

INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2004**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de TESTA Inmuebles en Renta, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004, 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 2004 de una sociedad dependiente cuyo coste neto contable representa, al 31 de diciembre de 2004, 52 millones de euros. Las mencionadas cuentas anuales de esta sociedad han sido auditadas por otro auditor 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 esta sociedad, únicamente en el informe del otro auditor. En el Anexo I de la memoria adjunta se indica esta sociedad y su respectivo auditor.

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 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 15 de marzo de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe del otro auditor, las cuentas anuales del ejercicio 2004 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 2004 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 2004, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de TESTA Inmuebles en Rentas, 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 2004. 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

Miembro ejerciente:

ERNST & YOUNG, S.L.

Año **2005** Nº **A1-003512**
COPIA GRATUITA

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

9 de marzo de 2005

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



Francisco V. Fernández Romero

TESTA

Pº Castellana, 85-86
28048 Madrid
Télex: 31 805 57 01
Fax: 91 443 44 16
C.I.F. A-10378777

**Informe de auditoria
Cuentas anuales
Informe de gestión**
Testa
Ejercicio 2004

115
—

TESTA

Pº Castellana, 55-58

28048 Madrid

Tel: 91 548 35 00

Fax: 91 548 31 28

C.F.A. 253827

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

Informe de auditoria,
Cuentas anuales e Informe de gestión
al 31 de diciembre de 2004

115
1 -

TESTA

Pº Calle Nueva, 10000
E-48100 Barakaldo
Tel: 94 500 9000
Fax: 94 500 9001
C.F. 48010001

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
(Expresados en Miles de euros - €mls)

ACTIVO	Miles de Euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
A) INMOVILIZADO	2.390.795	2.086.474
I. Gastos de establecimiento (nota 5)	242	509
II. Inmovilizaciones inmateriales (nota 6)	360.352	353.746
1. Concesiones Administrativas	37.234	25.664
2. Aplicaciones informáticas	521	500
3. Derechos sobre bienes en leasing	333.000	333.000
4. Amortizaciones	(10.403)	(5.418)
III. Inmovilizaciones materiales (nota 7)	1.703.890	1.420.272
1. Terrenos	77.100	55.390
2. Construcciones para arrendamientos y uso propio	1.448.948	1.393.269
3. Inmovilizado material en curso	253.844	40.252
4. Anticipos a proveedores de inmovilizado	22.758	15.289
5. Otro inmovilizado	1.310	1.611
6. Provisiones	(4.287)	(4.287)
7. Amortizaciones	(95.783)	(81.252)
IV. Inmovilizaciones financieras (nota 8)	325.927	310.023
1. Participaciones en empresas del Grupo	136.429	136.437
2. Participaciones en empresa asociadas	6.794	22.992
3. Créditos a empresas del Grupo	179.361	134.632
4. Cartera de Valores a Largo Plazo	128	38.677
5. Otros Créditos	53	107
6. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	18.931	15.761
7. Provisiones	(15.769)	(38.583)
V. Deudores a largo plazo (nota 10)	384	1.924
B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 4 e)	76.416	84.814
C) ACTIVO CIRCULANTE	91.714	95.013
I. Existencias (nota 9)	29	862
1. Edificios construidos	38	38
2. Anticipos	(9)	824
II. Deudores (nota 10)	42.327	36.751
1. Clientes por ventas y prestación servicios	4.132	5.459
2. Empresas del grupo deudoras	2.579	5.429
3. Deudores Varios	3.342	12.092
4. Administraciones Públicas	33.328	14.656
5. Provisiones	(1.054)	(885)
III. Inversiones financieras temporales (nota 11)	49.296	57.287
1. Participaciones en empresas del grupo	0	6.464
2. Créditos empresas del grupo	46.097	50.823
3. Cartera de valores a Corto Plazo	3.199	0
IV. Tesorería	62	103
V. Ajustes por periodificación	0	10
TOTAL ACTIVO.	2.558.925	2.266.301

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

TESTA

Pº Osatekano, 8/101
 28048 Madrid
 Tlfno: 91 546 59 00
 Fax: 91 546 59 09
 C.F. A. 3188/07

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
 (Expresados en Miles de euros - €mls)

