	54 342	(54 342)	-	-
	<u>63 838</u>	<u>(54 342)</u>	<u>9 496</u>	<u>3 324</u>

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

Durante el ejercicio 2002, Testa Inmuebles en Renta, S.A. ha sido inspeccionada por las autoridades fiscales sobre el Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido e IRPF hasta el ejercicio 2000.

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 2002, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios 2001 y 2002. Asimismo se encuentran abiertos a Inspección los cuatro últimos ejercicios de las filiales integradas en Testa Inmuebles en Renta, S.A., a excepción de Menalvaro, S.A. que ha sido Inspeccionada por todos los impuestos hasta el ejercicio 2000.

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

<u>Año</u>	<u>Saldo pendiente 31.12.01</u>	<u>A compensar en Impuesto de Sociedades 2002</u>	<u>Importe</u>	<u>Año de prescripción</u>
2000	46.394	(9.000)	37.394	2015
	<u>46.394</u>	<u>(9.000)</u>	<u>37.394</u>	2015

25. Resultados extraordinarios

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

26. Cuadro de financiación

El cuadro de financiación del ejercicio 2002 se presenta en el Anexo II el cual forma parte integrante de esta Nota de la memoria de las cuentas anuales.

27. Otra información

El importe de los honorarios de la firma de auditoría que audita el Grupo Testa para el ejercicio 2002 asciende a 55 miles de euros. Adicionalmente, los honorarios satisfechos por otros trabajos distintos a los de auditoría han ascendido a 117 miles de euros.

ANEXO 1

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

DETALLE DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en Miles de euros - €mls)

Empresas del grupo	Domicilio	Porcentaje de participación directa	Valor Inversión 31.12.02	Provisión	Inversión Neta	Capital	Reservas	Resultado de 2002	Total Fondos Propios	Valor Teórico contable
Nisa, V.H., S.A.U.	Barcelona	100,00%	1 134	-	1 134	1 134	394	(140)	1 388	1 388
Trade Center Hotel, S.L.U.	Barcelona	100,00%	12 020	-	12 020	12 020	(2)	516	12 534	12 534
Vallehermoso Patrimonio, S.I.I., S.A.	Madrid	100,00%	17 643	-	17 643	18 607	621	432	19 660	19 660
Prima Internacional, B.V.	Ámsterdam	100,00%	17	(8)	9	18	(20)	(11)	(13)	(13)
Testa American Real Estate Corporation	Miami	100,00%	40 375	-	40 375	40 081	-	4 231	44 312	44 312
Valleágora, S.A.	Madrid	100,00%	528	-	528	60	469	267	796	796
Campo Salinas, S.A.	Madrid	100,00%	643	-	643	571	(22)	43	592	592
Total empresas del grupo			72 360	(8)	72 352					79 269
Empresas asociadas										
Parking Palau, S.A.	Valencia	33,00%	1 595	-	1 595	4 832	(121)	297	5 008	1 653
Lusival Promoção e Gestao Imobiliária, S.A.	Lisboa	49,00%	17 498	(8 840)	8 658	24 222	(6 886)	314	17 650	8 649
Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	Barcelona	21,50%	543	-	543	2 524	(395)	1	2 130	458
Total empresas asociadas			19 636	(8 840)	10 796					10 760
Totales empresas grupo y asociadas			91 996	(8 848)	83 148					90 029

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

ANEXO II
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

CUADRO DE FINANCIACIÓN PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en Miles de euros - €Mls)

Orígenes	Miles de euros	
	2002	2001
Recursos procedentes de las operaciones		
Resultado neto distribuible	134 662	107 988
Más:		
Amortización del inmovilizado material	18 856	15 584
Dotación de provisiones para riesgos y gastos	1 957	5 571
Impuesto diferido del ejercicio	(47 452)	47 431
Dotación a la provisión de inmovilizado material	68	11 311
Dotación a la provisión de inmovilizado financiero	5 413	6 617
Reversión a la provisión de inmovilizado financiero	(220)	(3 176)
Pérdida en la enajenación del inmovilizado inmaterial	507	2 829
Beneficio en la enajenación del inmovilizado material (Nota 23)	(89 311)	(86 983)
Beneficios en la disolución de filiales	-	(15 839)
Beneficios en la enajenación del inmovilizado financiero (Nota 23)	(11 158)	(720)
Diferencias negativas de cambio	50	-
	<u>13 372</u>	<u>90 613</u>
Disminución del capital circulante		45 778
Aumento del capital circulante por disolución	-	34 473
Ampliación de capital	-	393 967
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	5 204
Acreeedores a LP		
Entidades de crédito	322 087	-
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizado inmaterial	-	5 328
Inmovilizado material (Nota 7 y 23)	222 639	176 295
Empresas del grupo y asociadas (Nota 8 y 23)	44 043	5 980
Cancelación de inversiones financieras (créditos y fianzas)	-	114 029
Traspaso de inmovilizado financiero a corto plazo	-	13 446
Enajenación de Acciones Propias	-	4 738
Gastos a distribuir en varios ejercicios	963	187
Financiero	3 125	-
	<u>592 857</u>	<u>799 425</u>
Total orígenes	606 229	890 038
Aplicaciones		
Aumento del capital circulante	58 772	-
Disminución del capital circulante por fusión	-	408 120
Adquisiciones de inmovilizado		
Gastos de establecimiento	51	868
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	202	438
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)	173 970	285 856
Inmovilizaciones financieras		
Inversiones financieras	52 878	27 706
Créditos empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	91 905	41 237
Otras inversiones financieras (Nota 8)	4 961	6 092
Deudores a LP	-	7 780
Dividendo a cuenta	72 750	-
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
Entidades de crédito	-	27 645
Empresas del grupo y asociadas	138 237	65 656
Otros acreedores	6 827	17 335
Provisión para riesgos y gastos	2 592	1 305
Gastos a distribuir en varios ejercicios	2 905	-
Cancelación ingresos a distribuir en varios ejercicios	179	-
	<u>606 229</u>	<u>890 038</u>
Variación del capital circulante		
Aumento (disminución) de existencias	(1 167)	891
Aumento (disminución) de deudores	(20 672)	36 283
Aumento (disminución) de acreedores a corto plazo	2 596	(96 467)
Aumento (disminución) de inversiones financieras temporales	78 181	13 417
Aumento (disminución) de tesorería	(166)	98
	<u>58 772</u>	<u>(45 778)</u>

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2002

El presente ejercicio 2002 es el que, tras la culminación del proceso de integración en el que se dio lugar a TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A., la información presentada puede ser comparada homogéneamente entre ejercicios.

Testa es la filial inmobiliaria de carácter patrimonialista perteneciente al grupo Vallehermoso (posee el 99.33%), y está configurada como una de las empresas más relevantes y destacadas tanto por su tamaño como por su rentabilidad dentro de su sector en España.

