

**INFORME DE AUDITORIA**

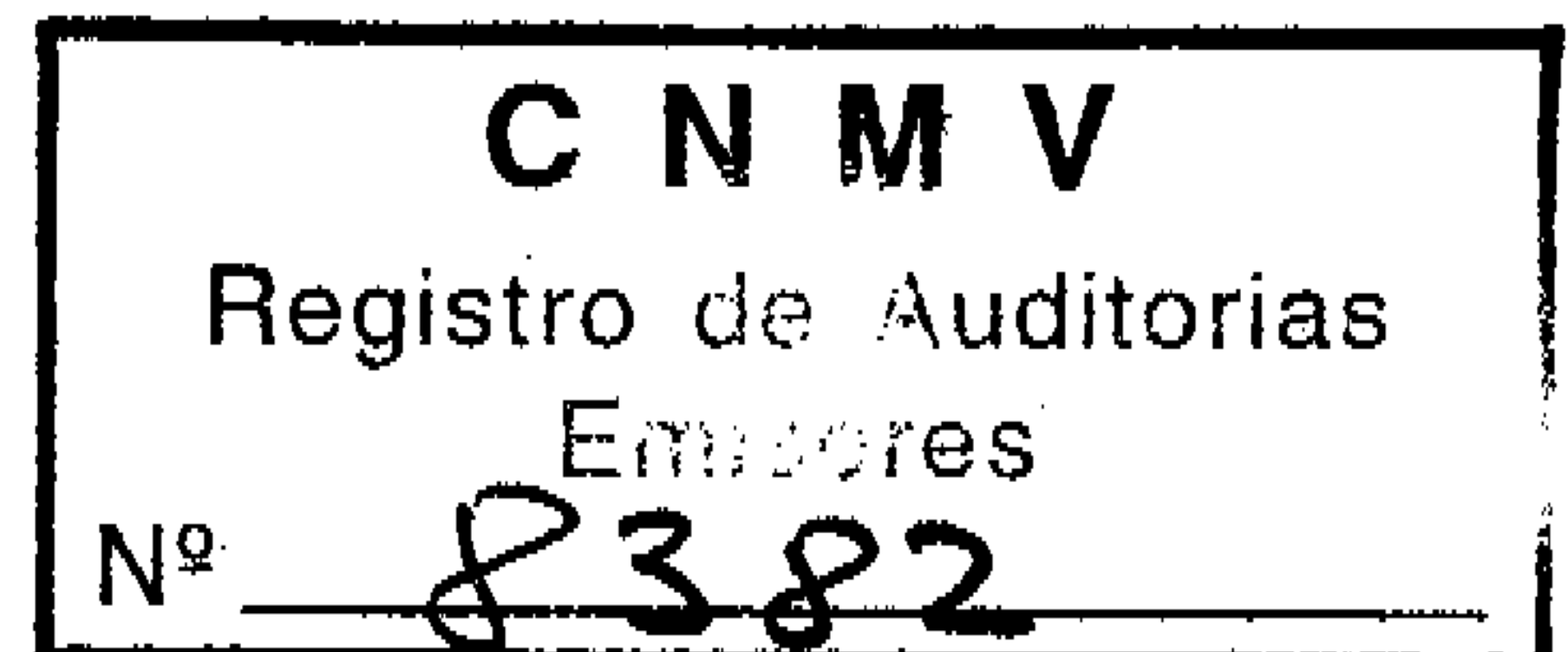
\* \* \* \*

**TESTA Inmuebles en Renta, S.A.**  
**Cuentas Anuales e**  
**Informe de Gestión**  
**correspondientes al ejercicio terminado**  
**el 31 de diciembre de 2003**

<b>C N M V</b>
Registro de Auditorias
Emisores
Nº <u>8382</u>

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES**

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



1. Hemos auditado las cuentas anuales de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales de 2003 de determinadas sociedades dependientes y asociadas cuyo coste contable representa al 31 de diciembre de 2003 72 millones de euros. Las mencionadas cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. se basa, en lo relativo a la participación en estas sociedades, únicamente en el informe de los otros auditores. En la nota 8 de la memoria adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 30 de enero de 2003 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002 en el que expresaron una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, las cuentas anuales del ejercicio 2003 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 2003 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de TESTA Inmuebles en Renta, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. 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.

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

**ERNST & YOUNG**  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S.0530)

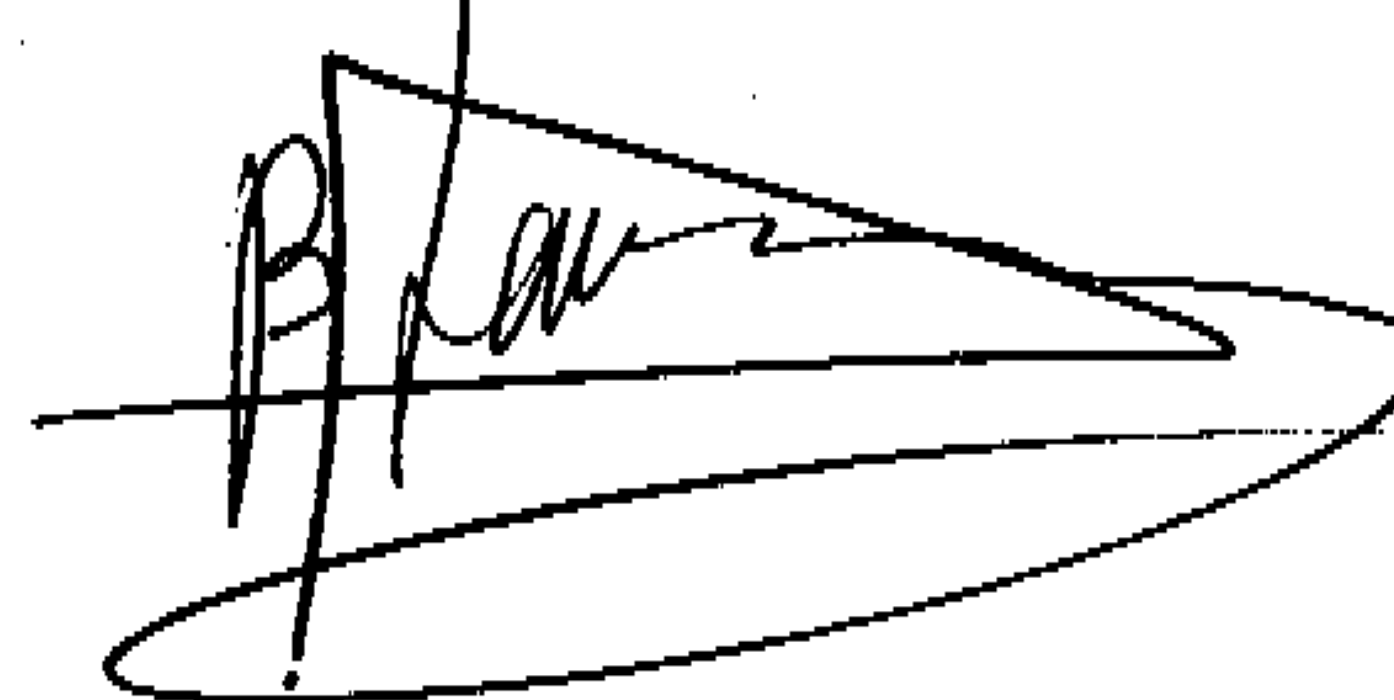
Miembro ejerciente:  
ERNST & YOUNG, S.L.

01SD-000308/161

Año 2004 N°

COPIA GRATUITA

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



**Benicio F. Herranz Hermosa**

15 de marzo de 2004

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727

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

**Testa**

**Ejercicio 2003**

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727

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

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales e Informe de gestión  
al 31 de diciembre de 2003

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727



**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlfno. 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002**  
**(Expresados en Miles de euros - €mls)**

ACTIVO	2003	2002
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	509	1.451
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)		
Concesiones Administrativas	25.664	20.693
Aplicaciones Informáticas	500	458
Derechos sobre bienes en leasing	333.000	-
Amortización Acumulada	( 5.418)	( 1.243)
	353.746	19.908
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)		
Terrenos	55.390	44.427
Construcciones en curso	40.252	57.264
Construcciones para arrendamiento y uso propio	1.393.269	1.298.695
Anticipos de inmovilizado	15.289	61.294
Otro inmovilizado	1.611	1.329
Provisión por depreciación	( 4.287)	( 4.287)
Amortización acumulada	( 81.252)	( 73.710)
	1.420.272	1.385.012
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)		
Participaciones en empresas del grupo	136.437	72.360
Participaciones en empresas asociadas	22.992	19.636
Créditos a empresas del grupo	134.632	94.990
Cartera de valores a largo plazo	38.677	38.676
Otros créditos a largo plazo	107	121
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	15.761	14.573
Provisiones	( 38.583)	( 19.065)
	310.023	221.291
Deudores a largo plazo (Nota 10)	1.924	4.999
<b>Total inmovilizado</b>	<b>2.086.474</b>	<b>1.632.661</b>
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 4 e)</b>	<b>84.814</b>	<b>4.222</b>
Activo circulante		
Existencias (Nota 9)		
Terrenos y solares	-	6.787
Edificios construidos	38	202
Anticipos	824	-
	862	6.969
Deudores (Nota 10)		
Clientes por ventas y prestación de servicios	5.459	10.055
Empresas del grupo, deudores	5.429	2.604
Deudores varios	12.092	20.093
Administraciones públicas	14.656	11.922
Provisión Insolvencias	( 885)	( 746)
	36.751	43.928
Inversiones financieras temporales (Nota 11)		
Participaciones en empresas del grupo	6.464	-
Créditos a empresas del grupo	50.823	88.301
Cartera de valores a corto plazo	-	5.988
Provisiones	-	( 2.568)
	57.287	91.721
Tesorería	103	66
Ajustes por periodificación	10	-
<b>Total activo circulante</b>	<b>95.013</b>	<b>142.684</b>
<b>Total activo</b>	<b>2.266.301</b>	<b>1.779.567</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlfno. 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlf: 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002**  
**(Expresados en Miles de euros - €mls)**

<b>PASIVO</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Fondos propios (Nota 12)</b>		
Capital suscrito	692.855	692.855
Prima de emisión	93.781	93.781
Reserva legal	13.466	-
Reservas especiales	410	410
Reservas voluntarias	13.591	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	( 34.855)
Dividendo a cuenta	( 60.024)	( 72.750)
Beneficio del ejercicio	149.986	134.662
<b>Total fondos propios</b>	<b>904.065</b>	<b>814.103</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios (Nota 13)</b>	<b>9.895</b>	<b>10.223</b>
<b>Provisiones para riesgos y gastos (Nota 14)</b>		
Provisiones para impuestos	1.103	1.059
Provisiones para responsabilidades	1.207	746
Provisiones para contingencias	2.080	15.748
<b>Total provisiones para riesgos y gastos</b>	<b>4.390</b>	<b>17.553</b>
<b>Acreeedores a largo plazo</b>		
Entidades de crédito (Nota 15)	1.217.312	791.113
Deudas con empresas del grupo (Nota 15)	1.498	4.368
Deudas con empresas asociadas (Nota 15)	198	466
Fianzas y depósitos recibidos (Nota 16)	23.714	19.117
<b>Total acreeedores a largo plazo</b>	<b>1.242.722</b>	<b>815.064</b>
<b>Acreeedores a corto plazo</b>		
Entidades de crédito (Nota 15)		
Préstamos y otras deudas	49.588	47.780
Deudas por intereses	9.274	6.173
	<b>58.862</b>	<b>53.953</b>
Empresas del grupo (Nota 17)	21.956	29.687
Acreeedores comerciales (Nota 18)		
Anticipo de clientes	7.365	3.793
Deudas por compras y prestaciones de servicios	7.516	31.531
Deudas representadas por efectos a pagar	4.785	1.021
	<b>19.666</b>	<b>36.345</b>
Otras deudas no comerciales (Nota 19)		
Administraciones públicas	405	292
Otras deudas		
Otras deudas	83	52
	<b>488</b>	<b>344</b>
Provisiones para operaciones de tráfico	1.616	453
Ajustes por periodificación	2.641	1.842
<b>Total acreeedores a corto plazo</b>	<b>105.229</b>	<b>122.624</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>2.266.301</b>	<b>1.779.567</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

**TESTA**Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

<b>GASTOS</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Gastos de explotación		
Disminución de existencias (Nota 9)	164	457
Gastos de personal (Nota 21)	5.501	4.934
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	23.592	18.856
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 10)	247	108
Otros gastos de explotación	32.255	36.195
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>61.759</b>	<b>60.550</b>
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>104.737</b>	<b>77.097</b>
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados (Notas 22)	55.143	32.577
Variación de las provisiones de inversiones financieras (Nota 11)	991	7.762
Diferencias negativas de cambio	11.504	4.704
<b>Total gastos financieros</b>	<b>67.638</b>	<b>45.043</b>
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>52.105</b>	<b>37.790</b>
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado	9.915	68
Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	507
Gastos extraordinarios	55	2.682
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	177	275
<b>Total pérdidas y gastos extraordinarios</b>	<b>10.147</b>	<b>3.532</b>
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>115.189</b>	<b>97.100</b>
Beneficios antes de impuestos	167.294	134.890
Impuesto sobre Sociedades (Nota 26)	17.308	228
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>149.986</b>	<b>134.662</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.



**TESTA**Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

<b>INGRESOS</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20)	162.260	136.783
Otros ingresos de explotación	29	72
Variación de las provisiones para riesgos y gastos	4.207	792
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>166.496</b>	<b>137.647</b>
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	13.804	5.353
Intereses intercalarios y otros gastos incorporados a producción (Nota 7)	1.202	383
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>15.006</b>	<b>5.736</b>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>52.632</b>	<b>39.307</b>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios enajenación de inmovilizado (Nota 25)	124.307	89.311
Beneficios procedentes de participaciones en empresas del grupo y asociadas	-	11.158
Ingresos extraordinarios	1.026	8
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	3	155
<b>Total beneficios e Ingresos extraordinarios</b>	<b>125.336</b>	<b>100.632</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

**TESTA**

Pº Castellana. 83-85  
28015 Madrid  
Tlfn: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €Mls)**

**1. Naturaleza y actividades principales**

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

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

La Sociedad participa en dos UTES que están en proceso de liquidación, UTE Vallain y UTE Testa-Euroresidencias no siendo significativa la inversión ni el fondo operativo

**2. Bases de presentación**

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en la legislación mercantil y por las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, que entró en vigor el día 4 de enero de 1995 modificado el 11 de mayo de 2001, habiendo sido preparadas a partir de los registros contables, y estimándose que serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 2002 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 30 de junio de 2003.