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
PASIVO		
A) FONDOS PROPIOS (nota 12)	1.023.751	904.065
I. Capital suscrito	692.855	692.855
II. Prima de emisión	93.781	93.781
III. Otras reservas de la sociedad dominante	117.429	27.467
1. Reserva legal	28.465	13.466
2. Reservas especiales	410	410
3. Reserva voluntaria	88.554	13.591
IV. Pérdidas y ganancias sociedad dominante	134.698	149.986
1. Pérdidas y ganancias	134.698	149.986
V. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(15.012)	(60.024)
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 13)	6.308	9.895
1. Subvenciones de capital	1.934	3.033
2. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	4.374	6.862
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 14)	3.708	4.390
1. Provisión para impuestos	1.001	1.103
2. Otras provisiones	2.707	3.287
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.395.482	1.242.722
I. Deudas con entidades de crédito (nota 15)	1.368.764	1.217.312
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 15)	2.155	1.696
III. Otros acreedores (nota 16)	24.563	23.714
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	129.676	105.229
I. Deudas con entidades de crédito (nota 15)	65.169	58.862
1. Préstamos y otras deudas	54.676	49.588
2. Deuda por intereses	10.493	9.274
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 17)	43.594	21.956
III. Acreedores comerciales	15.659	19.666
1. Anticipos recibidos por pedidos	0	7.365
2. Deudas por compras o prestación de servicios	8.904	7.516
3. Deudas representadas por efectos a pagar	6.755	4.785
IV. Otras deudas no comerciales (nota 18)	391	488
1. Administraciones Públicas	391	405
2. Otras deudas	0	83
V. Provisiones para operaciones de tráfico	343	1.616
VI. Ajustes por periodificación	4.520	2.641
TOTAL PASIVO.	2.558.925	2.266.301