Durante el año 2002, la evolución del mercado de alquiler ha sido, con carácter general, de atenuación en precios y niveles de ocupación, con excepción de la vivienda, donde se han mantenido crecimientos significativos en ambas magnitudes. El mercado de oficinas es el que más ha sufrido durante el año. Por un lado, se han cerrado menos operaciones que el año anterior y al mismo tiempo, los precios han flexionado a la baja al producirse un incremento significativo de la oferta de nuevos edificios. Los centros comerciales se mantienen en buen tono, aunque están siendo algo sensibles a una progresiva disminución del consumo en nuestro país. No obstante, aquellos ya consolidados mantienen un número medio de visitantes muy satisfactorio. El sector industrial y logístico continúa a buen ritmo, aunque algo más ralentizado que en los años 2000 y 2001. La nueva apuesta de los sectores hotelero y residencias de 3ª edad mantiene un nivel aceptable, aunque se detectan algunos síntomas de agotamiento en el primero de ellos.

Ha continuado a lo largo de 2002 la política de mantener el mayor grado de ocupación posible, compatible con la renegociación de algunos contratos de oficinas y centros comerciales principalmente. Los últimos inmuebles adquiridos durante el ejercicio se han arrendado satisfactoriamente, aunque los periodos de carencia o el plazo medio de comercialización ha sufrido un ligero incremento.

Ello refleja la realidad de una gran compañía, con un alto porcentaje de ocupación, renegociaciones al alza de contratos e incorporación de nuevos edificios a la explotación. Entre estos últimos se encuentran los edificios de oficinas sites en Arroyo de la Vega (Alcobendas), alquilados a INDRA y AMENA, con 51.776 m² sobre rasante; el edificio de Muntadas II en Barcelona, con 3.783 m² sobre rasante; y el edificio de Miami con 48.577 m² sobre rasante, alquilado a diversos arrendatarios.

En centros comerciales se han incorporado 6.845 m² y 4.157 m² a las superficies que ya poseía TESTA en Parque Corredor (Torrejón de Ardoz), y Porto Pi (Palma de Mallorca).

En residencias de 3ª edad se ha iniciado la explotación de la residencia Puente de Piedra en Zaragoza, con 7.957 m² sobre rasante y 153 habitaciones.

En hoteles han iniciado su explotación los siguientes:

- Hotel Mas Blau en el Prat de Llobregat (Barcelona) con 10.125 m² sobre rasante y 205 habitaciones, arrendado a SOL MELIÁ.
- Hotel Grand Marina en Barcelona, con 20.030 m² y 301 habitaciones, arrendado a HOTUSA.
- Y, finalmente el Hotel Tryp Alameda en Jerez, con 4.637 m² sobre rasante y 98 habitaciones, arrendado a SOL MELIÁ.

En industrial hemos incorporado una nave de 11.689 m² en Cabanillas del Campo (Guadalajara).

En cuanto al porcentaje de ocupación a 31 de diciembre se encuentra en un nivel satisfactorio, llegando al 96% en viviendas y oficinas, y al 92% en centros comerciales. En industrial alcanza el 93%.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2002

Las principales ventas efectuadas se componen de:

- 303 viviendas (236 en Madrid y 67 en Ciudad Expo Sevilla).
- Las 6 plantas de oficina de General Perón 38 de Madrid, con 6.552 m² sobre rasante.
- El Edificio "Cedro" en Arroyo de la Vega (Alcobendas), con 17.049 m² sobre rasante.
- El edificio en la calle Albarracín 27 de Madrid, con 3.064 m² sobre rasante.
- El edificio TR-3 de la calle Valle de la Fuenfría nº 3 en Mirasierra (Madrid), con 6.000 m² sobre rasante.
- 8.912 m² del centro comercial "Parque Astur" en Avilés (Asturias).
- 2.218 m² del centro comercial "Parque Corredor" en Torrejón (Madrid).
- Un solar en Tres Cantos (Madrid), con una edificabilidad aproximada de 10.000 m² sobre rasante.

Todo ello, como consecuencia de nuestra política de rotación de activos, que hace aflorar importantes plusvalías y nos permite ir renovando la cartera de inmuebles.

En total se han vendido aproximadamente 108.600 m², de los cuales 32.400 m² corresponden a viviendas, 13.700 m² a centros comerciales, 34.300 m² a oficinas y 1.000 m² a locales comerciales. Los 27.200 m² restantes corresponden a aparcamientos.

TESTA ha firmado en el mes de diciembre de 2002 un importante acuerdo con ENDESA, por el que la primera va a adquirir a la segunda, doce edificios terciarios en varias ciudades españolas. Cabe destacar que entre ellos se encuentra uno muy relevante como es la nueva sede corporativa ENDESA, ubicado en el Campo de las Naciones de Madrid. La operación supone la adquisición de 100.000 m² sobre rasante. El precio es de 385.000 miles de euros y en todos los edificios ENDESA se mantiene como arrendatario por periodos que varían entre 5 y 25 años.

La rentabilidad neta anual inicial para TESTA es superior al 6,5% y la operación debe formalizarse antes del 15 de febrero de 2003.

Estratégicamente, y dada la gran importancia alcanzada por la compañía tanto cuantitativa como cualitativamente, se intensificará la política de rotación de aquellos activos poco susceptibles de crear valor en el futuro, unida a la de nuevas inversiones que permitan ir modernizando la cartera de inmuebles. Dicha política será compatible con el crecimiento de los ingresos por alquiler y con el objetivo de ir mejorando la rentabilidad de los recursos propios del accionista, así como la diversificación tanto de producto como geográfica, que permita disminuir el riesgo de mercado de la actividad.

Al mismo tiempo, se profundizará en la consecución de una imagen distintiva de los edificios de la compañía, que unida a la permanente mejora de servicio a los clientes (arrendatarios), consiga una fidelización de los mismos.

Dentro del ámbito internacional, TESTA compró en julio de 2002 el inmueble "Barclays Financial Center" situado en el 1111 de Brickell Avenue, en Miami (Estados Unidos) por un total de 134.587 miles de dólares. Este edificio de oficinas consta de 48.577 m² de superficie alquilable; el edificio está terminado y alquilado en un 82%.

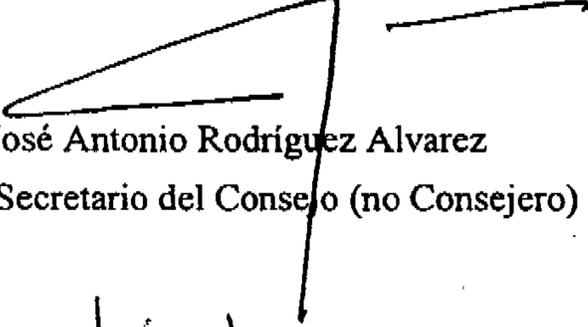
Durante el ejercicio no se han efectuado ni adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias, a 31 de diciembre del presente ejercicio la sociedad no posee acciones propias.

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

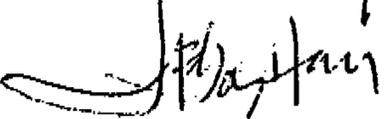
DILIGENCIA: Para hacer constar que el Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. en su sesión del día 28 de enero de 2003 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 171 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria), y el Informe de Gestión de Testa, Inmuebles en Renta, S.A., correspondientes al ejercicio 2002, 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 34, incluyendo el presente, sellados y firmados por el Secretario del Consejo, Don José Antonio Rodríguez Alvarez.