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. A efectos comparativos los datos relativos al ejercicio 2002 han sido adaptados con la normativa de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.

**3. Distribución de resultados**

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2003, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlfno: 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
 DICIEMBRE DE 2003  
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

	<u>euros</u>
<b>Bases de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	149.985.933,63
	<u>149.985.933,63</u>
<b>Distribución</b>	
Distribución dividendos	60.024.314,46
Reserva Legal	14.998.593,36
Reservas Voluntarias	<u>74.963.025,81</u>
	<u>149.985.933,63</u>

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002, efectuada durante 2003, se presenta en la Nota 12.

El Consejo de Administración, el 25 de marzo de 2003, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 2,1614% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 15.000 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, así como, el estado de liquidez, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el primer pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2003:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable neto a 28 de febrero de 2003	<u>69.072</u>
Previsión del pago a cuenta 2,1614% del valor nominal de las acciones ( 0,1299 euros por acción)	<u>15.000</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 1 de Marzo de 2003 y ese mismo día de 2004	
- Saldo de tesorería al 28 de febrero de 2003	236.389
- Cobros proyectados en el período considerado	437.525
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	<u>(470.935)</u>



**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
28044 Madrid  
Tlfno: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

202.979

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 10 de junio de 2003, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 4,333% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 30.024 miles de euros. Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, así como, el estado de liquidez, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el segundo pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2003:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable neto a 30 de abril de 2003	<u>75.533</u>
Previsión del pago a cuenta 4,333% del valor nominal de las acciones ( 0,26 euros por acción)	<u>30.024</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 1 de Mayo de 2003 y ese mismo día de 2004	
- Saldo de tesorería al 30 de abril de 2003	237.960
- Cobros proyectados en el período considerado	486.480
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	(502.725)
	<u>221.715</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 25 de noviembre de 2003, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerda la Junta General, un 2,165% del

**TESTA**Pº Castellana, 83-85  
28014 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  
(Expresadas en Miles de euros - €Mls)**

valor nominal de la acción.

El reparto ascendió a un total de 15.000 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, así como, el estado de liquidez, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el tercer pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2003:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable neto a 30 de octubre de 2003	<u>157.303</u>
Previsión del pago a cuenta 2,165% del valor nominal de las acciones ( 0,129899 euros por acción)	<u>15.000</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 1 de noviembre de 2003 y ese mismo día de 2004	
- Saldo de tesorería al 31 de octubre de 2003	213.167
- Cobros proyectados en el período considerado	505.412
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	(640.544)
	<u>78.035</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:



**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2003  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

a) Gastos de establecimiento

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

b) Inmovilizaciones inmateriales

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

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

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

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:



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

	<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.

La Sociedad 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 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.



**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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.

**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. Asimismo se incluyen en este epígrafe los gastos financieros implícitos derivados de la operación de leasing, se valoran como diferencia entre la deuda total y el valor al contado del bien y se amortizan de acuerdo con un criterio financiero establecido.

**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. 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.

**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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 a percibir de inquilinos por acondicionamientos y obras. Se incorporan como ingresos en la cuenta de resultados en función del periodo de vigencia y duración en cada uno de los conceptos.

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.



# TESTA

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €Mls)**

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.

ñ) Consolidación fiscal

El ejercicio 2003 es el primer ejercicio en que la Sociedad y sus sociedades filiales como parte del Grupo Sacyr Vallehermoso, S.A. 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), en el ejercicio 2002 tributó en régimen de consolidación fiscal como parte del grupo Vallehermoso, S.A.. Este régimen consiste en considerar a un grupo de sociedades como un único sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades que tributará según el beneficio consolidado.

La sociedad matriz de dicho Grupo es Sacyr Vallehermoso, S.A. constituyendo esta empresa el sujeto pasivo a efectos del mencionado impuesto. Testa Inmuebles en Renta, S.A., forma parte de un "Grupo Consolidable" a efectos fiscales que engloba a su vez a Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A., Prinur, S.A., Ideyco, S.A., Microtec, S.A., Aurentia, S.A., Cavosa, S.A., Scrinser, S.A., Obras y Medio Amb Galicia, S.A., Inchisacyr, S.A., Itinere Infraestructura, S.A., Neopistas, S.A., Avasacyr, S.L., Enaitinere, S.A., Sacyr Gestión, S.A., Sadyt, Tyresa, Cafestore, S.A., Secaderos de Biomasa, S.L., Valoriza, S.A. Valoriza Facilities, S.A., Vallehermoso Telecom, S.A., Testa Inmuebles en Renta, S.A., Renlovi, S.L.U., Nisa Vallehermoso, S.A., Campo Salinas, S.A., Trade Center Hoteles, S.A., Prosacyr Hoteles, S.A., V. Patrimonio S. Inmob. Inversión, S.A., Vallehermoso División Promoción, S.A., Tradimir, S.L., Capace, S.L., Erantos, S.A., Prosacyr Ocio, S.L.

o) Ingresos y gastos

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

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



## TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

#### p) Medio Ambiente

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

#### q) Otras provisiones para riesgos y gastos

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

#### 5. Gastos de establecimiento

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de euros			Saldo al 31.12.03
	Saldo al 31.12.02	Altas	Bajas	
Gastos ampliación de capital	1.451	-	(942)	509
	<u>1.451</u>	<u>-</u>	<u>(942)</u>	<u>509</u>

#### 6. Inmovilizaciones inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de euros				Saldo al 31.12.03
	Saldo al 31.12.02	Altas	Bajas	Traspasos	
Concesiones administrativas	20.693	124	(3.762)	8.609	25.664
Aplicaciones informáticas	458	42	-	-	500
Derechos sobre bienes en leasing	-	333.000	-	-	333.000
	<u>21.151</u>	<u>333.166</u>	<u>(3.762)</u>	<u>8.609</u>	<u>359.164</u>
Amortización acumulada	( 1.243)	( 4.412)	256	(19)	( 5.418)
	<u>19.908</u>	<u>328.754</u>	<u>(3.506)</u>	<u>8.590</u>	<u>353.746</u>

**TESTA**

15  
 Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tfno: 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2003 los derechos de explotación de inmuebles en régimen de alquiler en Bentaberri con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco por un periodo de 75 años y vencimiento en el año 2.074 y la concesión otorgada por el IVIMA para la explotación de una residencia de ancianos en Usera (Madrid) por un plazo de 20 años y vencimiento en el año 2.019.

Las bajas corresponden a la transmisión de la explotación de un aparcamiento en la calle General Yagüe de Madrid.

Los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero recogen el valor de adquisición de 9 inmuebles sitos en distintas provincias españolas y arrendados a sociedades pertenecientes al Grupo Endesa. El coste de los bienes a origen es de 333.000 miles de euros han sido abonadas durante el ejercicio 11 cuotas por importe neto de 82.833 miles de euros, están pendientes de pago en ejercicios futuros 169 cuotas, tiene vencimiento 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 116.550 miles de euros.

**7. Inmovilizaciones materiales**

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

	Miles de euros				Saldos al 31.12.03
	Saldos al 31.12.02	Altas	Bajas	Traspasos	
Terrenos	44.427	23.886	-	(12.923)	55.390
Edificios para arrendamiento y uso propio	1.298.695	98.013	(67.434)	63.995	1.393.269
Otros conceptos	1.329	282	-	-	1.611
Edificios y otras construcciones en curso	57.264	36.418	(516)	(52.914)	40.252
Anticipos a proveedores de Inmovilizado material	61.294	7.714	(53.719)	-	15.289
<b>Total coste</b>	<b>1.463.009</b>	<b>166.313</b>	<b>(121.669)</b>	<b>(1.842)</b>	<b>1.505.811</b>
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>( 73.710)</b>	<b>(18.238)</b>	<b>10.696</b>	<b>-</b>	<b>(81.252)</b>
<b>Provisión depreciación inmovilizado</b>	<b>( 4.287)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.287)</b>
	<b>( 77.997)</b>	<b>(18.238)</b>	<b>10.696</b>	<b>-</b>	<b>(85.539)</b>
<b>Coste neto</b>	<b>1.385.012</b>	<b>148.075</b>	<b>(110.973)</b>	<b>(1.842)</b>	<b>1.420.272</b>

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 1.202 miles de euros. El

# TESTA

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlf. 91 545 50 00  
Fax 91 545 54 26  
CIF A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 985 miles de euros.

El valor neto contable de los inmuebles afectos a las garantías hipotecarias asciende a 1.131.104 miles de euros, siendo su valor de mercado de 1.735.950 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003, el valor de coste de los inmuebles destinados al arrendamiento asciende a 1.392.962 miles de euros que corresponden a 1.353.441 metros cuadrados de los cuales, 1.299.334 están contratados y el de inmuebles destinados a uso propio a 307 miles de euros que corresponden a 265 metros cuadrados fundamentalmente de oficinas.

Las altas más significativas del ejercicio corresponden fundamentalmente a las adquisiciones en edificios de oficinas, entre las que destacan el edificio Eucalipto 33 y tres edificios arrendados a sociedades del grupo Endesa sitios en Barcelona, Zaragoza y Lérida. Asimismo hay que destacar la inversión en mejoras en los edificios de oficinas de Centro O'Donnell, Castellana 83-85 y Príncipe de Vergara 187 y en Centros Comerciales en Porto Pi centro.

En relación con las bajas más significativas del ejercicio, destacar las ventas de los edificios Martínez Villergas 49, Princesa 3 y Emilio Jiménez Millas 2, sitios en Madrid. Asimismo dentro de las bajas se incluyen por importe de 6.464 miles de euros netas las correspondientes a una aportación a una sociedad 100% propiedad de Testa Inmuebles en Renta, S.A. denominada Renlovi, S.L.U. (Nota 11)

Dentro de los traspasos realizados en el ejercicio de obras en curso a edificios en explotación, caben destacar en oficinas el Edificio de Eucalipto 25, en Hoteles el Oceanic en Valencia y Arroyo de la Vega en Madrid y en residencias, una sita en Getafe y otra en Arroyo de la Vega en Madrid.

Como movimiento más significativo dentro del epígrafe de anticipos, destaca la aplicación del anticipo por importe de 50.000 miles de euros satisfecho para la adquisición de 12 inmuebles totalmente arrendados a sociedades del Grupo Endesa.

A 31 de diciembre de 2003 no existen elementos de inmovilizado totalmente amortizados.



**TESTA**

Pº Castellana, 83 85  
 28046 Madrid  
 Tlf. 91 545 50 00  
 Fax 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
 DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

**8. Inmovilizaciones financieras**

Su composición y movimiento es el siguiente:

	Miles de Euros				Saldos al 31.12.03
	Saldos al 31.12.02	Altas	Bajas	Traspasos	
Participaciones en empresas del grupo	72.360	36.787	(529)	27.819	136.437
Participaciones en empresas asociadas	19.636	3.822	(466)	-	22.992
Créditos a empresas del grupo y asociadas	94.990	491.823	(452.181)	-	134.632
Otras inversiones financieras permanentes	38.676	1	-	-	38.677
Otros créditos a largo plazo	121	17	(31)	-	107
Depósitos y fianzas constituidos	14.573	8.424	(7.236)	-	15.761
	<u>240.356</u>	<u>540.874</u>	<u>(460.443)</u>	<u>27.819</u>	<u>348.606</u>
Menos provisiones	<u>( 19.065)</u>	<u>(6.449)</u>	-	<u>(13.069)</u>	<u>(38.583)</u>
<b>Valor neto</b>	<u>221.291</u>	<u>534.425</u>	<u>(460.443)</u>	<u>14.750</u>	<u>310.023</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 2003. 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)).

Dentro de las altas de este epígrafe son de destacar las inversiones realizadas en las compañías Prosacyr Hoteles, S.A. Provitae Centros Asistenciales, S.L., Bardiomar, S.L. y PK Hoteles 22, S.L.

El importe del traspaso dentro del epígrafe de las participaciones corresponde a la capitalización, con fecha 23 de enero de 2003, de 30 millones de dólares del préstamo concedido a la filial al 100% americana Testa American Real Estate

**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
 DICIEMBRE DE 2003  
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

Corporation (Nota 11).

b) Créditos a empresas del Grupo y asociadas

Los créditos más significativos al 31 de diciembre de 2003 corresponden a Vallehermoso División Promoción, S.A.U. y Trade Center Hotel, S.L. por importe de 106.191 miles de euros y 27.517 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.

d) Depósitos y fianzas constituidos

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

**9. Existencias**

El detalle a 31 de diciembre de 2003 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Inmuebles	38
Anticipos	<u>824</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>	<b><u>862</u></b>

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

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	6.969
Traspasos	(6.767)
Coste de ventas	<u>( 164)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>	<b><u>38</u></b>





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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
(Expresadas en Mils de euros - €Mls)

Durante el ejercicio 2003, al igual que en ejercicios anteriores la sociedad no ha incorporado en existencias gastos financieros.

**10. Deudores**

El detalle al 31 de diciembre de 2003 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Cientes	
Cientes - Efectos comerciales a cobrar	<u>1.924</u>
A largo plazo	<u>1.924</u>
Cientes - Compradores	599
Cientes - Efectos comerciales a cobrar	1.635
Cientes - Arrendamientos	2.340
Cientes - Efectos comerciales impagados y dudoso cobro	<u>885</u>
	5.459
Cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas	5.429
Deudores varios	12.092
Administraciones públicas	<u>14.656</u>
Menos, provisiones para insolvencias	<u>( 885)</u>
A corto plazo	<u>36.751</u>

Un detalle de los vencimientos de los efectos comerciales a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2003, es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Vencimiento 2005	830
Vencimiento 2006	787
Vencimiento 2007	73
Vencimiento 2008	72
Vencimiento posterior a 2008	<u>162</u>
Total	<u>1.924</u>

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlfno: 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
 DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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 2002	746
Aumentos	247
Cancelaciones	<u>( 108)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2003</b>	<b><u>885</u></b>

Dentro del epígrafe con empresas del grupo y asociadas son de destacar las mantenidas con Testa American Real Estate Corporation por importe de 3.011 miles de euros y el mantenido con Sacyr Vallehermoso, S.A. por importe de 1.861 miles de euros en concepto de crédito a favor de la Sociedad por la liquidación del Impuesto de Sociedades.

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	5.748
Impuesto anticipado (Nota 26)	<u>8.908</u>
	<b><u>14.656</u></b>

**11. Inversiones financieras temporales**

El detalle a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>				
	<u>Saldos al 31.12.02</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos</u>	<u>Saldos al 31.12.03</u>
Créditos a empresas del grupo	85.821	500	(10.496)	(27.819)	48.006
Intereses créd. Emp. del grupo	2.480	13.252	(12.915)	-	2.817
Inversiones Financieras	5.988	6.464	(5.988)	-	6.464
	<u>94.289</u>	<u>20.216</u>	<u>(29.399)</u>	<u>(27.819)</u>	<u>57.287</u>
Provisiones	(2.568)	(991)	3.559	-	-

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlf: 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

91.721	19.225	(25.840)	(27.819)	57.287
--------	--------	----------	----------	--------

a) **Créditos a empresas del grupo**

El crédito más significativo al 31 de diciembre de 2003 corresponde a Testa American Real Estate Corporation por importe de 47.506 miles de euros, tras la capitalización realizada (Nota 8). Dicho importe corresponde al contravalor en euros de 60.000 miles de dólares americanos

b) **Inversiones financieras**

Se ha constituido una nueva sociedad denominada Renlovi, S.L.U. participada al 100% por TESTA mediante la aportación de inmuebles que ésta última tenía en propiedad sin la generación de plusvalías contables por la aportación (Nota 7). Esta participación será enajenada durante el próximo ejercicio conforme a un acuerdo de venta que la sociedad tiene suscrito.

**12. Fondos propios**

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

	<b>Miles de euros</b>				
	<b>Saldos al 31.12.02</b>	<b>Distribución resultado</b>	<b>Resultado periodo</b>	<b>Dividendo a cuenta</b>	<b>Saldos al 31.12.03</b>
Capital Social	692.855	-	-	-	692.855
Prima de emisión	93.781	-	-	-	93.781
Reserva Legal	-	13.466	-	-	13.466
Reservas especiales	410	-	-	-	410
Reservas voluntarias	-	13.591	-	-	13.591
Resultados negativos ejercicios anteriores	(34.855)	34.855	-	-	-
Dividendo a cuenta	(72.750)	72.750	-	(60.024)	(60.024)
Resultado del ejercicio	134.662	(134.662)	149.986	-	149.986
	<b>814.103</b>	<b>-</b>	<b>149.986</b>	<b>(60.024)</b>	<b>904.065</b>

Al 31 de diciembre de 2003 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 Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,33%.





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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

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

b) Prima de emisión

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

c) Reserva Legal

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

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

d) Reservas Voluntarias

Incluye reservas de libre disposición generadas en la compañía.

e) Cantidades pagadas a cuenta del dividendo del ejercicio 2003.

El Consejo de Administración acordó el 25 de marzo de 2003, el 10 de junio de 2003 y el 25 de noviembre de 2003 tres pagos a cuenta de los resultados de 2003 por importes de 15.000 miles de euros y 30.024 miles de euros y 15.000 miles de euros respectivamente. Estas distribuciones fueron formuladas a partir de los resultados contables netos a 28 de febrero, 30 de abril y 31 de octubre de 2003 por importe de 69.072 miles de euros, 75.533 miles de euros y 157.303 miles de euros respectivamente, y de los estados de tesorería del período suficiente para repartir dicho importe (Véase Nota 3).

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28014 Madrid  
 Tlfno. 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
 DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

**13. Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

Su detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Subvenciones oficiales de capital	3.033
Ingresos arrendamientos diferidos	5.188
Ingresos por intereses diferidos	<u>1.674</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2003</b>	<b><u>9.895</u></b>

## a) Subvenciones de Capital

Corresponden principalmente a las recibidas por organismos públicos con carácter no reintegrable y que complementan las rentas obtenidas en determinados inmuebles en explotación, principalmente, por la explotación de viviendas de protección oficial (V.P.O.).

## b) Ingresos de arrendamiento diferidos

Corresponde al diferimiento de los costes de obras de mejora realizadas y cobradas en los inmuebles a petición de los inquilinos. La periodificación se realiza en función de la vida del contrato del arrendatario.

**14. Provisiones para riesgos y gastos**

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2003:

	<u>Miles de euros</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2002	17.553
Aumentos	1.074
Aplicaciones	( 4.741)
Traspasos	<u>(9.496)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2003</b>	<b><u>4.390</u></b>



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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresadas en Miles de euros - €Mls)**

**15. Préstamos y deudas financieras**

Su detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Préstamos hipotecarios	932.272
Leasing, créditos y préstamos	334.628
Deudas con empresas del grupo y asociadas	<u>1.696</u>
<b>Subtotal</b>	<u>1.268.596</u>
Intereses devengados	<u>9.274</u>
<b>Total deuda financiera</b>	<u>1.277.870</u>
Préstamos y otras deudas	(49.588)
Deudas por intereses	(9.274)
<b>Total deuda financiera a corto plazo</b>	<u>( 58.862)</u>
<b>Total deuda financiera a largo plazo</b>	<u>1.219.008</u>

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

2005	50.821
2006	53.095
2007	52.941
2008	55.188
Posteriores	<u>1.006.963</u>
<b>Total</b>	<u>1.219.008</u>

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 3,01% y el 4,73%.

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

Dentro de Leasing, créditos y préstamos se incluye la deuda total, incluidos los gastos financieros implícitos de la operación de leasing realizada en el ejercicio (Nota 6). El importe principal de la deuda asciende a 257.091 miles de euros y los gastos financieros implícitos ascienden a 72.151 miles de euros.

**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003****(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha suscrito operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps).

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

	<u>Miles de euros</u>
Con collars	120.000
Con I.R.S.	<u>80.000</u>
	<u>200.000</u>

La compañía tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2003 con distintas entidades financieras por un importe de 101.030 miles de euros

**16. Fianzas y depósitos recibidos**

A 31 de diciembre de 2003 este capítulo recoge las fianzas depositadas por arrendatarios.

**17. Empresas del Grupo**

Su detalle es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Vallehermoso Patrimonio SII, S.A.	15.588
Prosacyr Hoteles, S.A.	3.823
Sacyr, S.A.	1.057
Varios	<u>1.488</u>
	<u>21.956</u>

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

**18. Acreedores comerciales**

Su detalle es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Anticipos de clientes	7.365
Proveedores	795
Contratistas	3
Retenciones a contratistas	1.932
Acreedores por prestación de servicios	4.786
	<hr/> 7.516
Efectos a pagar a proveedores	4.785
	<hr/> 19.666

**19. Otras deudas no comerciales a corto plazo**

Su detalle es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Administraciones públicas	405
Otras deudas no comerciales a corto plazo	83
	<hr/> 488

Los saldos acreedores de Administraciones públicas son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Hacienda Pública acreedora	
Otros conceptos	351
Seguridad Social	54
	<hr/> 405

**TESTA**27  
P. Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
T: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2003  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)****20. 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	159.281
Venta de edificaciones (Existencias)	205
Ingresos por prestación de servicios	<u>2.774</u>
	<u>162.260</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 23.

**21. Gastos de personal**

Su detalle es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Sueldos, salarios y asimilados	4.851
Seguridad social	517
Otros gastos sociales	<u>133</u>
	<u>5.501</u>

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

Directivos	16
Técnicos y Titulados superiores	13
Administrativos	31
Operarios y subalternos	<u>2</u>
<b>Total</b>	<u>62</u>



**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)****22. Gastos financieros y gastos asimilados**

Su detalle es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 23)	53
Por deudas con terceros y gastos asimilados	55.090
	<u>55.143</u>

**23. Transacciones con empresas del grupo y asociadas**

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

	<b>Empresas del grupo</b>
Ingresos	
Ingresos por arrendamientos	2.153
Ingresos por intereses	12.807
	<u>14.960</u>
Gastos	
Otros gastos por facturación de servicios	7.066
Gastos por intereses (Nota 22)	53
	<u>7.119</u>

**24. 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 2003 un importe de 665 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 11 miles de euros.

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
 DICIEMBRE DE 2003  
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

**25. 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 Inmovilizado Inmaterial	5.833	( 3.644)	2.189
Venta Inmovilizado material	<u>177.189</u>	<u>(55.071)</u>	<u>122.118</u>
	<u>183.022</u>	<u>(58.715)</u>	<u>124.307</u>

**26. Situación fiscal**

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

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

Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	167.294
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	( 37 394)
Diferencias permanentes	<u>( 17 609)</u>
<b>Base contable del impuesto</b>	<u>112 291</u>
Diferencias temporales	<u>33 632</u>
<b>Base imponible fiscal</b>	<u>145 923</u>
Cuota al 35%	51 073
Deducción reinversión fiscal	<u>( 29 440)</u>
Cuota líquida	<u>21 633</u>

**TESTA**

Pº Castellana, 8385

28046 Madrid

Tlfno: 91 545 50 00

Fax: 91 545 54 26

CIF: A-08356727

**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003****(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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

Base contable por 35%	39 302
Deducciones reinversión contable	<u>(21 994)</u>
<b>Gasto del ejercicio</b>	<b><u>17 308</u></b>

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

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

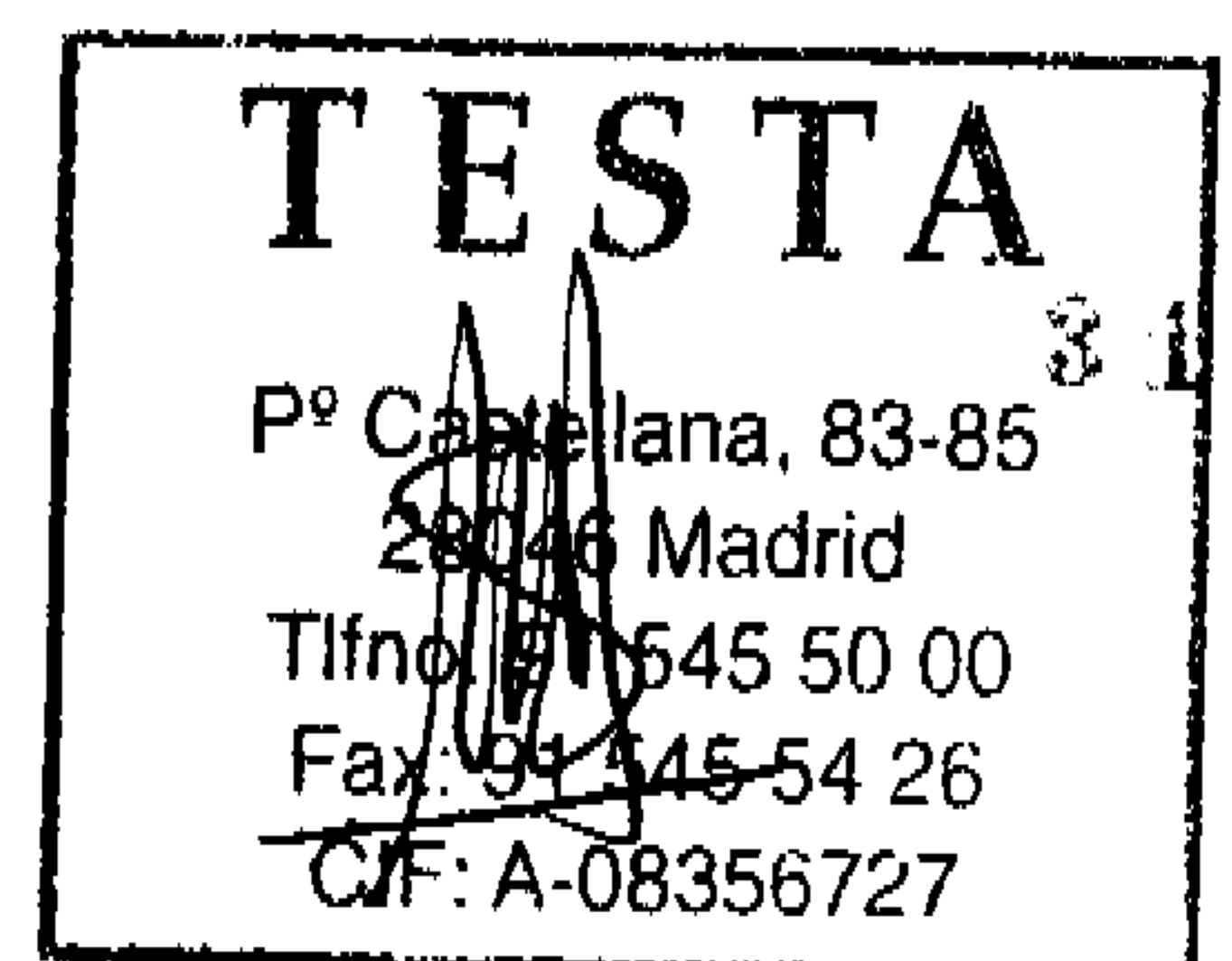
	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.02	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.03	Impuesto diferido
Cuotas Leasing	-	3.597	3.597	1.259
	<u>-</u>	<u>3.597</u>	<u>3.597</u>	<u>1.259</u>

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.02	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.03	Impuesto anticipado (Nota 10)
Inversiones Financieras	-	37.229	37.229	5.584
Provisión depreciación inmovilizado	9 496	-	9 496	3 324
Crédito fiscal por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	37.394	(37.394)	-	-
	<u>46.890</u>	<u>(165)</u>	<u>46.725</u>	<u>8.908</u>

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

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2003, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios 2001, 2002 y 2003.





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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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

Año	Miles de euros		Importe
	Saldo pendiente 31.12.02	A compensar en Impuesto de Sociedades 2003	
2000	37.394	(37.394)	-
	<u>37.394</u>	<u>(37.394)</u>	-

**27. Resultados extraordinarios**

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

**28. Garantías y otras contingencias**

La Sociedad tiene prestados avales y garantías financieras por un importe conjunto de 18.529 miles de euros. Asimismo, existen garantías concedidas a una filial de MAAG Holdings respaldadas por inmuebles por importe superior a las mismas.

**29. Cuadro de financiación**

El cuadro de financiación del ejercicio 2003 se presenta en el Anexo II el cual forma parte integrante de esta Nota de la memoria de las cuentas anuales.

**30. Otra información**

El importe de los honorarios de la firma de auditoría que audita el Grupo Testa para el ejercicio 2003 asciende a 37 miles de euros.