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 2002, los siete 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

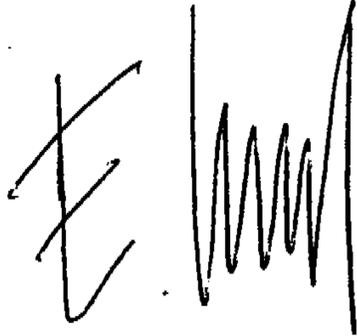
De todo lo cual, como Secretario, doy fe, en Madrid, a veintiocho de enero de dos mil tres.



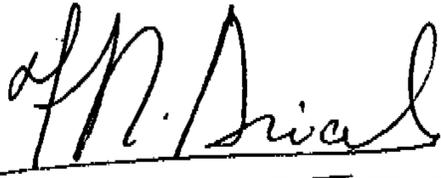
Fdo: José Antonio Rodríguez Alvarez
Secretario del Consejo (no Consejero)



Fdo.: Juan Fernando Gomez Hall
Presidente



Fdo.: Emilio Novela Berlín
Vicepresidente



Fdo. ~~Fernando Rodríguez-Avial Llardent~~
Consejero Delegado



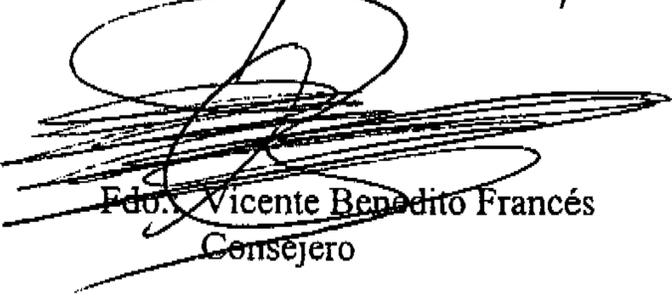
Fdo.: Fernando Martín Alvarez
Consejero



Fdo.: Luis Fernando del Rivero Asensio
Consejero

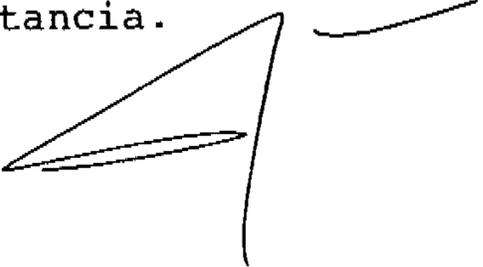


Fdo.: Francisco Javier Pérez Gracia
Consejero



Fdo. ~~Vicente Benedito Francés~~
Consejero

En Madrid, a 30 de enero de 2003, es firmada la presente diligencia por el Sr. Benedito Francés, de lo cual el Secretario deja la oportuna constancia.



**GRUPO
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**

**Informe de Auditoría
Cuentas Anuales
Informe de Gestión**

31 diciembre 2002

 **T. Vallehermoso**

TESTA



GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

Informe de auditoría,
Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión
al 31 de diciembre de 2002

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 2002 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 2002 las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Con fecha 25 de marzo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 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 2002 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 2002 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 2002. 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

30 de enero de 2003

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresados en Miles de euros - €Mls)

ACTIVO	2002	2001
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	1 567	3 317
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	67 102	62 805
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)		
Terrenos	44 427	48 495
Construcciones en curso	57 264	138 247
Construcciones para arrendamiento y uso propio	1 433 265	1 214 433
Otros conceptos	1 391	1 343
Anticipos de inmovilizado	61 431	26 031
Amortización acumulada	(74 743)	(63 002)
Provisión por depreciación	(13 783)	(13 715)
	<u>1 509 252</u>	<u>1 351 832</u>
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)	119 112	62 301
Deudores a largo plazo (Nota 9)	4 999	8 125
Fondo de Comercio de Consolidación (Nota 1)	202	-
	<u>1 702 234</u>	<u>1 488 380</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 4.e)	<u>4 222</u>	<u>2 280</u>
Activo circulante		
Existencias	6 968	7 680
Deudores (Nota 9)	43 591	70 044
Inversiones financieras temporales (Nota 10)	19 299	28 452
Tesorería	2 375	454
Ajustes por periodificación	550	(13)
	<u>72 783</u>	<u>106 617</u>
Total activo circulante	<u>72 783</u>	<u>106 617</u>
Total activo	<u>1 779 239</u>	<u>1 597 277</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresados en Miles de euros - €Mls)

PASIVO	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Fondos propios (Nota 11)		
Capital suscrito	692 855	692 855
Prima de emisión	93 781	93 781
Otras reservas de la sociedad dominante	9 149	24 760
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(34 855)	(142 843)
Reservas en sociedades consolidadas integración global	625	(118)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	(9 406)	(9 606)
Diferencias de conversión	-	60
Dividendo entregado a cuenta	(72 750)	-
Beneficio consolidado	<u>140 620</u>	<u>93 593</u>
Total fondos propios	<u>820 019</u>	<u>752 482</u>
Diferencias negativas de consolidación (Nota 12)	<u>598</u>	<u>598</u>
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	<u>10 666</u>	<u>10 402</u>
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	<u>8 538</u>	<u>8 726</u>
Acreeedores a largo plazo		
Entidades de crédito (Nota 14)	791 965	468 976
Empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	466	142 350
Otros acreedores (Nota 15)	<u>19 872</u>	<u>73 383</u>
Total acreedores a largo plazo	<u>812 303</u>	<u>684 709</u>
Acreeedores a corto plazo		
Entidades de crédito (Nota 14)	54 021	66 954
Empresas del grupo y asociadas	29 203	1 957
Acreeedores comerciales (Nota 16)	37 319	26 765
Otras deudas no comerciales (Nota 17)	3 345	43 170
Provisiones para operaciones de tráfico	1 353	-
Ajustes por periodificación	<u>1 874</u>	<u>1 514</u>
Total acreedores a corto plazo	<u>127 115</u>	<u>140 360</u>
Total pasivo	<u>1 779 239</u>	<u>1 597 277</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresadas en Miles de euros - €Mls)

GASTOS	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Gastos de explotación		
Disminución de existencias	712	2 261
Gastos de personal (Nota 19)	6 014	4 580
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	20 931	18 195
Variación de las provisiones de tráfico	(360)	2 696
Otros gastos de explotación	<u>39 685</u>	<u>37 190</u>
Total gastos de explotación	<u>66 982</u>	<u>64 922</u>
Beneficios de explotación	<u>81 404</u>	<u>61 221</u>
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados (Notas 21)	32 840	37 128
Variación de las provisiones de inversiones financieras	7 981	6 570
Diferencias negativas de cambio	<u>115</u>	<u>80</u>
Total gastos financieros	<u>40 936</u>	<u>43 778</u>
Amortización del Fondo de Comercio de Consolidación	18	-
Beneficios de las actividades ordinarias	<u>43 628</u>	<u>21 359</u>
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado	68	11 311
Pérdidas procedentes del inmovilizado (Nota 23)	594	662
Pérdidas por enajenación de participaciones en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	-	2 053
Gastos extraordinarios y Pérdidas de ejercicios anteriores	<u>2 969</u>	<u>1 217</u>
Total pérdidas y gastos extraordinarios	<u>3 631</u>	<u>15 243</u>
Resultados extraordinarios positivos	<u>97 834</u>	<u>73 098</u>
Beneficios consolidados antes de impuestos	141 462	94 457
Impuesto sobre Sociedades (Nota 24)	<u>842</u>	<u>864</u>
Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	<u>140 620</u>	<u>93 593</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