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

Se ha interpretado el art. 127.ter en relación con el art. 132 de la Ley de Sociedades Anónimas, entendiéndose que existe deber de comunicar participaciones o cargos en

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85

28046 Madrid

Tlfno. 91 545 50 00

Fax: 91 545 54 26

CIF: A-08356727

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2003**

**(Expresadas en Miles de euros - €Mls)**

sociedades cuya actividad real coincida con la propia de TESTA, y por tanto pueda producirse conflicto de intereses entre ambas.

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

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

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

**ANEXO I**

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

**DETALLE DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
(Expresado en Miles de euros - €mls)

Empresas del grupo	Domicilio	Porcentaje de participación directa	Valor Inversión 31.12.03	Provisión	Inversión Neta	Capital	Reservas	Resultado de 2003	Fondos Propios	Valor Teórico contable
Nisa, V.H., S.A.U.	Barcelona	100,00%	1 134	-	1 134	1 134	255	1	1 390	1 390
Trade Center Hotel, S.L.U.	Barcelona	100,00%	12 020	-	12 020	12 020	514	1 035	13 569	13 569
Vallehermoso Patrimonio, S.I.I., S.A.	Madrid	100,00%	17 643	-	17 643	18 607	1 054	( 262)	19 399	19 399
Prima Internacional, B.V.	Ámsterdam	100,00%	17	( 9)	8	18	( 57)	( 12)	( 51)	( 51)
Testa American Real Estate Corporation	Miami	100,00%	68 194	(9 496)	58 698	55 422	( 234)	372	55 560	55 560
Campo Salinas, S.A.	Madrid	100,00%	643	-	643	571	21	10	602	602
Prosacyr Hoteles, S.A.	Madrid	100,00%	4 287	-	4 287	180	303	3 804	4 287	4 287
Bardiomar, S.L.	Barcelona	50,00%	20 897	-	20 897	10 000	-	12	10 012	5 006
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Madrid	50,00%	11 572	-	11 572	6 314	1	( 69)	6 246	3 123
PK Inversiones 22, S.L.	Madrid	50,00%	30	-	30	60	13	1	74	37
<b>Total empresas del grupo</b>			<b>136 437</b>	<b>( 9 505)</b>	<b>126 932</b>					<b>102 922</b>
<b>Empresas asociadas</b>										
PK Hoteles 22, S.L.	Madrid	32,50%	3 822	-	3 822	60	-	-	60	19
Parking Palau, S.A.	Valencia	33,00%	1 129	-	1 129	3 420	168	201	3 789	1 250
Lusival Promoção e Gestao Imobiliária, S.A.	Lisboa	48,38%	17 498	(12 412)	5 086	39 186	(21.536)	( 7 137)	10 513	5 086
Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	Barcelona	21,50%	543	-	543	2 524	(394)	107	2 237	481
<b>Total empresas asociadas</b>			<b>22 992</b>	<b>(12 412)</b>	<b>10 580</b>					<b>6 836</b>
<b>Totales empresas grupo y asociadas</b>			<b>159 429</b>	<b>(21 917)</b>	<b>137 512</b>					<b>109 758</b>

La actividad de las Sociedades relacionadas está en su totalidad relacionada con el sector inmobiliario. Ninguna de ellas cotiza en algún mercado organizado, ni ha repartido dividendos durante el ejercicio. Asimismo, ninguna tiene obligación de auditarse conforme al art. 181 del T.R.L.S.A..

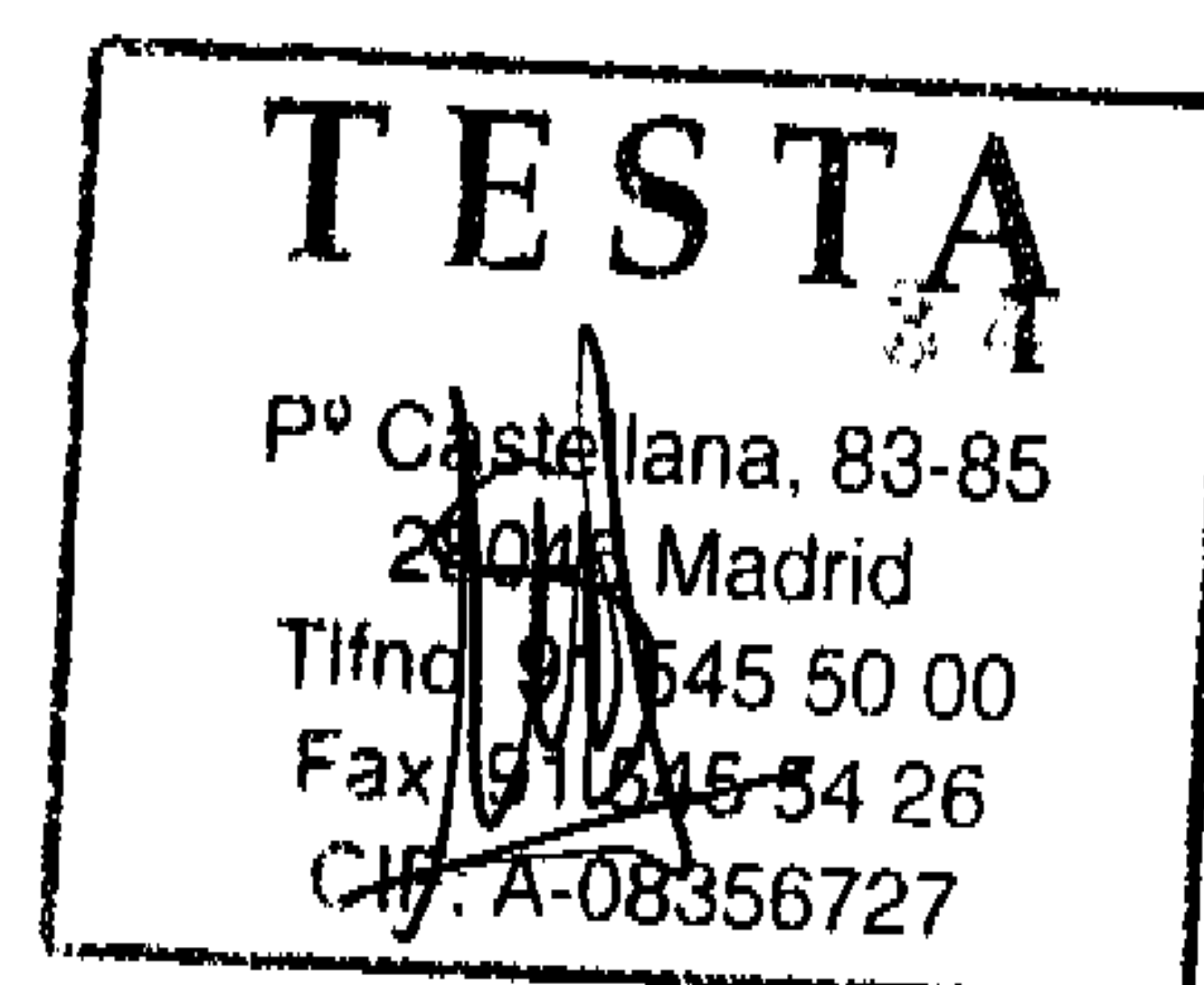
(a) Auditada por Ernst & Young. (b) Auditada por Kaufman Rossin & Co. (c) Auditada por Freire, Loureiro e Associados.

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

TESTA

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727





**ANEXO II**  
**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**

**CUADRO DE FINANCIACIÓN PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresado en Miles de euros - €Mls)**

Orígenes	Miles de euros	
	2003	2002
Recursos procedentes de las operaciones		
Resultado neto distribuible	149.986	134.662
Más:		
Amortización del inmovilizado material	23.593	18.856
Dotación de provisiones para riesgos y gastos	1.074	1.957
Impuesto diferido del ejercicio	-	(47.452)
Dotación a la provisión de inmovilizado material	-	68
Dotación a la provisión de inmovilizado financiero	10.022	5.413
Reversión a la provisión de inmovilizado financiero	-	( 220)
Beneficio en la enajenación del inmovilizado inmaterial	( 2.189)	507
Beneficio en la enajenación del inmovilizado material	(122.118)	( 89.311)
Beneficios en la disolución de filiales	( 189)	-
Beneficios en la enajenación del inmovilizado financiero	-	( 11.158)
Diferencias negativas de cambio	-	50
	<b>60.179</b>	<b>13.372</b>
Disminución del capital circulante	30.276	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.505	-
Acreedores a LP		
Entidades de crédito	531.650	322.087
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizado inmaterial	5.714	-
Inmovilizado material	233.091	222.639
Empresas del grupo y asociadas	-	44.043
Cancelación de inversiones financieras	1.184	-
Deudores a largo plazo	3.075	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	963
Financiero	22.674	3.125
	<b>829.169</b>	<b>592.857</b>
<b>Total orígenes</b>	<b>889.348</b>	<b>606.229</b>
Aplicaciones		
Aumento del capital circulante	-	58.772
Adquisiciones de inmovilizado		
Gastos de establecimiento	-	51
Inmovilizaciones inmatrimoniales (Nota 5)	333.166	202
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)	166.313	173.970
Inmovilizaciones financieras		
Inversiones financieras	68.428	52.878
Créditos empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	39.642	91.905
Otras inversiones financieras (Nota 8)	1.175	4.961
Dividendo a cuenta	60.024	72.750
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
Entidades de crédito	105.452	-
Empresas del grupo y asociadas	3.138	138.237
Otros acreedores	(4.597)	6.827
Traspaso de existencias a inmovilizado	6.767	-
Provisión para riesgos y gastos	4.741	2.592
Gastos a distribuir en varios ejercicios	103.266	2.905
Cancelación ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.833	179
	<b>889.348</b>	<b>606.229</b>
Variación del capital circulante		
Aumento (disminución) de existencias	(6.107)	( 1.167)
Aumento (disminución) de deudores	(7.177)	( 20.672)
Aumento (disminución) de acreedores a corto plazo	17.395	2.596
Aumento (disminución) de inversiones financieras temporales	(34.434)	78.181
Aumento (disminución) de tesorería y ajustes por periodificación	47	( 166)
Aumento (disminución) de capital circulante	<b>(30.276)</b>	<b>58.772</b>

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

**TESTA 5**Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.****INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2003**

La misión de TESTA dentro del Grupo SYV se concreta en crear valor para el accionista, generando ingresos recurrentes y estables con una adecuada rentabilidad, incorporando plusvalías de futuro. Ello debe redundar en incrementar, de manera sostenida, la solvencia del Grupo SYV.

En línea con su misión, TESTA está inmersa en un proceso de crecimiento firme y sostenido, manteniendo una diversificación de productos, que disminuyen el riesgo global de la compañía. Al mismo tiempo y por razones inmobiliarias (obsolescencia en un caso y posible desocupación futura, con riesgo comercial evidente, en el otro), ha vendido dos edificios en el año 2003.

Las incorporaciones a la explotación de edificios en el año 2003, han sido por 480 M€, repartidos de la siguiente forma:

- 12 edificios de ENDESA, permaneciendo ésta como arrendataria por 385 M€.
- 2 edificios de oficinas en la M-30 de Madrid, alquilados en su totalidad, por 39,8 M€.
- 2 hoteles en Valencia y Alcobendas (Madrid), alquilados en su totalidad, por 26,4 M€.
- 2 residencias de 3ª edad en Getafe y Alcobendas (Madrid), alquiladas en su totalidad, por 20,1 M.
- 1 edificio de viviendas en Usera (Madrid), alquilado al I.V.I.M.A por 8,6 M€.

Las ventas mencionadas han supuesto una facturación de 183 M€, con un beneficio de 124 M€.

Debe destacarse también que, aunque el mercado en general y, en particular, el de oficinas, centros comerciales y naves industriales se encuentran en una fase baja del ciclo, los porcentajes de ocupación, que rozan el 96%, así como las rentas conseguidas, se pueden considerar como satisfactorios. En oficinas, rotaciones de arrendatarios del entorno de 25.000 m<sup>2</sup> se han recolocado a rentas de mercado con suficiente rapidez. Ello indica la calidad y buena ubicación general de los edificios de la compañía.

Los m<sup>2</sup> totales en explotación alcanzan, a final de año, la cifra de 1.353.706 m<sup>2</sup>, cuando a finales del 2002 eran de 1.218.332 m<sup>2</sup>.

Es un hecho evidente, política y socialmente aceptado, que existe un déficit importante de viviendas en alquiler en nuestro país. Fundamentalmente el producto que hace falta es el de viviendas pequeñas y baratas, que permitan una más pronta emancipación de nuestros jóvenes, así como una mayor movilidad geográfica. TESTA está perfectamente preparada para colaborar a la solución de este problema y, por tanto, va a hacer una apuesta por incrementar su parque de viviendas en alquiler, en concreto, viviendas de Protección Oficial en arrendamiento, que es el tipo de viviendas que mejor resuelve el problema señalado.

Por otro parte, continúa la actividad de servicios de la compañía. Por un lado gestiona los activos inmobiliarios del F.I.I. del Grupo SCH, el más importante -con mucho- de los existentes en España en la actualidad; lo cual reafirma nuestra imagen profesional y de conocimiento del mercado, y por otro, gestiona centros comerciales donde TESTA tiene patrimonio en arrendamiento y un centro de otro propietario.

**TESTA**<sub>6</sub>

P<sup>o</sup> Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfn. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08956727

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

**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2003**

En el futuro, el objetivo de TESTA es mantener el liderazgo en el mercado, para lo cual seguirá mejorando las rentabilidades globales y por producto en aquellos edificios que están en explotación, y hará nuevas inversiones que no debiliten ni las rentabilidades actuales, ni las plusvalías futuras.

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.



**TESTA**

Pº Castellana, 88-85

28046 Madrid

Tlfno. 91 540 54 00

Fax: 91 540 54 26

IF: A-08356737

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el Consejo de administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., en su sesión del día 24 de febrero de 2004 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., correspondiente al ejercicio 2003, 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 37 incluyendo el presente, sellados y firmados por el Secretario del Consejo, Doña Marta Silva de Lapuerta.

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 2003, los nueve 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 veintitrés de febrero de dos mil cuatro.

Fdo: Marta Silva de Lapuerta  
Secretario del Consejo (no Consejero)

Fdo: Pedro Gamero del Castillo y Bayo  
Presidente

Fdo: Fernando Rodríguez Avial Llarden  
Consejero Delegado

Fdo: José Manuel Loureda Mantiñán  
Consejero

Fdo: Luis Fernando del Rivero Asensio  
Consejero

Fdo: Rafael Palomo Gómez  
Consejero

Fdo: Pedro del Corral García Lomas  
Consejero

Fdo: Vicente Benedito Francés

Fdo: Javier Pérez Gracia

Diligencia para hacer constar que por error se escribió la fecha de veintitrés de febrero de dos mil cuatro, cuando la fecha en que realmente se firmaron las Cuentas fue el veinticuatro de febrero de dos mil cuatro.

Fdo: Antonio de Hoyos González  
Consejero

El Secretario del Consejo de Administración  
Marta Silva de Lapuerta

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85

28046 Madrid

Tifno. 91 545 54 00

Fax: 91 545 54 26

CIF: A-08356727

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el Consejo de administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., en su sesión del día 24 de febrero de 2004 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., correspondiente al ejercicio 2003, 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 37 incluyendo el presente, sellados y firmados por el Secretario del Consejo, Doña Marta Silva de Lapuerta.

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 2003, los nueve 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 veintitrés de febrero de dos mil cuatro.

Fdo: Marta Silva de Lapuerta  
Secretario del Consejo (no Consejero)

Fdo: Pedro Gamero del Castillo y Bayo  
Presidente

Fdo: Fernando Rodríguez Avial E. Larden  
Consejero Delegado

Fdo: José Manuel Loureda Mantiñán  
Consejero

Fdo: Luis Fernando del Rivero Asensio  
Consejero

Fdo: Rafael Palomo Gómez  
Consejero

Fdo: Pedro del Corro García Lomas  
Consejero

Fdo: Vicente Benedito Francés  
Consejero

Fdo: Javier Pérez Gracia  
Consejero

Diligencia para hacer constar que por error se escribió Consejo de veintitrés de febrero de dos mil cuatro, cuando la fecha en que realmente se firmaron las Cuentas fue el veinticuatro de febrero de dos mil cuatro.

Fdo: Antonio de Hoyos González  
Consejero

El Secretario del Consejo de Administración  
Marta Silva de Lapuerta

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85

28046 Madrid

Tifno. 91 545 54 00

Fax: 91 545 54 26

CIF: A-08356727

Diligencia.- que pongo yo el Secretario para hacer constar que la presente fotocopia se corresponde literalmente con el original de firmas de los consejeros adjunta al original de las Cuentas Anuales Individuales de Testa Inmuebles en Renta, S.A. formuladas en la reunión del Consejo de febrero de 2004.

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
04 JUN. 2004  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2004 059605.

**INFORME DE AUDITORIA**

\* \* \* \*

**TESTA Inmuebles en Renta, S.A.  
y Sociedades dependientes  
Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2003**

C N V  
Registro de Auditorias  
Emisores  
Nº 8382



**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

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



1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, 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. Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales de 2003 de determinadas sociedades dependientes cuyos activos y resultados representan al 31 de diciembre de 2003, 141 y 15 millones de euros del total consolidado, respectivamente. Las mencionadas cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes se basa, en lo relativo a la participación en estas sociedades, únicamente en el informe de los otros auditores. En la nota 12 de la memoria adjunta se indican estas sociedades y sus respectivos auditores.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Con fecha 30 de enero de 2003 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 en el que expresaron una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad y Sociedades dependientes.

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
ERNST & YOUNG, S.L.

01SD-000308/160

Año 2004 Nº

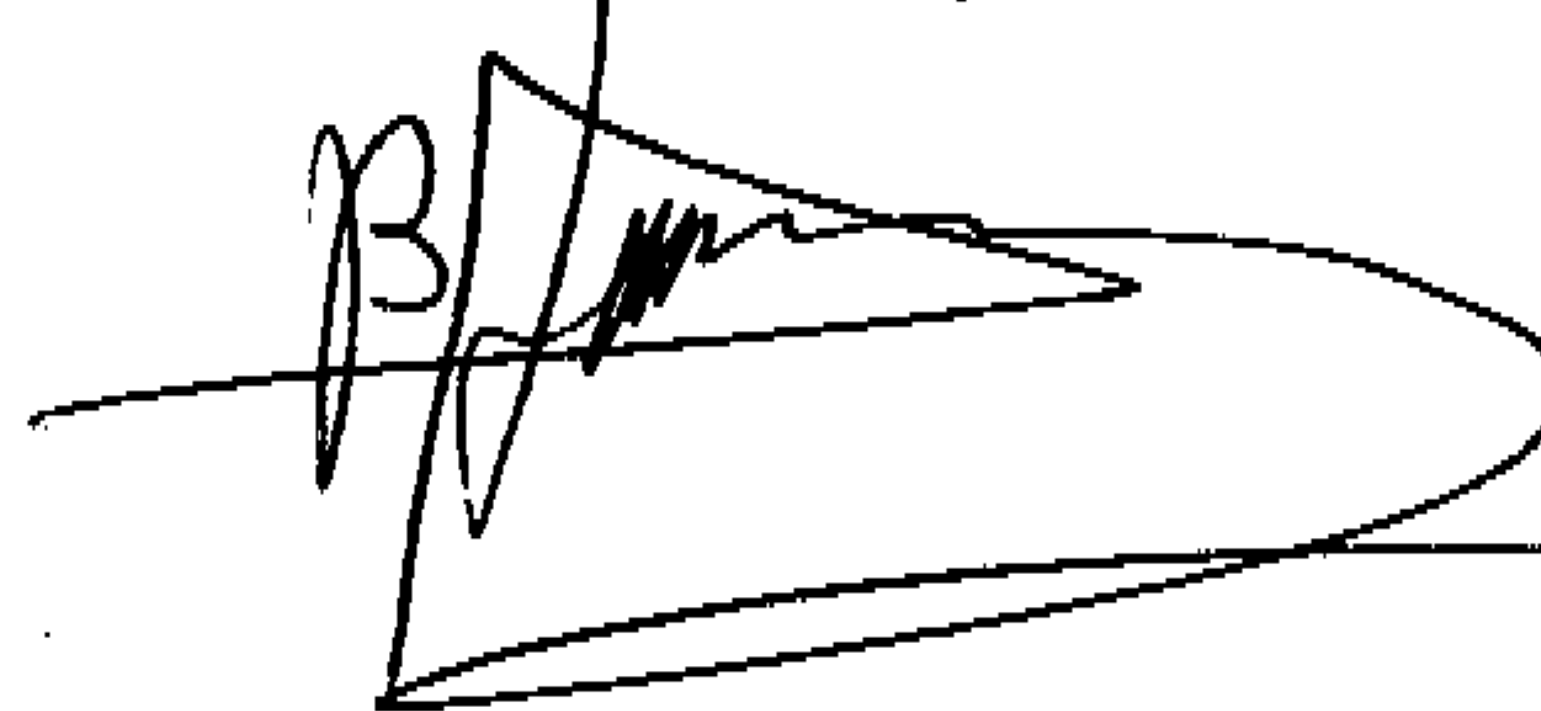
COPIA GRATUITA

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

15 de marzo de 2004

**ERNST & YOUNG**

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S 0530)



**Benicio F. Herranz Hermosa**

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85

28046 Madrid

Tlfn. 91 545 50 00

Fax: 91 545 54 26

CIF: A-08356727

## **GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión  
al 31 de diciembre de 2003



**TESTA**

1  
 Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlfno: 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08856727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002  
(Expresados en Miles de euros - €MIs)**

ACTIVO	2003	2002
<b>Inmovilizado</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 6)	756	1.567
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7)		
Bienes y derechos inmateriales	407.716	69.471
Provisiones y amortizaciones	( 7.804)	( 2.369)
	399.912	67.102
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)		
Terrenos y construcciones	1.583.229	1.477.692
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.611	1.391
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	88.849	118.695
Provisiones y amortizaciones	(99.699)	( 88.526)
	1.573.990	1.509.252
Inmovilizaciones financieras (Nota 9)		
Cartera de valores a largo plazo	38.748	38.748
Participaciones en sociedades puesta en equivalencia	10.641	10.759
Créditos a empresas del grupo y asociadas	106.653	65.116
Otros créditos a largo plazo	107	121
Depósitos y fianzas constituidos	16.399	14.594
Provisiones	( 16.675)	(10.226)
	155.873	119.112
<b>Total inmovilizado</b>	<b>2.130.531</b>	<b>1.697.033</b>
<b>Deudores a largo plazo (Nota 10)</b>	<b>1.924</b>	<b>4.999</b>
<b>Fondo de comercio de consolidación (Nota 4)</b>		
De sociedades consolidadas por integración		
Global o proporcional	-	202
		202
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 3,j)</b>	<b>85.186</b>	<b>4.222</b>
<b>Activo circulante</b>		
Existencias	862	6.968
Deudores		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.953	11.560
Empresas del grupo deudor	1.809	413
Otros deudores	27.579	32.364
Provisiones	( 885)	(746)
	35.456	43.591
Inversiones financieras temporales (Nota 11)		
Cartera de valores a corto plazo	6.757	21.789
Otros créditos	-	76
Provisiones	-	( 2.566)
	6.757	19.299
Tesorería	6.754	2.375
Ajustes por periodificación	325	550
<b>Total activo circulante</b>	<b>50.154</b>	<b>72.783</b>
<b>Total activo</b>	<b>2.267.795</b>	<b>1.779.239</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

**TESTA<sup>2</sup>**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlfno. 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002  
(Expresados en Miles de euros - €MIs)**

<b>PASIVO</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Fondos propios (Nota 12)		
Capital suscrito	692.855	692.855
Prima de emisión	93.781	93.781
Otras reservas de la sociedad dominante		
Reservas distribuibles	14.001	8.739
Reservas no distribuibles	13.466	410
Resultados ejercicios anteriores	-	(34.855)
	<u>27.467</u>	<u>(25.706)</u>
Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	5.763	625
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	( 428)	(9.406)
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante (Beneficio o pérdida)	161.726	140.620
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(60.024)	(72.750)
	<u>921.140</u>	<u>820.019</u>
<b>Total fondos propios</b>		
Diferencias negativas de consolidación (Nota 5)		
De sociedades consolidadas por integración global o proporcional	319	319
De sociedades puestas en equivalencia	285	279
	<u>604</u>	<u>598</u>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>		
Subvenciones en capital (Nota13)	3.033	2.639
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	6.862	8.027
	<u>9.895</u>	<u>10.666</u>
<b>Provisiones para riesgos y gastos (Nota 14)</b>	<u>4.392</u>	<u>8.538</u>
Acreeedores a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota15)	1.218.222	791.965
Deudas con sociedades puesta en equivalencia (Nota 15)	198	466
Deudas con empresas del grupo	383	-
Otros acreedores (Nota16)	24.667	19.872
	<u>1.243.470</u>	<u>812.303</u>
<b>Total acreedores a largo plazo</b>		
Acreeedores a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota15)	58.869	54.021
Deudas con empresas del grupo	3.500	-
Deudas con sociedades puestas en equivalencia	5	29.203
Acreedores comerciales	19.372	37.319
Otras deudas no comerciales	1.577	3.345
Provisiones para operaciones de tráfico	2.328	1.353
Ajustes por periodificación	2.643	1.874
	<u>88.294</u>	<u>127.115</u>
<b>Total acreedores a corto plazo</b>		
<b>Total pasivo</b>	<u>2.267.795</u>	<u>1.779.239</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 2003 Y 2002**  
 (Expresadas en Miles de euros - €Mls)

<b>GASTOS</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Gastos de explotación		
Reducción de existencias	164	712
Gastos de personal (Nota 18)	5.849	6.014
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	28.442	20.931
Variación de las provisiones de tráfico	247	( 360)
Otros gastos de explotación	41.026	39.685
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>75.728</b>	<b>66.982</b>
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>110.237</b>	<b>81.404</b>
Gastos financieros		
Gastos financieros (Nota 20)	55.135	32.840
Variación de las provisiones de inversiones financieras	991	7.981
Diferencias negativas de cambio	698	115
<b>Total gastos financieros</b>	<b>56.824</b>	<b>40.936</b>
Participación en pérdidas de sociedades puestas en equivalencia	3.453	-
Amortización del Fondo de Comercio de Consolidación	-	18
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>60.699</b>	<b>43.628</b>
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado	6.342	68
Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	594
Gastos extraordinarios y Pérdidas de ejercicios anteriores	691	2.969
<b>Total pérdidas y gastos extraordinarios</b>	<b>7.033</b>	<b>3.631</b>
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>118.963</b>	<b>97.834</b>
Beneficios consolidados antes de impuestos	179.662	141.462
Impuesto sobre beneficios (Nota 23)	17.936	842
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Beneficio)</b>	<b>161.726</b>	<b>140.620</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.



**TESTA**Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfn: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002**  
(Expresadas en Miles de euros - €Mls)

<b>INGRESOS</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 17)	181.604	148.277
Trabajos ejecutados por el grupo para el inmovilizado	125	-
Otros ingresos de explotación	29	109
Variación de las Provisiones de Riesgos y Gastos	4.207	-
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>185.965</b>	<b>148.386</b>
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado	9.448	2.121
Intereses intercalarios y otros gastos incorporados a producción (Notas 7 y 8)	1.202	800
Diferencias positivas de cambio	-	5
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>10.650</b>	<b>2.926</b>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>46.174</b>	<b>38.010</b>
Participaciones en beneficios sociedades puestas en equivalencia	89	252
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios procedentes del inmovilizado (Nota 22)	124.307	89.314
Beneficios por enajenaciones de participaciones	224	11.158
Ingresos extraordinarios y beneficios ejercicios anteriores	1.465	993
<b>Total beneficios e ingresos extraordinarios</b>	<b>125.996</b>	<b>101.465</b>

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 2003**  
(Expresada en Miles de euros - €MIs)**1. Naturaleza y actividades principales**

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

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

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

Durante el ejercicio 2003 se han incorporado al perímetro de consolidación del Grupo Testa las sociedades Prosacyr Hoteles, S.A., Bardiomar, S.L., Provitae Centros Asistenciales, S.L., PK Inversiones 22, S.L. y PK Hoteles 22, S.L. Asimismo ha causado baja la sociedad Valleágora, S.A.U. integrándose en la Sociedad Matriz como consecuencia de un proceso de fusión.

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.

**2. Bases de presentación y consolidación de las cuentas anuales****a) Imagen fiel**

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados, las Cuentas Anuales Consolidadas han sido preparadas a partir de los registros contables de las sociedades dependientes que integran el Grupo, y estimándose que serán aprobadas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 30 de junio de 2003.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales consolidadas, el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
28045 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A 08356727

## **GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003** (Expresada en Miles de euros - €MIs)

ganancias consolidada y esta memoria, están expresadas en miles de euros. A efectos comparativos, los datos relativos al ejercicio 2002 han sido adaptados de acuerdo con la normativa de Cuentas Anuales Consolidadas.