INGRESOS	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	148 277	125 327
Otros ingresos de explotación	<u>109</u>	<u>816</u>
Total ingresos de explotación	<u>148 386</u>	<u>126 143</u>
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	2 121	2 199
Intereses intercalarios y otros gastos incorporados a producción (Notas 6 y 7)	800	1 579
Diferencias positivas de cambio	<u>5</u>	<u>-</u>
Total ingresos financieros	<u>2 926</u>	<u>3 778</u>
Resultados financieros negativos	<u>38 010</u>	<u>40 000</u>
Participaciones en beneficios sociedades puestas en equivalencia	<u>252</u>	<u>138</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en enajenación de inmovilizado (Nota 23)	89 314	87 175
Beneficios en la enajenación de participaciones (Nota 23)	11 158	720
Ingresos extraordinarios y beneficios ejercicios anteriores	<u>993</u>	<u>446</u>
Total beneficios e ingresos extraordinarios	<u>101 465</u>	<u>88 341</u>

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 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

1. Naturaleza y actividades principales

TESTA Inmuebles en Renta, S.A., (la Sociedad o la Matriz) antes Prima Inmobiliaria, S.A. 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 llevó a cabo 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. La sociedad resultante cambió su denominación social por la de Testa Inmuebles en Renta, S.A.

El 9 de abril de 2001 finalizó la OPA de Vallehermoso, S.A. sobre las acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A. 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.

La sociedad Matriz participa en dos UTES, una de ellas, UTE Vallaín, 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 2002 ascienden a 7.026 y 7.633 miles de euros respectivamente (Nota 4.o).

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

Durante el ejercicio 2002 se han incorporado al perímetro de consolidación del Grupo Testa las sociedades Valleagora, S.A.U. y Testa American Real Estate Corporation.

La Sociedad Vallegaora, S.A.U., que provenía de otra sociedad del Grupo Vallehermoso, S.A., aporta un fondo de comercio por importe de 202 miles de euros.

La práctica 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 2002 (Expresada en Miles de euros - €MIs)

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 2001 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 16 de abril de 2002.

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

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

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

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados de la Sociedad Matriz para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2002, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Bases de reparto

Pérdidas y ganancias	<u>134 662</u>
	<u>134 662</u>

Distribución

A compensar pérdidas ejercicios anteriores	34 855
Distribución dividendos	72 750
Reserva Legal	13 466
Reservas Voluntarias	<u>13 591</u>
	<u>134 662</u>

El Consejo de Administración, el 17 de septiembre de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 2,8866% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 20.000 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable neto a 31 de agosto de 2002	<u>88 520</u>
Previsión del pago a cuenta 2,8866% del valor nominal de las acciones (0,173196 euros por acción)	<u>20 000</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 1 de septiembre de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 16 de septiembre de 2002	19 525
- Cobros proyectados en el período considerado	346 820
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	<u>(339 113)</u>
Saldo de tesorería al 16 de septiembre de 2003	<u>27 232</u>

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

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

El Consejo de Administración, el 18 de diciembre de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 7,6134% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 52.750 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el segundo pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable neto a 30 de noviembre de 2002	<u>131 678</u>
Previsión del pago a cuenta 7,6134% del valor nominal de las acciones (0,456804 euros por acción)	<u>52 750</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 1 de diciembre de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 30 de noviembre de 2002	469 151
- Cobros proyectados en el período considerado	495 884
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	<u>(848 750)</u>
Saldo de tesorería al 30 de noviembre de 2003	<u>116 285</u>

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

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 modificado el 11 de mayo de 2001.

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.

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

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

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.

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

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.

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

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".

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 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 periodo.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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

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

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

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

p) Consolidación fiscal

El ejercicio 2002 es el primer ejercicio en que la Sociedad Matriz y sus filiales, como parte integrante del Grupo Vallehermoso, tributa en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 43/1995 (Ley del Impuesto de Sociedades).

Este régimen consiste en considerar a un grupo de sociedades como un único sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades que tributará según el beneficio consolidado.

La sociedad Matriz de dicho Grupo es Vallehermoso, S.A. constituyendo esta empresa el sujeto pasivo a efectos del mencionado impuesto. El Grupo Testa, forma parte de este "Grupo Consolidable" a efectos fiscales que engloba a su vez a Vallehermoso, S.A., Grupo Vallehermoso División Promoción y al Grupo Valoriza, S.L.

q) 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

5. Gastos de establecimiento

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.01</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.02</u>
Gastos de constitución	9	-	(2)	7
Gastos ampliación de capital	<u>3 308</u>	<u>181</u>	<u>(1 929)</u>	<u>1 560</u>
	<u>3 317</u>	<u>181</u>	<u>(1 931)</u>	<u>1 567</u>

Este epígrafe recoge principalmente los gastos incurridos por causa de la ampliación de capital del ejercicio 2001 comentada en la Nota 1.

6. Inmovilizaciones inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.01</u>	<u>Cambio</u> <u>Perímetro</u>	<u>Altas</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.02</u>
Concesiones administrativas	63 346	-	5 665	-	69 011
Propiedad industrial	-	2	-	-	2
Aplicaciones informáticas	<u>401</u>	<u>-</u>	<u>57</u>	<u>-</u>	<u>458</u>
	63 747	2	5 722	-	69 471
Amortización acumulada	<u>(942)</u>	<u>-</u>	<u>(1 367)</u>	<u>(60)</u>	<u>(2 369)</u>
	<u>62 805</u>	<u>2</u>	<u>4 355</u>	<u>(60)</u>	<u>67 102</u>

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2002 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

Por último, este epígrafe también recoge 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 ha terminado la obra del hotel y por tanto se ha completado la inversión en dicha concesión, dando origen a la capitalización de gastos financieros por importe de 417 miles de euros.

7. Inmovilizaciones materiales

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

	<u>Saldos al 31.12.01</u>	<u>Cambio Perímetro</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos</u>	<u>Saldos al 31.12.02</u>
Coste actualizado						
Terrenos	48 495	-	510	(1 916)	(2 662)	44 427
Construcciones para arrendamiento y uso propio	1 214 433	-	190 282	(108 506)	137 056	1 433 265
Otros conceptos	1 343	54	54	(60)		1 391
Edificios y otras construcciones en curso	138 247	-	60 121	(6 710)	(134 394)	57 264
Anticipos a proveedores de inmovilizado material	26 031	-	57 720	(22 320)	-	61 431
Total coste	1 428 549	54	308 687	(139 512)	-	1 597 778
Amortización acumulada	(63 002)	19	(17 633)	5 813	60	(74 743)
Provisión depreciación inmovilizado	(13 715)	-	(68)	-		(13 783)
	(76 717)	19	(17 701)	5 813	60	(88 526)
Coste neto	1 351 832	73	290 986	(133 699)	60	1 509 252

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 383 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002, existen préstamos bancarios dispuestos, con garantía hipotecaria o con compromiso de garantía hipotecaria, por importe de 828.092 miles de euros. Asimismo, y con la misma garantía, la Sociedad tenía préstamos no dispuestos por un total de 142.400 miles de euros. El valor neto contable de los inmuebles afectos a las garantías hipotecarias citadas asciende a 1.153.024 miles de euros, siendo su valor de mercado de 1.809.117 miles de euros.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

Al 31 de diciembre de 2002, el valor de coste de los inmuebles destinados al arrendamiento asciende a 1.432.967 miles de euros y el de inmuebles destinados a uso propio a 288 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada.