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

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

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

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

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

### **3. Principios contables y normas de valoración aplicados**

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

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



**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfn. 91 345 50 00  
Fax: 91 345 54 26  
CIF: A-08236727

## **GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003** (Expresada en Miles de euros - €MIs)

#### a) Fondo de comercio de consolidación

El fondo de Comercio de consolidación ha sido calculado por diferencia entre el precio de adquisición y el valor teórico contable de la participación que la Sociedad Matriz tenía en Valleágora, S.A.. A fecha de cierre dicha Sociedad se ha integrado en la Sociedad Matriz como consecuencia de un proceso de fusión

#### b) 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.

#### c) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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

#### d) Homogeneización de partidas

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

#### e) Conversión de cuentas anuales de sociedades extranjeras

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

- Todas las partidas no monetarias del balance se convertirán a euros utilizando los tipos de cambio históricos.



**TESTA<sup>8</sup>**

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 44 26  
CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

- Las partidas monetarias del balance se convertirán al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre a que se refieran las cuentas de la sociedad.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias se convertirán utilizando un tipo de cambio medio.

**f) 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.

**g) Inmovilizaciones inmateriales**

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

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

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

**h) 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

**TESTA**Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfn. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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 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.

i) 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



**TESTA**

Pº Castellana 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas en el momento de la compra que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

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

j) Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

k) 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.

l) Inversiones financieras temporales

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

m) Clientes y efectos comerciales a cobrar

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

Los gastos relativos al descuento de efectos se reconocen en la cuenta de

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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.

n) 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.

ñ) 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.

o) 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.

p) 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.

q) 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.





## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

#### r) 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.

#### s) Consolidación fiscal

El ejercicio 2003 es el primer ejercicio en que la Sociedad y sus sociedades filiales como parte del Grupo Sacyr Vallehermoso, S.A. 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), en el ejercicio 2002 tributó en régimen de consolidación fiscal como parte del grupo Vallehermoso, S.A..

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

La sociedad matriz del Grupo consolidable es Sacyr Vallehermoso, S.A. constituyendo esta empresa el sujeto pasivo a efectos del mencionado impuesto. Testa Inmuebles en Renta, S.A., forma parte de un "Grupo Consolidable" a efectos fiscales que engloba a su vez a Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A., Prinur, S.A., Ideyco, S.A., Microtec, S.A., Aurentia, S.A., Cavosa, S.A., Scrinser, S.A., Obras y Medio Amb Galicia, S.A., Inchisacyr, S.A., Itinere Infraestructura, S.A., Neopistas, S.A., Avasacyr, S.L., Enaitinere, S.A., Sacyr Gestión, S.A., Sadyt, Tyresa, Cafestore, S.A., Secaderos de Biomasa, S.L., Valoriza, S.A. Valoriza Facilities, S.A., Vallehermoso Telecom, S.A., Testa Inmuebles en Renta, S.A., Renlovi, S.L.U., Nisa Vallehermoso, S.A., Campo Salinas, S.A., Trade Center Hoteles, S.A., Prosacyr Hoteles, S.A., V. Patrimonio S. Inmob. Inversión, S.A., Vallehermoso División Promoción, S.A., Tradimir, S.L., Capace, S.L., Erantos, S.A., Prosacyr Ocio, S.L.



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

#### t) 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.

#### u) Medio Ambiente

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

#### v) Otras provisiones para riesgos y gastos

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

## 4. Fondo de comercio de consolidación

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.02	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.03
Fondo de comercio de consolidación	202	-	(202)	-
	<u>202</u>	<u>-</u>	<u>(202)</u>	<u>-</u>

La baja del fondo de comercio de consolidación corresponde a la integración de la sociedad Valleágora, s.a. mediante un proceso de fusión en la Sociedad Matriz.

## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

#### 5. Diferencias negativas de consolidación

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de euros			Saldo al 31.12.03
	Saldo al 31.12.02	Altas	Bajas	
Por integración global o proporcional	319	-	-	319
Por puesta en equivalencia	279	6	-	285
	<u>598</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>604</u>

Las diferencias negativas de consolidación al 31 de diciembre de 2003 corresponden a las siguientes sociedades:

	Miles de euros
Nisa VH, S.A.	319
Lusivial	279
PK Inversiones 22, S.L.	6
	<u>285</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>	<u><b>604</b></u>

#### 6. Gastos de establecimiento

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	Miles de euros			Saldo al 31.12.03
	Saldo al 31.12.02	Altas	Bajas	
Gastos de constitución	7	-	(3)	4
Gastos ampliación de capital	1.560	160	(968)	752
	<u>1.567</u>	<u>160</u>	<u>(971)</u>	<u>756</u>



**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
(Expresada en Miles de euros - €MIs)

**7. Inmovilizaciones Inmateriales**

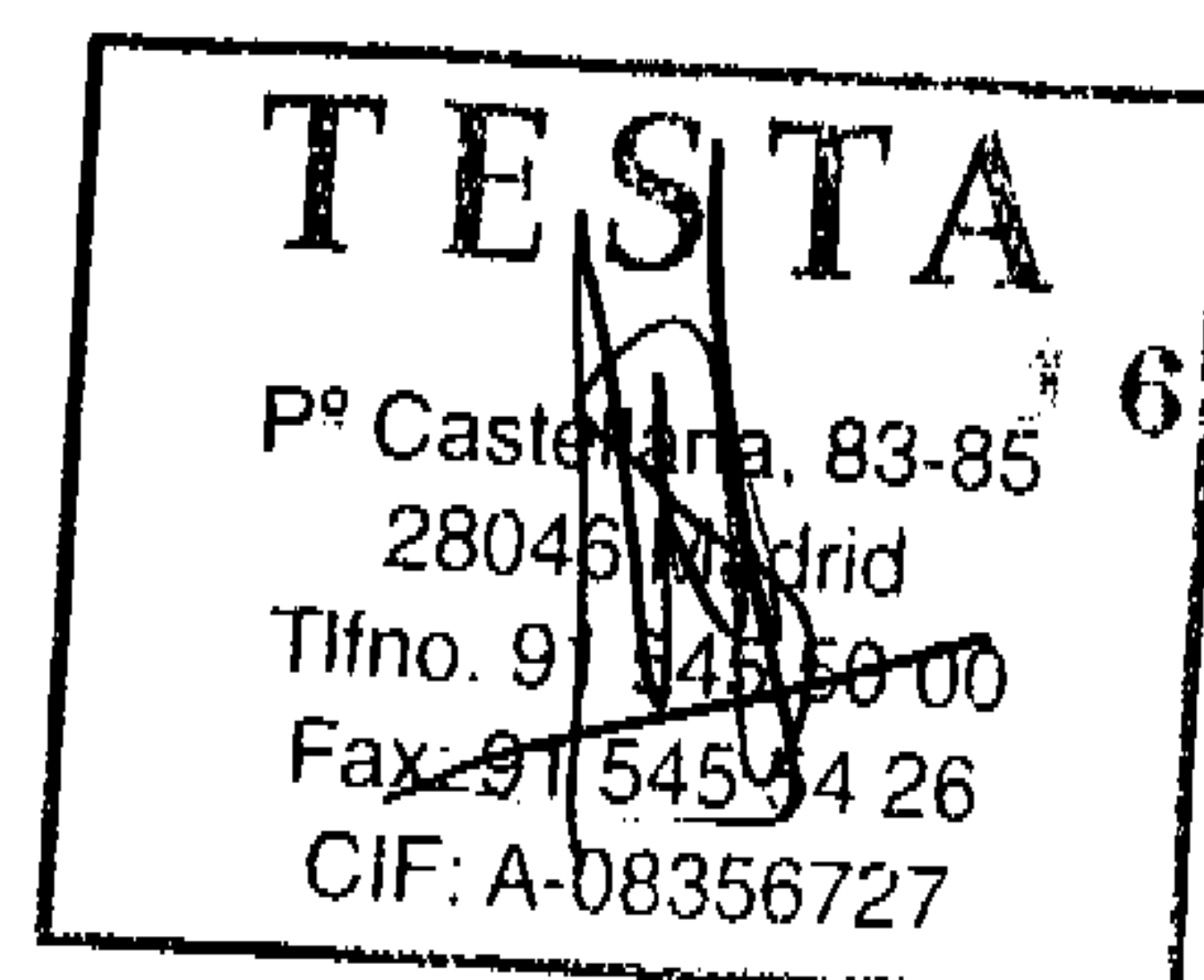
Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>				<b>Saldo al 31.12.03</b>
	<b>Saldo al 31.12.02</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Traspasos</b>	
Derechos sobre bienes en leasing	-	333.000	-	-	333.000
Concesiones administrativas	69.011	124	(3.762)	8.843	74.216
Propiedad industrial	2	-	(2)	-	-
Aplicaciones informáticas	458	42	-	-	500
	<u>69.471</u>	<u>333.166</u>	<u>(3.764)</u>	<u>8.843</u>	<u>407.716</u>
Amortización acumulada	<u>( 2.369)</u>	<u>(5.561)</u>	<u>256</u>	<u>(130)</u>	<u>(7.804)</u>
	<u>67.102</u>	<u>327.605</u>	<u>(3.508)</u>	<u>8.713</u>	<u>399.912</u>

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2003 los derechos de explotación de inmuebles en régimen de alquiler en Bentaberri con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco por un periodo de 75 años y vencimiento en el año 2.074, la concesión otorgada por el IVIMA para la explotación de una residencia de ancianos en Usera (Madrid) por un plazo de 20 años y vencimiento en el año 2.019, una concesión en la promoción denominada "Campo de tiro de Leganés" por un período de 20 años con vencimiento en el año 2018 y por último, una concesión administrativa con la Autoridad Portuaria de Barcelona para la explotación de un hotel, con vencimiento en 2022, momento en que se prorrogará automáticamente hasta 2.052. Los intereses financieros capitalizados en ejercicios anteriores ascienden a 1.394 miles de euros.

Los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero recogen el valor de adquisición de 9 inmuebles sitios en distintas provincias españolas y arrendados a sociedades pertenecientes al Grupo Endesa. El coste de los bienes a origen es de 333.000 miles de euros, han sido abonadas durante el ejercicio 11 cuotas por importe neto de 82.833 miles de euros, están pendientes de pago en ejercicios futuros 169 cuotas, tiene vencimiento 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 116.550 miles de euros.





## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (Expresada en Miles de euros - €MIs)

#### 8. Inmovilizaciones materiales

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

	Miles de euros				Saldos al 31.12.03
	Saldos al 31.12.02	Altas	Bajas	Traspasos	
Terrenos y construcciones	1.477.692	121.899	(67.434)	51.072	1.583.229
Instalaciones Técnicas y Maquinaria	1.391	220	-	-	1.611
Anticipos e Inmovilizado Material en Curso	<u>118.695</u>	<u>77.303</u>	<u>(54.235)</u>	<u>(52.914)</u>	<u>88.849</u>
Total coste	<u>1.597.778</u>	<u>199.422</u>	<u>(121.669)</u>	<u>(1.842)</u>	<u>1.673.689</u>
Provisiones y Amortizaciones	<u>( 88.526)</u>	<u>(21.910)</u>	<u>10.737</u>	<u>-</u>	<u>(99.699)</u>
	<u>( 88.526)</u>	<u>(21.910)</u>	<u>10.737</u>	<u>-</u>	<u>(99.699)</u>
Coste neto	<u>1.509.252</u>	<u>177.512</u>	<u>(110.932)</u>	<u>(1.842)</u>	<u>1.573.990</u>

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 1.202 miles de euros siendo de 985 miles de euros los correspondientes a ejercicios anteriores

El valor neto contable de los inmuebles afectos a las garantías hipotecarias asciende a 1.131.104 miles de euros, siendo su valor de mercado de 1.735.950 miles de euros.

Fuera del territorio español la Sociedad Matriz tiene inversiones por valor de 134.858 miles de Euros y una amortización relativa a las mismas por valor de 5.247 miles de euros.

Las altas más significativas del ejercicio corresponden fundamentalmente a las adquisiciones en edificios de oficinas, entre las que destacan el edificio Eucalipto 33 y tres edificios arrendados a sociedades del grupo Endesa sitos en Barcelona, Zaragoza y Lérida. Asimismo hay que destacar la inversión en mejoras en los edificios de oficinas de Centro O'Donnell, Castellana 83-85 y Príncipe de Vergara 187 y en Centros Comerciales en Porto Pi centro.

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlfno. 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

En relación con las bajas más significativas del ejercicio, destacar las ventas de los edificios Martínez Villergas 49, Princesa 3 y Emilio Jiménez Millas 2, sitios en Madrid. Asimismo dentro de las bajas se incluyen por importe de 6.464 miles de euros netas las correspondientes a una aportación a una sociedad 100% propiedad de Testa Inmuebles en Renta, S.A. denominada Renlovi, S.L.U. (Nota 11)

Dentro de los traspasos realizados en el ejercicio de obras en curso a edificios en explotación, caben destacar en oficinas el Edificio de Eucalipto 25, en Hoteles el Oceanic en Valencia y Arroyo de la Vega en Madrid y en residencias, una sita en Getafe y otra en Arroyo de la Vega en Madrid.