Las altas más significativas del ejercicio corresponden fundamentalmente a las adquisiciones en edificios de oficinas, entre las que destacan una planta de Diagonal 514 y a la adquisición de una residencia para la tercera edad en Zaragoza. Asimismo hay que destacar en el área de los centros comerciales la inversión realizada en locales del Centro Comercial Los Fresnos y del Centro Comercial Parque Corredor.

En relación con las bajas más significativas del ejercicio, destacar las ventas de los edificios Cedro, TR-3, General Perón 38, Albarracín 27, terrenos en Tres Cantos y por último la venta del suelo de Los Jacintos realizada a Vallehermoso, S.A..

Durante el ejercicio una sociedad del grupo ha ejercitado la opción de compra sobre un edificio de oficinas en Miami por lo que se ha dado de baja los anticipos registrados en el epígrafe de anticipos de inmovilizado.

Al 31 de diciembre de 2002, el epígrafe anticipos a proveedores de inmovilizado material, incluye un anticipo por importe de 50.000 miles de euros correspondiente al contrato de promesa de compraventa de doce inmuebles, totalmente arrendados a sociedades del Grupo Endesa. El importe total de la compra ascenderá a 385.000 miles de euros y deberá realizarse con anterioridad al 15 de febrero de 2003.

8. Inmovilizaciones financieras

Su composición y movimiento es el siguiente:

	<u>Saldos al</u> <u>31.12.01</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.02</u>
Participaciones sociedades no consolidadas	39 349	-	(601)	38 748
Participaciones en sociedades puestas en Equivalencia	10 507	252	-	10 759
Créditos a empresas del grupo y asociadas	4 044	61 072	-	65 116
Otros créditos a largo plazo	127	-	(6)	121
Depósitos y fianzas constituidos	<u>13 087</u>	<u>9 954</u>	<u>(8 447)</u>	<u>14 594</u>
	<u>67 114</u>	<u>71 278</u>	<u>(9 054)</u>	<u>129 338</u>
Menos provisiones	<u>(4 813)</u>	<u>(5 413)</u>	<u>-</u>	<u>(10 226)</u>
Valor neto	<u>62 301</u>	<u>65 865</u>	<u>(9 054)</u>	<u>119 112</u>

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

a) Participaciones en sociedades no consolidadas.

Está formado por participaciones que no forman parte del Grupo consolidado, por su escasa importancia relativa o porque dichas participaciones no se van a mantener en un futuro. El detalle al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Coste al 31.12.02</u>	<u>Provisión al 31.12.02</u>	<u>Valor neto contable al 31.12.02</u>
Maag Holdings, Ltd	38 548	(10 217)	28 331
Prima Investment International B.V.	17	(9)	8
Nova Icaria, S.A.	183	-	183
	<u>38 748</u>	<u>(10 226)</u>	<u>28 522</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 2002 fue de 199 francos suizos, por lo que se ha dotado la provisión necesaria para ajustar el valor de coste al de mercado.

b) Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

Su detalle y movimiento durante los ejercicios 2002 es como sigue:

	<u>Saldos al 31.12.01</u>	<u>Resultado de 2002</u>	<u>Bajas y traspasos</u>	<u>2002 Saldos al 31.12.02</u>
Parking Palau, S.A.	1 556	98	-	1 654
Lusivial Promoçao e Gestao Inmobiliária, S.A.	8 494	154	-	8 648
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	457	-	-	457
	<u>10 507</u>	<u>252</u>	<u>-</u>	<u>10 759</u>

c) Créditos a empresas del Grupo y asociadas

El crédito más significativo al 31 de diciembre de 2002 corresponde a Vallerhermoso, S.A. por importe de 55.082 miles de euros.

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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

9. Deudores

El detalle al 31 de diciembre de 2002 es como sigue:

A largo plazo	
Clientes - Efectos comerciales a cobrar	<u>4 999</u>
	<u>4 999</u>
A corto plazo	
Clientes - Compradores	3 348
Clientes - Efectos comerciales a cobrar	4 227
Clientes - Arrendamientos	3 231
Clientes - Efectos comerciales impagados y dudoso cobro	754
Cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas	413
Otros deudores	20 130
Administraciones públicas	<u>12 234</u>
	<u>44 337</u>
Menos, provisiones para insolvencias	<u>(746)</u>
	<u>43 591</u>

Un detalle de los vencimientos de los efectos comerciales a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

A dos años	1 635
A tres años	1 561
A cuatro años	1 497
A cinco años	73
A más de cinco años	<u>233</u>
	<u>4 999</u>

Los saldos deudores con Administraciones Públicas son los siguientes:

Hacienda Pública, deudora a corto plazo	
Impuesto anticipado (Nota 24)	3 324
Por IVA, y retenciones y administraciones públicas locales	<u>8 910</u>
	<u>12 234</u>

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

10. Inversiones financieras temporales

El detalle a 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Valores negociables	5 989
Valores renta fija	15 800
Créditos a empresas multigrupo	<u>76</u>
	<u>21 865</u>
Menos provisiones	<u>(2 566)</u>
	<u>19 299</u>

A 31 de diciembre de 2002 el epígrafe de valores negociables recoge las acciones de WCM. Esta sociedad cotiza en la Bolsa de Frankfurt. La cotización al 31 de diciembre de 2002 fue de 2,63 euros, por lo que se ha dotado la provisión necesaria para ajustar el volar de coste al de mercado.

11. Fondos propios

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

	<u>Saldos al</u> <u>31.12.01</u>	<u>Otro</u> <u>movimientos</u>	<u>Distribución</u> <u>resultados</u>	<u>Resultado</u> <u>2002</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.02</u>
Capital	692 855	-	-	-	692 855
Prima de emisión	93 781	-	-	-	93 781
Otras reservas de la sociedad dominante	24 760	(316)	(15 295)	-	9 149
Reservas en sociedades consolidadas:					
Por integración global y proporcional	(118)	43	700	-	625
Por puesta en equivalencia	(9 606)	-	200	-	(9 406)
Diferencias de conversión	60	(60)	-	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(142 843)	-	107 988	-	(34 855)
Dividendo entregado a cuenta	-	-	-	(72 750)	(72 750)
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	<u>93 593</u>	<u>-</u>	<u>(93 593)</u>	<u>140 620</u>	<u>140 620</u>
Total fondos propios	<u>752 482</u>	<u>(333)</u>	<u>-</u>	<u>67 870</u>	<u>820 019</u>

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2002 el capital social de la sociedad matriz 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 matriz es Vallehermoso S.A. con una participación del 99,33%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2002, la totalidad de las acciones de la Sociedad Matriz emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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

b) Prima de emisión

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

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	(191)	75	-
Trade Center Hotel, S.L.U.	100%	12 020	1 847	(2)	-
Campo Salinas, S.A.	100%	642	486	(92)	-
Valleagora, S.A.	100%	529	(1 305)	-	-
Testa American Real Estate Corporation	100%	40 376	2 121	-	-
Vallehermoso Patrimonio, S.I.I., S.A.	100%	17 643	43	644	-
		<u>72 344</u>	<u>3 001</u>	<u>625</u>	<u>-</u>
Puestas en equivalencia					
Lusival Promoçao e Gestao Inmobiliaria, S.A.	49%	1 593	98	-	(39)
Parking Palau, S.A.	33%	17 500	154	-	(9 283)
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	21,50%	543	-	-	(84)
		<u>19 636</u>	<u>252</u>	<u>-</u>	<u>(9 406)</u>
No consolidadas					
Beneficio de Testa Inmuebles en Renta, S.A.		18	-	-	-
		-	134 662	-	-
Ajustes consolidación		-	2 705	-	-
Total		<u>91 998</u>	<u>140 620</u>	<u>625</u>	<u>(9 406)</u>

d) Cantidades pagadas a cuenta del dividendo del ejercicio 2002

El Consejo de Administración acordó el 17 de septiembre de 2002 y el 18 de diciembre de 2002 dos pagos a cuenta de los resultados de 2002 por importes de 20.000 miles de euros y 52.750 miles de euros respectivamente. Estas distribuciones fueron formuladas a partir de los resultados contables netos a 31 de agosto y 30 de noviembre de 2002 por importe de 88.520 miles de euros y 131.678 miles de euros respectivamente, y de los estados de tesorería del período suficiente para repartir dicho importe (Véase Nota 3).

12. Diferencias negativas de consolidación

Las diferencias negativas de consolidación al 31 de diciembre de 2002 corresponden a las siguientes sociedades:

Nisa VH, S.A.	319
Lusival	<u>279</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>598</u>

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2002:

Saldos al 31 de diciembre de 2001	8 726
Aumentos	1 957
Cambio perímetro	481
Aplicaciones	<u>(2 626)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2002	<u>8 538</u>

14. Préstamos y deudas financieras

Su detalle al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Préstamos hipotecarios	828 093
Créditos y préstamos	11 653
Deudas con empresas del grupo y asociadas	<u>466</u>
Subtotal	<u>840 212</u>
Intereses devengados	<u>6 240</u>
Total	<u>846 452</u>
Menos, vencimientos a corto plazo	<u>(54 021)</u>
Total deuda a largo plazo	<u>792 431</u>

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

2004	35 406
2005	36 085
2006	37 268
2007	37 581
Posteriores	<u>646 091</u>
Total	<u>792 431</u>

Los tipos de interés medio de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 3,42% y el 5,46%.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

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

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2002 con distintas entidades financieras por un importe de 211.199 miles de euros.

15. Otros acreedores a largo plazo

A 31 de diciembre de 2001 este epígrafe incluía un importe de 47.452 miles de euros correspondientes al impuesto diferido, que ha sido cancelado durante el ejercicio 2002 principalmente al haber incluido la sociedad matriz en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2001 las plusvalías diferidas obtenidas en las transmisiones onerosas de inmuebles por importe de 133.239 miles de euros (Nota 24).

A 31 de diciembre de 2002 este capítulo recoge las fianzas depositadas por arrendatarios por importe de 19.872 miles de euros.

16. Acreedores comerciales

Su detalle es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Anticipos de clientes	3 793
Proveedores	8 813
Contratistas	7 006
Retenciones a contratistas	2 420
Acreedores por prestación de servicios	14 417
Efectos a pagar a proveedores	<u>870</u>
	<u>37 319</u>

17. Otras deudas no comerciales a corto plazo

Su detalle es el siguiente:

Administraciones públicas	525
Otras deudas no comerciales a corto plazo	1 467
Provisión por terminación de obras	<u>1 353</u>
	<u>3 345</u>

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €MIs)

Los saldos acreedores de Administraciones públicas son los siguientes:

Hacienda Pública acreedora	
Otros conceptos	468
Seguridad Social	<u>57</u>
	<u>525</u>

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	143 814
Ventas de terrenos y solares	859
Ingresos por prestación de servicios	<u>3 604</u>
	<u>148 277</u>

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios, a excepción de 5.710 miles de euros de ingresos por arrendamientos, se han producido en territorio nacional.

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

19. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

Sueldos, salarios y asimilados	5 165
Cargas sociales	<u>849</u>
	<u>6 014</u>

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

Directivos	16
Titulados superiores	14
Titulados medios	35
Operarios y subalternos	<u>8</u>
Total	<u>73</u>

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

Los saldos acreedores de Administraciones públicas son los siguientes:

Hacienda Pública acreedora	
Otros conceptos	468
Seguridad Social	<u>57</u>
	<u>525</u>

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	143 814
Ventas de terrenos y solares	859
Ingresos por prestación de servicios	<u>3 604</u>
	<u>148 277</u>

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios, a excepción de 5.710 miles de euros de ingresos por arrendamientos, se han producido en territorio nacional.

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

19. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

Sueldos, salarios y asimilados	5 165
Cargas sociales	<u>849</u>
	<u>6 014</u>

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

Directivos	16
Titulados superiores	14
Titulados medios	35
Operarios y subalternos	<u>8</u>
Total	<u>73</u>

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

A 31 de diciembre de 2002 la sociedad ha registrado una provisión por importe de 290 miles de euros correspondiente a las opciones pendientes de ejecutar, que algunos empleados de Testa mantienen en el Plan de Opciones sobre acciones de Vallehermoso, S.A.

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>
Ingresos	
Ingresos por prestación de servicios	1 718
Ingresos por intereses	-
Ingresos por ventas de Inmovilizado	<u>5 686</u>
	<u>7 404</u>
Gastos	
Otros gastos de explotación	7 156
Gastos por intereses (Nota 21)	<u>3 024</u>
	<u>10 180</u>

21. Gastos financieros y gastos asimilados

Su detalle es el siguiente:

Por deudas con empresas del grupo y asociadas	3 024
Por deudas con terceros y gastos asimilados	<u>29 816</u>
	<u>32 840</u>

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 2002 un importe de un 1.580,3 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 15 miles de euros.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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	202 023	(112 709)	89 314
Venta de inmuebles con pérdidas	774	(917)	(143)
	<u>202 797</u>	<u>(13 626)</u>	<u>89 171</u>

Durante el ejercicio 2002 la sociedad ha vendido acciones de WCM que han generado un beneficio por importe de 11.158 miles de euros.

Asimismo, la sociedad ha registrado pérdidas por la venta de participaciones en valores mobiliarios por importe de 451 miles de euros.

Las ventas de inmuebles a sociedades del Grupo han ascendido a 5.686 miles de euros (Nota 20), que no han generado resultados.

24. Situación fiscal

El ejercicio 2002 es el primer ejercicio en que la Sociedad Matriz y sus filiales, como parte integrante del Grupo Vallehermoso, tributa en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 43/1995 (Ley del Impuesto de Sociedades). La sociedad matriz de dicho Grupo es Vallehermoso, S.A. constituyendo esta empresa el sujeto pasivo a efectos del mencionado impuesto. El Grupo Testa, forma parte de este "Grupo Consolidable" a efectos fiscales que engloba a su vez a Vallehermoso, S.A., Grupo Vallehermoso División Promoción y al Grupo Valoriza, S.L.