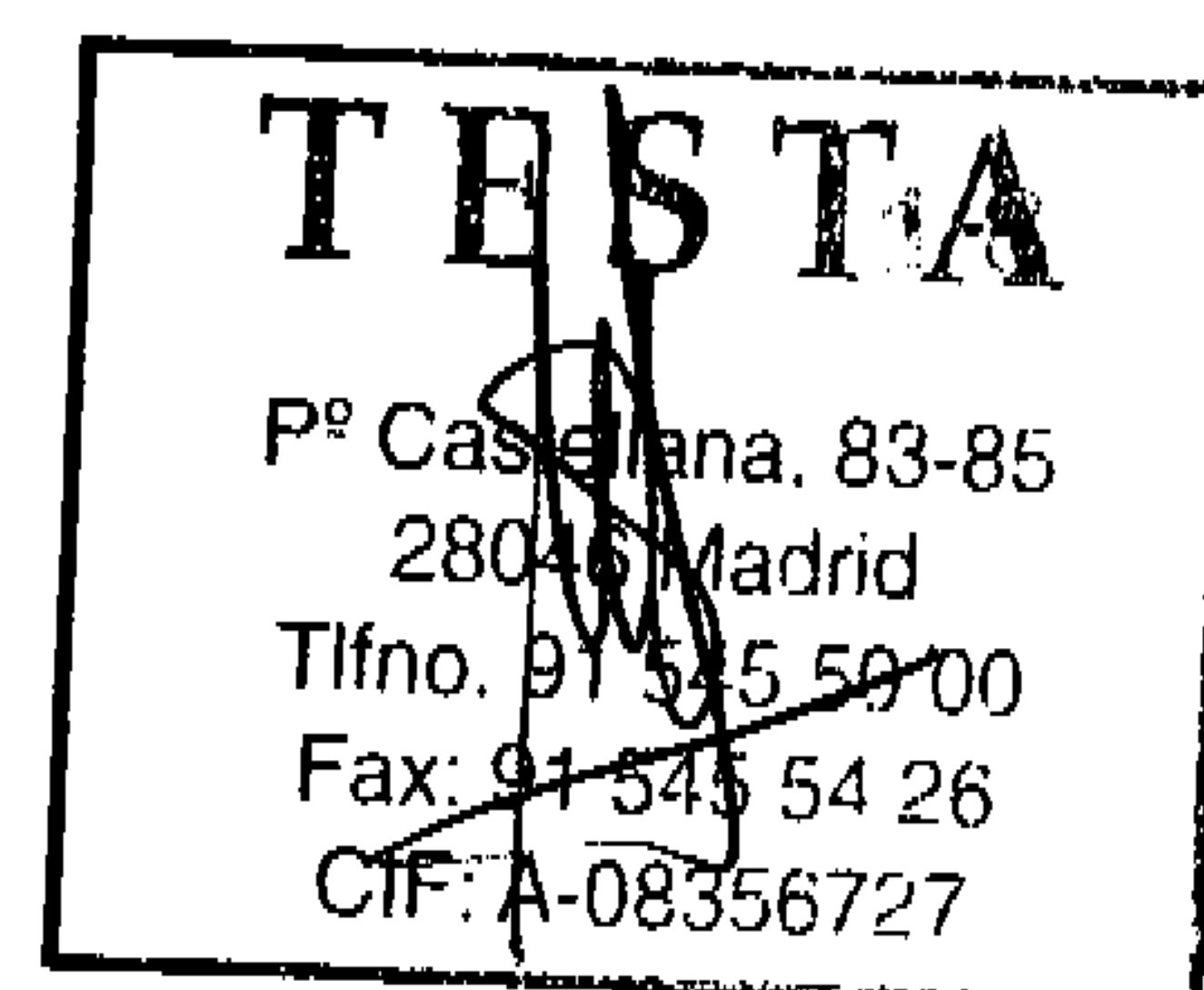
Como movimiento más significativo dentro del epígrafe de anticipos, destaca la aplicación del anticipo por importe de 50.000 miles de euros satisfecho para la adquisición de 12 inmuebles totalmente arrendados a sociedades del Grupo Endesa.

A fecha de cierre no existen bienes totalmente amortizados.

**9. Inmovilizaciones financieras**

Su composición y movimiento es el siguiente:

	Miles de euros			Saldos al 31.12.03
	Saldos al 31.12.02	Altas	Bajas y Traspasos	
Cartera de valores a largo plazo	38.748	-	-	38.748
Participaciones en sociedades puestas en Equivalencia	10.759	3.823	(3.941)	10.641
Créditos a empresas del grupo y asociadas	65.116	41.537	-	106.653
Otros créditos a largo plazo	121	16	(30)	107
Depósitos y fianzas constituidos	14.594	9.041	(7.236)	16.399
	<u>129.338</u>	<u>54.417</u>	<u>(11.207)</u>	<u>172.548</u>
Menos provisiones	<u>(10.226)</u>	<u>(6.449)</u>	-	<u>(16.675)</u>
Valor neto	<u>119.112</u>	<u>47.968</u>	<u>(11.207)</u>	<u>155.873</u>



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (Expresada en Miles de euros - €MIs)

#### a) Cartera de valores a largo plazo.

Está formado por participaciones que no forman parte del Grupo consolidado, por su escasa importancia relativa o porque dichas participaciones no se van a mantener en un futuro. El detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Coste al 31.12.03	Provisión al 31.12.03	Valor neto contable al 31.12.03
Maag Holdings, Ltd	38.548	(16.666)	21.882
Prima Investment International B.V.	17	(9)	8
Nova Icaria, S.A.	183	-	183
	<u>38.748</u>	<u>(16.675)</u>	<u>22.073</u>

La participación del 20% en Maag Holdings corresponde a acciones que cotizan en la Bolsa de Zurich.

#### b) Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

Su detalle y movimiento durante los ejercicios 2003 es como sigue:

	Miles de euros				
	Saldos al 31.12.02	Altas	Resultado de 2003	Bajas y traspasos	Saldos al 31.12.03
Parking Palau, S.A.	1.654	-	66	(470)	1.250
Lusival Promoçao e Gestao Imobiliária, S.A.	8.648	-	(3.453)	(108)	5.087
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	457	-	24	-	481
PK Hoteles 22, S.L.	-	3.823	-	-	3.823
	<u>10.759</u>	<u>3.823</u>	<u>(3.363)</u>	<u>(578)</u>	<u>10.641</u>

#### c) Créditos a empresas del Grupo y asociadas

El crédito más significativo al 31 de diciembre de 2003 corresponde a Vallerhermoso División Promoción, S.A. por importe de 106.191 miles de euros a un tipo de interés de mercado.

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

d) Depósitos y fianzas constituidos

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

**10. Deudores a largo plazo**

Un detalle de los vencimientos de los efectos comerciales a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2003, es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
A dos años	830
A tres años	787
A cuatro años	73
A cinco años	72
A más de cinco años	162
	<hr/>
	1.924
	<hr/>

**11. Inversiones financieras temporales**

El detalle a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
Valores negociables	6 495
Valores de renta fija	262
	<hr/>
	6 757
	<hr/>

a) Valores Negociables

Durante el ejercicio 2003 se ha constituido una nueva sociedad denominada Renlovi, S.L.U. participada al 100% por TESTA mediante la aportación de inmuebles que ésta última tenía en propiedad sin la generación de plusvalías contables por la aportación (Nota 8). Esta participación será enajenada durante el próximo ejercicio conforme a un acuerdo de venta que la sociedad tiene suscrito.



**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tlfno. 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

**12. Fondos propios**

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

	Miles de euros					Saldos al 31.12.03
	Saldos al 31.12.02	Otros movimientos	Traspasos	Distribución resultados	Resultado 2003	
Capital	692.855	-	-	-	-	692.855
Prima de emisión	93.781	-	-	-	-	93.781
Otras reservas de la sociedad dominante	9.149	-	(8.739)	27.057	-	27.467
Reservas en sociedades consolidadas:						
Por integración global y proporcional	625	(470)	-	5.608	-	5.763
Por puesta en equivalencia	( 9.406)	(111)	8.739	350	-	(428)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(34.855)	-	-	34.855	-	-
Dividendo entregado a cuenta	(72.750)	-	-	72.750	(60.024)	(60.024)
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	140.620	-	-	(140.620)	161.726	161.726
<b>Total fondos propios</b>	<b>820.019</b>	<b>(581)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101.702</b>	<b>921.140</b>

**a) Capital suscrito**

Al 31 de diciembre de 2003 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 Sacyr Vallehermoso S.A. con una participación del 99,33%.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2003, la totalidad de las acciones de la Sociedad Matriz emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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



## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

#### b) Prima de emisión

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

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

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

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

### 13. Subvenciones de capital

Su movimiento es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldos al 31.12.02	Altas	Bajas	Saldos al 31.12.03
Subvenciones de capital	2.639	1.112	(718)	3.033
	<u>2.639</u>	<u>1.112</u>	<u>(718)</u>	<u>3.033</u>

Corresponden principalmente a subvenciones recibidas por organismos públicos con carácter no reintegrable y que complementan las rentas obtenidas en determinados inmuebles en explotación, principalmente, por la explotación de viviendas de protección oficial (V.P.O.).

Las altas corresponden principalmente a la subvención obtenida por la concesión de la explotación de una residencia de la tercera edad en Usera (Madrid).

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

**TESTA**

Pº Castellana, 89-85  
 28046 Madrid  
 Tlfno. 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
 (Expresada en Miles de euros - €MIs)

**14. Provisiones para riesgos y gastos**

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2003:

	<u>Miles de euros</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2002	8 538
Aumentos	1 074
Cambio perímetro	(477)
Aplicaciones	<u>(4 743)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2003</b>	<u><b>4 392</b></u>

**15. Préstamos y deudas financieras**

Su detalle al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Préstamos hipotecarios	932 272
Leasing, Créditos y préstamos	335 543
Deudas con empresas del grupo y asociadas	<u>198</u>
<b>Subtotal</b>	<u><b>1 268 013</b></u>
Intereses devengados	<u>9 276</u>
<b>Total</b>	<u><b>1 277 289</b></u>
Menos, vencimientos a corto plazo	<u>( 58 869)</u>
<b>Total deuda a largo plazo</b>	<u><b>1 218 420</b></u>

**TESTA**

Pº Castellana, 83-853  
 28046 Madrid  
 Tlfno. 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 25  
 CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

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

	<b>Miles de euros</b>
2005	50 821
2006	53 095
2007	53 851
2008	55 188
Posteriores	<u>1 005 465</u>
<b>Total</b>	<u><u>1 218 420</u></u>

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 3,01% y el 4,73%.

Los préstamos hipotecarios se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre inmovilizaciones materiales (véase Nota 8).

Dentro de Leasing, créditos y préstamos se incluye la deuda total, incluidos los gastos financieros implícitos de la operación de leasing realizada en el ejercicio (Nota 7). El importe principal de la deuda asciende a 257.091 miles de euros y los gastos financieros implícitos ascienden a 72.151 miles de euros.

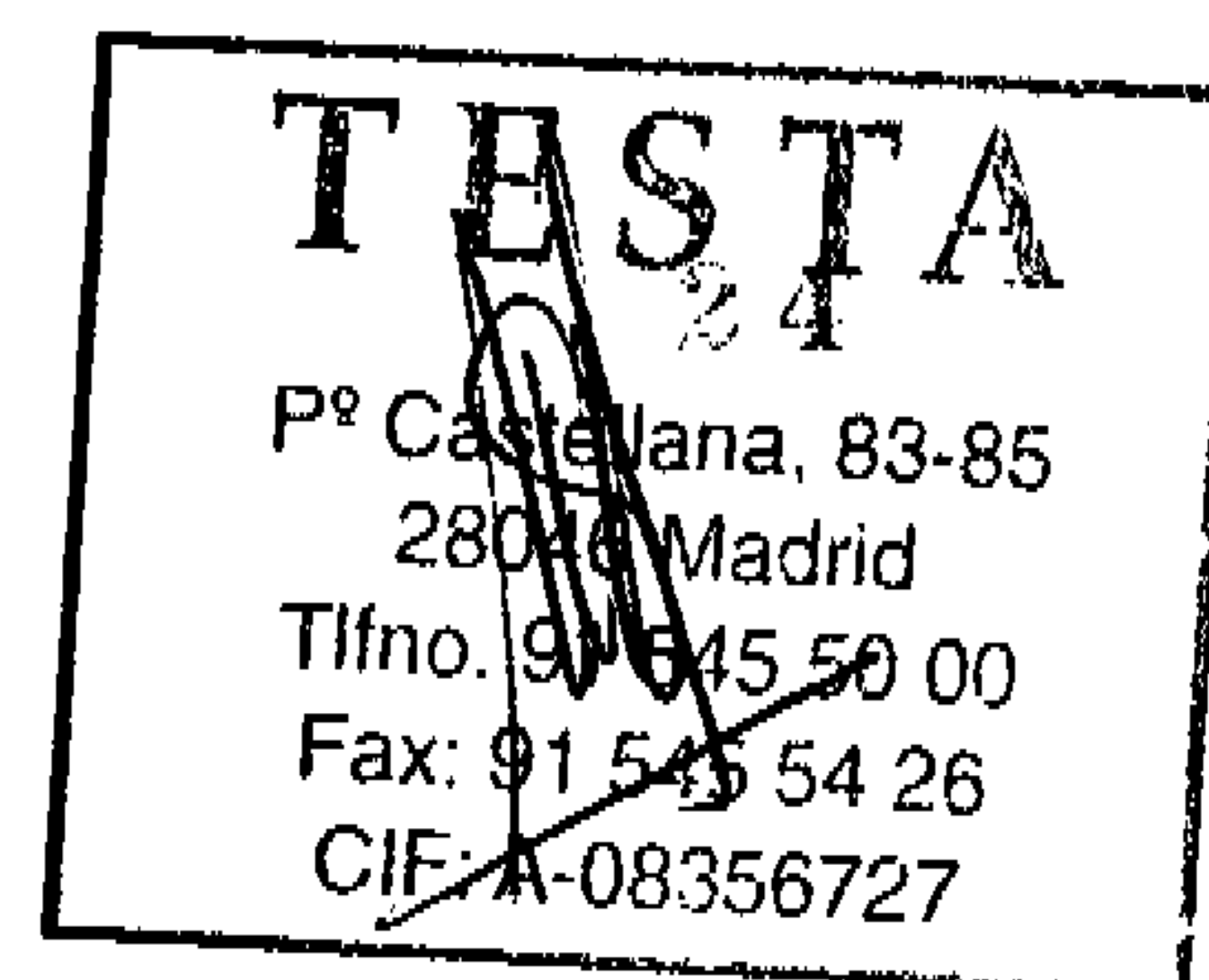
Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha suscrito operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps).

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

	<b>Miles de euros</b>
Con collars	120.000
Con I.R.S.	<u>80.000</u>
	<u><u>200.000</u></u>

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2003 con distintas entidades financieras por un importe de 102.120 miles de euros.





## GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (Expresada en Miles de euros - €MIs)

#### 16. Otros acreedores a largo plazo

A 31 de diciembre de 2003 este capítulo recoge las fianzas depositadas por arrendatarios.

#### 17. Importe neto de la cifra de negocios

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

	<b>Miles de euros</b>
Ingresos por arrendamientos	178 324
Ventas de terrenos y solares	205
Ingresos por prestación de servicios	3 075
	<hr/>
	181 604

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios, a excepción de 13.020 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 19.