Los beneficios de las sociedades del Grupo Testa Inmuebles en Renta, 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

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	141 462
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(9 029)
Resultado de sociedades absorbidas	
Resultados negativos sociedades consolidadas	140
Ajustes consolidación	(4 769)
Diferencias permanentes	(7 022)
Base contable del impuesto	<u>120 782</u>
Diferencias temporales	<u>2 335</u>
Base imponible fiscal	<u>123 117</u>
Cuota al 35%	43 091
Cuota al 1% (*)	4
Deducción inversiones	(13 762)
Cuota líquida	<u>29 333</u>
Deudas con empresas del Grupo	<u>29 333</u>

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

	<u>2002</u>
Base contable por 35%	42 123
Base contable por 1%(*)	4
Deducciones	(13 762)
	<u>28 365</u>
Crédito fiscal por bases imponibles negativas	(75)
Gasto del ejercicio	<u>28 290</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 2002 asciende a 432 miles de euros.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

En virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, Testa Inmuebles en Renta, S.A. en la liquidación del Impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio 2001 ha incluido las plusvalías obtenidas en las transmisiones onerosas de inmuebles por importe de 133.239 miles de euros y se ha deducido de la cuota íntegra, el 17% del importe de dichas plusvalías. En consecuencia, se ha revertido la totalidad del impuesto diferido registrado por este concepto por importe de 46.634 miles de euros (Nota 15).

Asimismo la sociedad matriz, en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2001 ha compensado bases imponibles negativas por importe de 110.388 miles de euros, cancelando el impuesto anticipado correspondiente a las bases imponibles de ejercicios anteriores por importe de 19.020 miles de euros.

El efecto en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2002 supone un menor gasto por Impuesto de Sociedades por importe de 27.448 miles de euros, por lo tanto el gasto por Impuesto de Sociedades registrado en la cuenta de resultados asciende a 842 miles de euros.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, en el gasto por Impuesto de Sociedades del ejercicio 2002 se ha deducido de la cuota íntegra el 17% del importe de las plusvalías obtenidas en las ventas de inmovilizado realizadas durante el ejercicio por importe de 80.952 miles de euros. Los importes obtenidos en las ventas ascienden a 202.014 miles de euros, se han reinvertido durante el ejercicio, en los términos previstos en dicha disposición.

Las diferencias permanentes del Grupo incluyen, por importe de 8.359 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos.

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:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.01</u>	<u>Movimiento</u> <u>ejercicio</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.02</u>	<u>Impuesto</u> <u>diferido</u>
Diferimiento amortización acelerada de la inversión efectuada en inmuebles en la Villa Olímpica de Barcelona y Expo-92	27 985	(27 985)	-	-
Amortización Venta Expo	(25 645)	25 645	-	-
Diferimiento reinversión activo fijo deducida la corrección monetaria	133 342	(133 342)	-	-
Diferimiento inversiones financieras	4 447	(4 447)	-	-
Adición diferimiento reinversión	(4 832)	4 832	-	-
	<u>135 297</u>	<u>(135 297)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

	<u>Saldo al 31.12.01</u>	<u>Movimiento ejercicio</u>	<u>Saldo al 31.12.02</u>	<u>Impuesto anticipado (Nota 9)</u>
Provisión depreciación inmovilizado	9 496	-	9 496	3 324
Crédito fiscal por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	<u>54 342</u>	<u>(54 342)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>63 838</u>	<u>(54 342)</u>	<u>9 496</u>	<u>3 324</u>

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

Durante el ejercicio 2002, Testa Inmuebles en Renta, S.A. ha sido inspeccionada por las autoridades fiscales sobre el Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido e IRPF hasta el ejercicio 2000.

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 2002, los impuestos correspondientes a los últimos cuatro ejercicios de las sociedades consolidadas, se encuentran abiertos a inspección por las autoridades fiscales, excepto Menálvaro, que ha sido inspeccionada por todos los impuestos, hasta el ejercicio 2000.

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

<u>Año</u>	<u>Saldo pendiente 31.12.01</u>	<u>A compensar en Impuesto de Sociedades 2002</u>	<u>Importe</u>	<u>Año de prescripción</u>
2000	<u>46 394</u>	<u>(9 000)</u>	<u>37 394</u>	<u>2015</u>
	<u>46 394</u>	<u>(9 000)</u>	<u>37 394</u>	<u>2015</u>

25. Resultados extraordinarios

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

26. Otra información

El importe de los honorarios de la firma de auditoría que audita el Grupo para el ejercicio 2002 asciende a 63 miles de euros. Adicionalmente, los honorarios satisfechos por otros trabajos distintos a los de auditoría han ascendido a 117 miles de euros.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2002

El presente ejercicio 2002 es el que, tras la culminación del proceso de integración en el que se dio lugar a TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A., la información presentada puede ser comparada homogéneamente entre ejercicios.

Testa es la filial inmobiliaria de carácter patrimonialista perteneciente al grupo Vallehermoso (posee el 99.33%), y está configurada como una de las empresas más relevantes y destacadas tanto por su tamaño como por su rentabilidad dentro de su sector en España.

Durante el año 2002, la evolución del mercado de alquiler ha sido, con carácter general, de atenuación en precios y niveles de ocupación, con excepción de la vivienda, donde se han mantenido crecimientos significativos en ambas magnitudes. El mercado de oficinas es el que más ha sufrido durante el año. Por un lado, se han cerrado menos operaciones que el año anterior y al mismo tiempo, los precios han flexionado a la baja al producirse un incremento significativo de la oferta de nuevos edificios. Los centros comerciales se mantienen en buen tono, aunque están siendo algo sensibles a una progresiva disminución del consumo en nuestro país. No obstante, aquellos ya consolidados mantienen un número medio de visitantes muy satisfactorio. El sector industrial y logístico continúa a buen ritmo, aunque algo más ralentizado que en los años 2000 y 2001. La nueva apuesta de los sectores hotelero y residencias de 3ª edad mantiene un nivel aceptable, aunque se detectan algunos síntomas de agotamiento en el primero de ellos.

Ha continuado a lo largo de 2002 la política de mantener el mayor grado de ocupación posible, compatible con la renegociación de algunos contratos de oficinas y centros comerciales principalmente. Los últimos inmuebles adquiridos durante el ejercicio se han arrendado satisfactoriamente, aunque los periodos de carencia o el plazo medio de comercialización ha sufrido un ligero incremento.

Ello refleja la realidad de una gran compañía, con un alto porcentaje de ocupación, renegociaciones al alza de contratos e incorporación de nuevos edificios a la explotación. Entre estos últimos se encuentran los edificios de oficinas situados en Arroyo de la Vega (Alcobendas), alquilados a INDRA y AMENA, con 51.776 m² sobre rasante; el edificio de Muntadas II en Barcelona, con 3.783 m² sobre rasante; y el edificio de Miami con 48.577 m² sobre rasante, alquilado a diversos arrendatarios.

En centros comerciales se han incorporado 6.845 m² y 4.157 m² a las superficies que ya poseía TESTA en Parque Corredor (Torrejón de Ardoz), y Porto Pi (Palma de Mallorca).

En residencias de 3ª edad se ha iniciado la explotación de la residencia Puente de Piedra en Zaragoza, con 7.957 m² sobre rasante y 153 habitaciones.

En hoteles han iniciado su explotación los siguientes:

- Hotel Mas Blau en el Prat de Llobregat (Barcelona) con 10.125 m² sobre rasante y 205 habitaciones, arrendado a SOL MELIÁ.
- Hotel Grand Marina en Barcelona, con 20.030 m² y 301 habitaciones, arrendado a HOTUSA.
- Y, finalmente el Hotel Tryp Alameda en Jerez, con 4.637 m² sobre rasante y 98 habitaciones, arrendado a SOL MELIÁ.

En industrial hemos incorporado una nave de 11.689 m² en Cabanillas del Campo (Guadalajara).

En cuanto al porcentaje de ocupación a 31 de diciembre se encuentra en un nivel satisfactorio, llegando al 96% en viviendas y oficinas, y al 92% en centros comerciales. En industrial alcanza el 93%.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2002

Las principales ventas efectuadas se componen de:

- 303 viviendas (236 en Madrid y 67 en Ciudad Expo Sevilla).
- Las 6 plantas de oficina de General Perón 38 de Madrid, con 6.552 m² sobre rasante.
- El Edificio "Cedro" en Arroyo de la Vega (Alcobendas), con 17.049 m² sobre rasante.
- El edificio en la calle Albarracín 27 de Madrid, con 3.064 m² sobre rasante.
- El edificio TR-3 de la calle Valle de la Fuenfría nº 3 en Mirasierra (Madrid), con 6.000 m² sobre rasante.
- 8.912 m² del centro comercial "Parque Astur" en Avilés (Asturias).
- 2.218 m² del centro comercial "Parque Corredor" en Torrejón (Madrid).
- Un solar en Tres Cantos (Madrid), con una edificabilidad aproximada de 10.000 m² sobre rasante.

Todo ello, como consecuencia de nuestra política de rotación de activos, que hace aflorar importantes plusvalías y nos permite ir renovando la cartera de inmuebles.

En total se han vendido aproximadamente 108.600 m², de los cuales 32.400 m² corresponden a viviendas, 13.700 m² a centros comerciales, 34.300 m² a oficinas y 1.000 m² a locales comerciales. Los 27.200 m² restantes corresponden a aparcamientos.

TESTA ha firmado en el mes de diciembre de 2002 un importante acuerdo con ENDESA, por el que la primera va a adquirir a la segunda, doce edificios terciarios en varias ciudades españolas. Cabe destacar que entre ellos se encuentra uno muy relevante como es la nueva sede corporativa ENDESA, ubicado en el Campo de las Naciones de Madrid. La operación supone la adquisición de 100.000 m² sobre rasante. El precio es de 385.000 miles de euros y en todos los edificios ENDESA se mantiene como arrendatario por periodos que varían entre 5 y 25 años.

La rentabilidad neta anual inicial para TESTA es superior al 6,5% y la operación debe formalizarse antes del 15 de febrero de 2003.

Estratégicamente, y dada la gran importancia alcanzada por la compañía tanto cuantitativa como cualitativamente, se intensificará la política de rotación de aquellos activos poco susceptibles de crear valor en el futuro, unida a la de nuevas inversiones que permitan ir modernizando la cartera de inmuebles. Dicha política será compatible con el crecimiento de los ingresos por alquiler y con el objetivo de ir mejorando la rentabilidad de los recursos propios del accionista, así como la diversificación tanto de producto como geográfica, que permita disminuir el riesgo de mercado de la actividad.

Al mismo tiempo, se profundizará en la consecución de una imagen distintiva de los edificios de la compañía, que unida a la permanente mejora de servicio a los clientes (arrendatarios), consiga una fidelización de los mismos.

Dentro del ámbito internacional, TESTA compró en julio de 2002 el inmueble "Barclays Financial Center" situado en el 1111 de Brickell Avenue, en Miami (Estados Unidos) por un total de 134.587 miles de dólares. Este edificio de oficinas consta de 48.577 m² de superficie alquilable; el edificio está terminado y alquilado en un 82%.

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

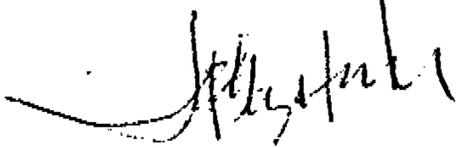
Durante el ejercicio no han existido inversiones o actividades en materia de investigación y desarrollo.

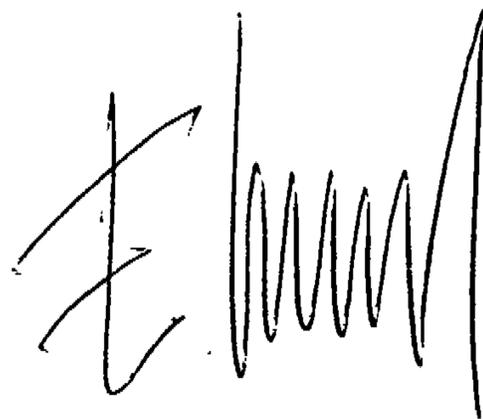
DILIGENCIA: Para hacer constar que el Consejo de Administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. en su sesión del día 28 de enero de 2003 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 171 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, las Cuentas Anuales Consolidadas (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria), y el Informe de Gestión del Grupo de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. correspondiente al ejercicio 2002, 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 33, incluyendo el presente, sellados y firmados por el Secretario del Consejo, Don José Antonio Rodríguez Alvarez.

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 2002, los siete 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 .

De todo lo cual como Secretario doy fe, en Madrid, a veintiocho de enero de dos mil tres.

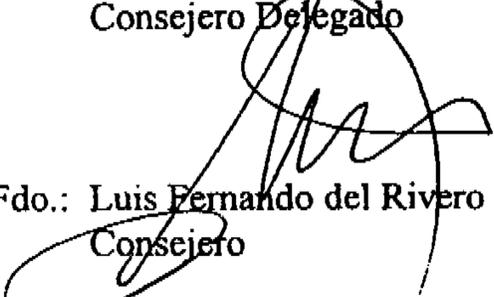

Fdo: José Antonio Rodríguez Alvarez
Secretario del Consejo (no Consejero)

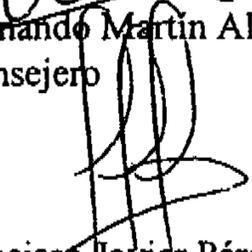

Fdo.: Juan Fernando Gomez Hall
Presidente

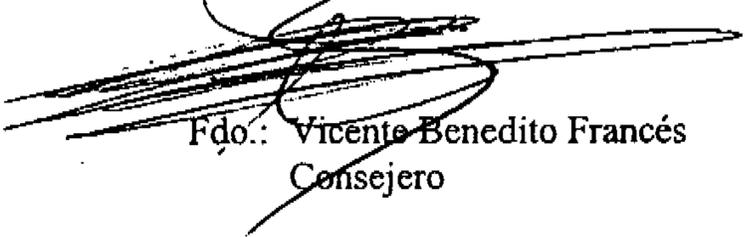

Fdo.: Emilio Novela Berlín
Vicepresidente


Fdo.: ~~Fernando Rodríguez Avial Llardent~~
Consejero Delegado


Fdo.: Fernando Martín Alvarez
Consejero


Fdo.: Luis Fernando del Rivero Asensio
Consejero


Fdo.: Francisco Javier Pérez Gracia
Consejero


Fdo.: Vicente Benedito Francés
Consejero

En Madrid, a 30 de enero de 2003, es firmada la presente diligencia por el Sr. Benedito Francés, de lo cual el Secretario deja la oportuna constancia.