#### 18. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
Sueldos, salarios y asimilados	5 145
Cargas sociales	704
	<hr/>
	5 849

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

Directivos	16
Técnicos y Titulados superiores	14
Administrativos	32
Operarios y subalternos	2
<b>Total</b>	<hr/> <b>64</b>

**TESTA**Pº Castellana, 3385  
28046 Madrid  
Tlfno: 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
(Expresada en Miles de euros - €Mls)**19. 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:

	<b>Miles de euros</b>
Ingresos	
Ingresos por arrendamientos	2 153
Ingresos por intereses	8 178
	<hr/>
	10 331
Gastos	
Otros gastos por facturación de servicios	7 066
	<hr/>

**20. Gastos financieros y gastos asimilados**

Su detalle es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-
Por deudas con terceros y gastos asimilados	55 135
	<hr/>
	55 135
	<hr/>

**21. 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 2003 un importe de 665 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 11 miles de euros.

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28046 Madrid  
 Tfno. 91 545 54 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

**22. Resultados en la enajenación de inmovilizado**

El detalle es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>Precio de venta</b>	<b>Valor neto contable</b>	<b>Resultado</b>
Venta Inmovilizado Inmaterial	5.833	( 3.644)	2.189
Venta Inmovilizado material	177.189	(55.071)	122.118
	<u>183.022</u>	<u>(58.715)</u>	<u>124.307</u>

**23. Situación fiscal**

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

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

	<b>Miles de euros</b>
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	179.662
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	( 37 394)
Diferencias permanentes	<u>( 14 148)</u>
<b>Base contable del impuesto</b>	<u>128.120</u>
Diferencias temporales	<u>33 632</u>
<b>Base imponible fiscal</b>	<u>161.752</u>
Cuota al 35%	56.613
Deducción reinversión	<u>( 29 440)</u>
Cuota líquida	<u>27.173</u>



**TESTA**

Pº Castellana, 83-85 7  
 28046 Madrid  
 Tfno. 91 543 50 00  
 Fax: 91 543 54 26  
 CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades a fecha de cierre para el Grupo Testa asciende a 17.936 miles de euros

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

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

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.02	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.03	Impuesto diferido
Cuotas Leasing	-	3.597	3.597	1.259
	-	3.597	3.597	1.259

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.02	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.03	Impuesto anticipado
Inversiones Financieras	-	37.229	37.229	5.584
Provisión depreciación inmovilizado	9.496	-	9.496	3.324
Crédito fiscal por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	37.394	(37.394)	-	-
	46.890	(165)	46.725	8.908

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

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2003, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios 2001, 2002 y 2003.

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

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
 28045 Madrid  
 Tlfno. 91 545 50 00  
 Fax: 91 545 54 26  
 CIF: A-08356727

**GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

Año	Miles de euros		Importe
	Saldo pendiente 31.12.02	A compensar en Impuesto de Sociedades 2003	
2000	37.394	(37.394)	-
	<u>37.394</u>	<u>(37.394)</u>	-

**24. Resultados extraordinarios**

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

**25. Garantías y Contingencias**

El grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras por un importe conjunto de 21.504 miles de Euros. Asimismo, existen garantías concedidas a una filial de MAAG Holdings respaldadas por inmuebles por valor superior a las mismas.

**26. Otra información**

El importe de los honorarios de la firma de auditoría que audita el Grupo para el ejercicio 2003 asciende a 55 miles de euros. Adicionalmente, los honorarios satisfechos por otros trabajos distintos a los de auditoría han ascendido a 4 miles de Euros.

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

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

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

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

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

Anexo I

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

DETALLE DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  
(Expresado en Miles de euros)

Consolidadas por integración global	Domicilio	Porcentaje de participación directa		Valor Inversión 31.12.03	Beneficio atribuible Sociedad Dominante	Reservas en soc. consolidadas	
						Integ Global y Proporcional	Puesta en Equivalencia
<b>Consolidadas por integración global</b>							
Nisa, V.H.S.A.U.	Barcelona	100,00%		1 134	2	(64)	-
Trade Center, S.L.U.	Barcelona	100,00%		12 020	1 035	514	-
Vallehermoso Patrimonio SII, S.A.	(a) Madrid	100,00%		17 643	(207)	1 132	-
Testa America Real Estate, Corporation	(b) Miami	100,00%		68 194	10 719	4 231	-
Campo Salinas, S.A.	Madrid	100,00%		643	10	( 50)	-
Prosacyr Hoteles, S.A.	Madrid	100,00%		4 287	-	-	-
<b>Subtotal</b>				<b>103 921</b>	<b>11 559</b>	<b>5 763</b>	
<b>Integración Proporcional</b>							
PK Inversiones 22, S.L.	Madrid	50,00%		30	-	-	-
Bardiomar, S.L.	Barcelona	50,00%		20 897	6	-	-
Provitae	Madrid	50,00%		11 572	(34)	-	-
<b>Subtotal</b>				<b>32 499</b>	<b>(28)</b>		
<b>Puesta en equivalencia</b>							
Parking Palau, S.A.	Valencia	33,00%		1 129	66	-	55
Lusival Promoçao e Gestao Imobiliária, S.A.	(c) Lisboa	48,38%		17 498	120	-	(398)
Centre D'oci Les Gavarrès, S.L.	Barcelona	21,50%		543	23	-	(85)
PK Hoteles 22, S.L.	Madrid	32,50%		3 822	-	-	-
<b>Subtotal</b>				<b>22 992</b>	<b>209</b>		<b>(428)</b>
<b>Beneficio Testa Inmuebles en Renta, S.A.</b>					<b>149 986</b>		
<b>Total</b>					<b>161 726</b>	<b>5 763</b>	<b>(428)</b>

La actividad de las Sociedades relacionadas está en su totalidad relacionada con el sector inmobiliario. Ninguna de ellas cotiza en algún mercado organizado, ni ha repartido dividendos durante el ejercicio. Asimismo, ninguna tiene obligación de auditarse conforme al art. 181 del T.R.L.S.A..

(a) Auditada por Ernst & Young. (b) Auditada por Kaufman Rossin & Co. (c) Auditada por Freire, Loureiro e Associados.

Este anexo forma parte integrante de la Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales.

**TESTA**  
Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727



**Anexo I**

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

**DETALLE DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**  
**(Expresado en Miles de euros)**

<u>Sociedades no consolidadas</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Porcentaje de participación directa</u>	<u>Valor inversión 31.12.03</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado</u>
Maag Holdings Ltd.	Zurich	20,25%	38.548	32.801	154.567	13.030
Prima Investment International B.V.	Ámsterdam	100,00%	17	18	(57)	(12)
Nova Icaria, S.A.	Madrid	14,21%	183	-	-	-
<b>Total</b>			<b>38.748</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La actividad de las Sociedades relacionadas está en su totalidad relacionada con el sector inmobiliario. Ninguna sociedad ha repartido dividendos durante el ejercicio.

(a) Maag Holdings Ltd está auditada por Ernst & Young. Cotiza en el mercado de Zurich. Los valores Capital, Reservas y Resultado proceden de la memoria del ejercicio 2002 y se han obtenido aplicando el t.c. B.D.E. 31.12.2003. La Sociedad Matriz considera que esta participación no se mantendrá en el futuro.

(b) Prima Investment Internacional BV no es auditada. No cotiza en mercado organizado. La Sociedad Matriz está en proceso de liquidación de la participación. Los valores de Capital Reservas y Resultado están obtenidos del balance de Liquidación.

(c) Nova Icaria, S.A. no es auditada. No cotiza en mercado organizado. No se dispone de los datos de Capital Reservas y Resultados de los últimos ejercicios. La Sociedad Matriz no consolida esta participación por estar en proceso de disolución.

Este anexo forma parte integrante de la Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales.

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85  
28046 Madrid  
Tlfno. 91 540 50 00  
Fax: 91 540 54 26  
CIF: A-83356727

**TESTA**

Pº Castellana, 83-85

28046 Madrid

Teléfono 91 545 50 00

Fax 91 545 54 26

CIF: A-08356727

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

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2003**

La misión de TESTA dentro del Grupo SYV se concreta en crear valor para el accionista, generando ingresos recurrentes y estables con una adecuada rentabilidad, incorporando plusvalías de futuro. Ello debe redundar en incrementar, de manera sostenida, la solvencia del Grupo SYV.

En línea con su misión, TESTA está inmersa en un proceso de crecimiento firme y sostenido, manteniendo una diversificación de productos, que disminuyen el riesgo global de la compañía. Al mismo tiempo y por razones inmobiliarias (obsolescencia en un caso y posible desocupación futura, con riesgo comercial evidente, en el otro), ha vendido dos edificios en el año 2003.

Las incorporaciones a la explotación de edificios en el año 2003, han sido por 480 M€, repartidos de la siguiente forma:

- 12 edificios de ENDESA, permaneciendo ésta como arrendataria por 385 M€.
- 2 edificios de oficinas en la M-30 de Madrid, alquilados en su totalidad, por 39,8 M€.
- 2 hoteles en Valencia y Alcobendas (Madrid), alquilados en su totalidad, por 26,4 M€.
- 2 residencias de 3ª edad en Getafe y Alcobendas (Madrid), alquiladas en su totalidad, por 20,1 M.
- 1 edificio de viviendas en Usera (Madrid), alquilado al I.V.I.M.A por 8,6 M€.

Las ventas mencionadas han supuesto una facturación de 183 M€, con un beneficio de 124 M€.

Debe destacarse también que, aunque el mercado en general y, en particular, el de oficinas, centros comerciales y naves industriales se encuentran en una fase baja del ciclo, los porcentajes de ocupación, que rozan el 96%, así como las rentas conseguidas, se pueden considerar como satisfactorios. En oficinas, rotaciones de arrendatarios del entorno de 25.000 m<sup>2</sup> se han recolocado a rentas de mercado con suficiente rapidez. Ello indica la calidad y buena ubicación general de los edificios de la compañía.

Los m<sup>2</sup> totales en explotación alcanzan, a final de año, la cifra de 1.429.177 m<sup>2</sup>, cuando a finales del 2002 eran de 1.293.803 m<sup>2</sup>.

Es un hecho evidente, política y socialmente aceptado, que existe un déficit importante de viviendas en alquiler en nuestro país. Fundamentalmente el producto que hace falta es el de viviendas pequeñas y baratas, que permitan una más pronta emancipación de nuestros jóvenes, así como una mayor movilidad geográfica. TESTA está perfectamente preparada para colaborar a la solución de este problema y, por tanto, va a hacer una apuesta por incrementar su parque de viviendas en alquiler, en concreto, viviendas de Protección Oficial en arrendamiento, que es el tipo de viviendas que mejor resuelve el problema señalado.

Por otro parte, continúa la actividad de servicios de la compañía. Por un lado gestiona los activos inmobiliarios del F.I.I. del Grupo SCH, el más importante -con mucho- de los existentes en España en la actualidad; lo cual reafirma nuestra imagen profesional y de

**TESTA**

Pº Castellana, 83-852  
28046 Madrid  
Tlfn. 91 545 50 00  
Fax: 91 545 54 26  
CIF: A-08356727

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

**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2003**

conocimiento del mercado, y por otro, gestiona centros comerciales donde TESTA tiene patrimonio en arrendamiento y un centro de otro propietario.

En el futuro, el objetivo de TESTA es mantener el liderazgo en el mercado, para lo cual seguirá mejorando las rentabilidades globales y por producto en aquellos edificios que están en explotación, y hará nuevas inversiones que no debiliten ni las rentabilidades actuales, ni las plusvalías futuras.

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.



TESTA  
C/ Castellana, 33-85  
28045 Madrid  
Tlf: 91 426 426  
Fax: 91 426 727

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el Consejo de administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., en su sesión del día 24 de febrero de 2004 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 2003, 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, Doña Marta Silva de Lapuerta.

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 2003, los nueve 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 veintitrés de febrero de dos mil cuatro.

Fdo: Marta Silva de Lapuerta  
Secretario del Consejo (no Consejero)

Fdo: Pedro Gamero del Castillo y Bayo  
Presidente

Fdo: Fernando Rodríguez Avial Llarden  
Consejero Delegado

Fdo: José Manuel Loureda Mantiñán  
Consejero

Fdo: Luis Fernando del Rivero Asensio  
Consejero

Fdo: Rafael Palomo Gómez  
Consejero

Fdo: Pedro del Corro García Lomas  
Consejero

Fdo: Vicente Benedito Francés  
Consejero

Fdo: Javier Pérez Gracia  
Consejero

Fdo: Antonio de Hoyos González  
Consejero

**Diligencia.-** Para hacer constar que por error se escribió la fecha de veintitrés de febrero de dos mil cuatro, cuando la fecha en que realmente se firmaron las Cuentas fue el veinticuatro de febrero de dos mil cuatro.

El Secretario del Consejo de Administración  
Marta Silva de Lapuerta

**TESTA**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el Consejo de administración de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., en su sesión del día 24 de febrero de 2004 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 2003, para su sometimiento a la adquisición 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, Doña Marta Silva de Lapuerta.

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 2003, los nueve 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 veintitrés de febrero de dos mil cuatro.

Fdo: Marta Silva de Lapuerta  
Secretario del Consejo (no Consejero)

Fdo: Pedro Gamero del Castillo y Bayo  
Presidente

Fdo: Fernando Rodríguez Avial Llarden  
Consejero Delegado

Fdo: Jose Manuel Loureda Mantiñán  
Consejero

Fdo: Luis Fernando del Rivero Asensio  
Consejero

Fdo: Rafael Palomo Gómez  
Consejero

Fdo: Pedro del Corro García Lomas  
Consejero

Fdo: Vicente Benedito Francés  
Consejero

Fdo: Javier Pérez Gracia  
Consejero

Fdo: Antonio de Hoyos González  
Consejero

**Diligencia.-** Para hacer constar que por error se escribió la fecha de veintitrés de febrero de dos mil cuatro, cuando la fecha en que realmente se firmaron las Cuentas fue el veinticuatro de febrero de dos mil cuatro.

El Secretario del Consejo de Administración  
Marta Silva de Lapuerta

**TESTA**

Diligencia.- que pongo yo el Secretario para hacer constar que la presente fotocopia se corresponde literalmente con el original de firmas de los consejeros adjunta al original de las Cuentas Anuales Consolidadas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. formuladas en la reunión del Consejo de 24 de febrero de 2004.

Pº Castellana, 83-85

28046 Madrid

Tlfo. 91 545 50 00

Fax: 91 545 54 26

CIF: A-08356727