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

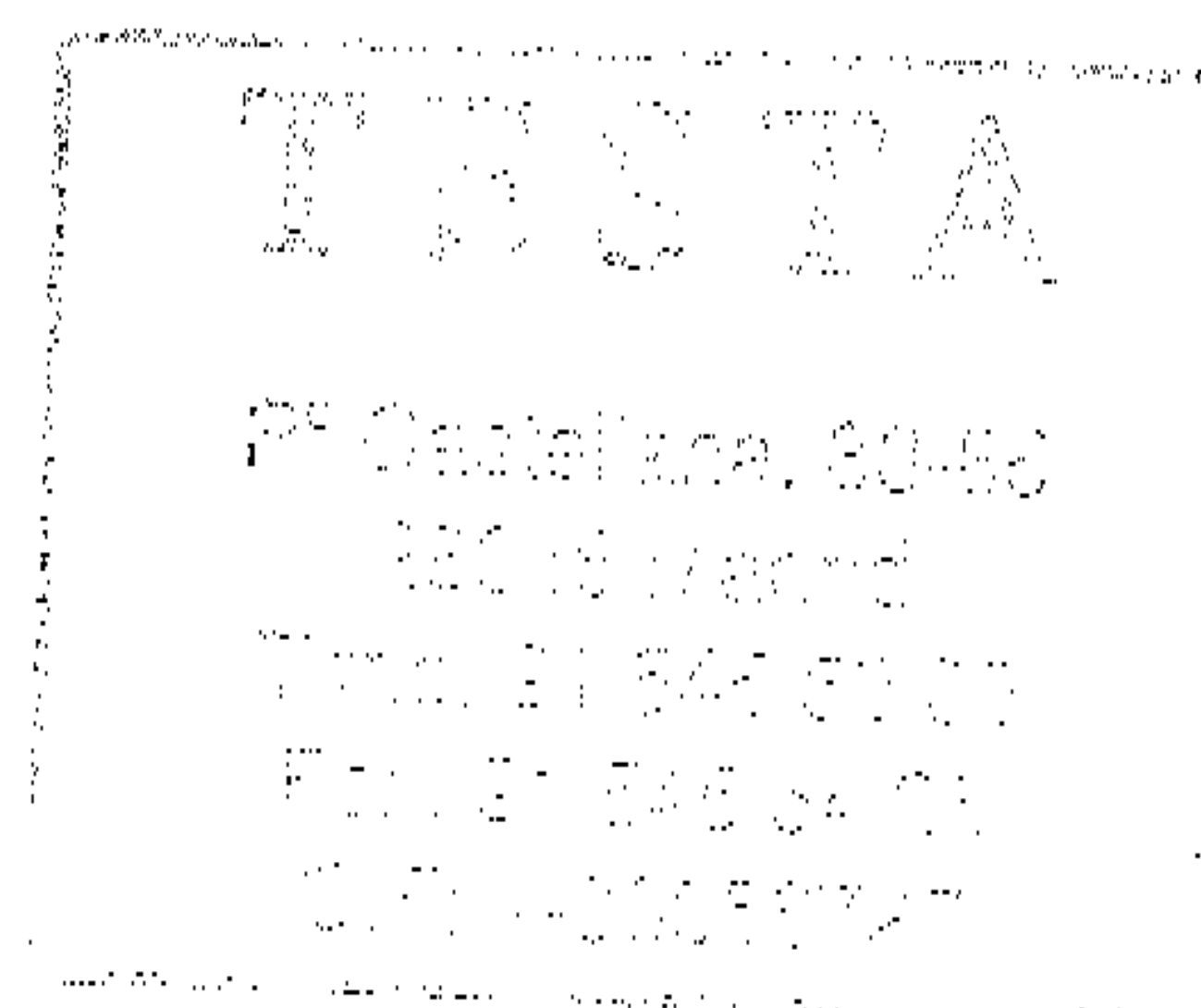
11/5

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES
 TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

GASTOS	Miles de euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
1. Reducción de existencias de productos terminados	6	164
2. Gastos de personal (nota 21)	5.072	5.501
a) Sueldos, salarios y asimilados	4.475	4.851
b) Cargas sociales	597	650
3. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	25.319	23.592
4. Variación de las provisiones de tráfico	543	247
a) Variación de otras provisiones de tráfico	543	247
5. Otros gastos de explotación	29.509	32.255
a) Otros gastos de gestión corriente	29.509	32.255
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	60.449	61.759
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	108.272	104.737
6. Gastos financieros y gastos asimilados (nota 22)	57.021	55.143
7. Variación de las provisiones de inversiones financieras	0	991
8. Diferencias negativas de cambio	3.994	11.504
II. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	97.097	52.105
9. Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	6.273	9.915
10. Pérdidas procedentes inmov.inmaterial, material y cartera	8	0
11. Gastos extraordinarios	90	55
12. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	58	177
III. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	82.538	115.189
IV. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	179.635	167.294
13. Impuesto sobre Sociedades (nota 26)	44.937	17.308
V. RTDO. DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	134.698	149.986

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
INGRESOS		
1. Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)	168.903	162.260
a) Ingresos por arrendamientos	165.351	159.281
b) Venta de edificaciones (existencias)	12	205
c) Ingresos por prestación de servicios	3.540	2.774
2. Otros ingresos de explotación	(182)	4.236
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	41	29
b) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	(223)	4.207
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	168.721	166.496
I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	0
3. Ingresos de participaciones en capital	511	0
4. Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.	49.329	13.804
5. Int.intercalarios y otros gastos incorporados a la producción	0	1.202
6. Diferencias positivas de cambio	0	0
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	11.175	52.632
III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
7. Bº en enajenación inmov.inmat., material y cartera (nota 24)	88.560	124.307
10. Ingresos extraordinarios	261	1.026
11. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	146	3

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

015

TESTA

Pº Castellana, 88-86

28046 Madrid

Tel: 91 845 51 00

Fax: 91 845 51 01

CIF: A-0301027

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

1. Naturaleza y actividades principales

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

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

La Sociedad participa en dos UTES que están en proceso de liquidación, UTE Vallaín y UTE Ciudad Expo no siendo significativos los activos y cuentas de pérdidas y ganancias de las mismas.

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 2003 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 29 de junio de 2004.

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.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

115

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
 31 DE DICIEMBRE DE 2004
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

<u>Euros</u>	Bases de reparto
Pérdidas y ganancias	134.697.824,07
	134.697.824,07
<u>Euros</u>	Distribución
Distribución dividendos	30.023.704,88
Reserva Legal	13.469.782,41
Reservas Voluntarias	91.204.336,78
	134.697.824,07

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003, efectuada durante 2004, se presenta en la Nota 12.

El Consejo de Administración, el 01 de octubre de 2004, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 2,1666% del valor nominal de la acción.

Este reparto a cuenta ascendió a un total de 15.012 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 2004:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Beneficio después de impuestos al 31 de Agosto de 2004	89.938
Dotación Reserva Legal	8.994
B.D.I. menos dotación a reservas	80.944
Tesorería e inversiones al 31 de Agosto de 2004	53.883
Crédito disponible al 31 de Agosto de 2004	55.837
Cobros y Pagos previstos hasta el día del acuerdo	388
Saldo líquido disponible	110.108

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

275

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)****4. Principios contables y normas de valoración aplicados**

Las cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidas en la legislación mercantil y por las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, que entró en vigor el día 4 de enero de 1995 modificado el 11 de mayo de 2001.

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

a) 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 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 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de sus inmovilizaciones materiales cuando 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.

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

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.

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.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)****k) Transacciones en moneda extranjera**

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

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

l) Corto/largo plazo

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

m) Indemnizaciones por despido

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

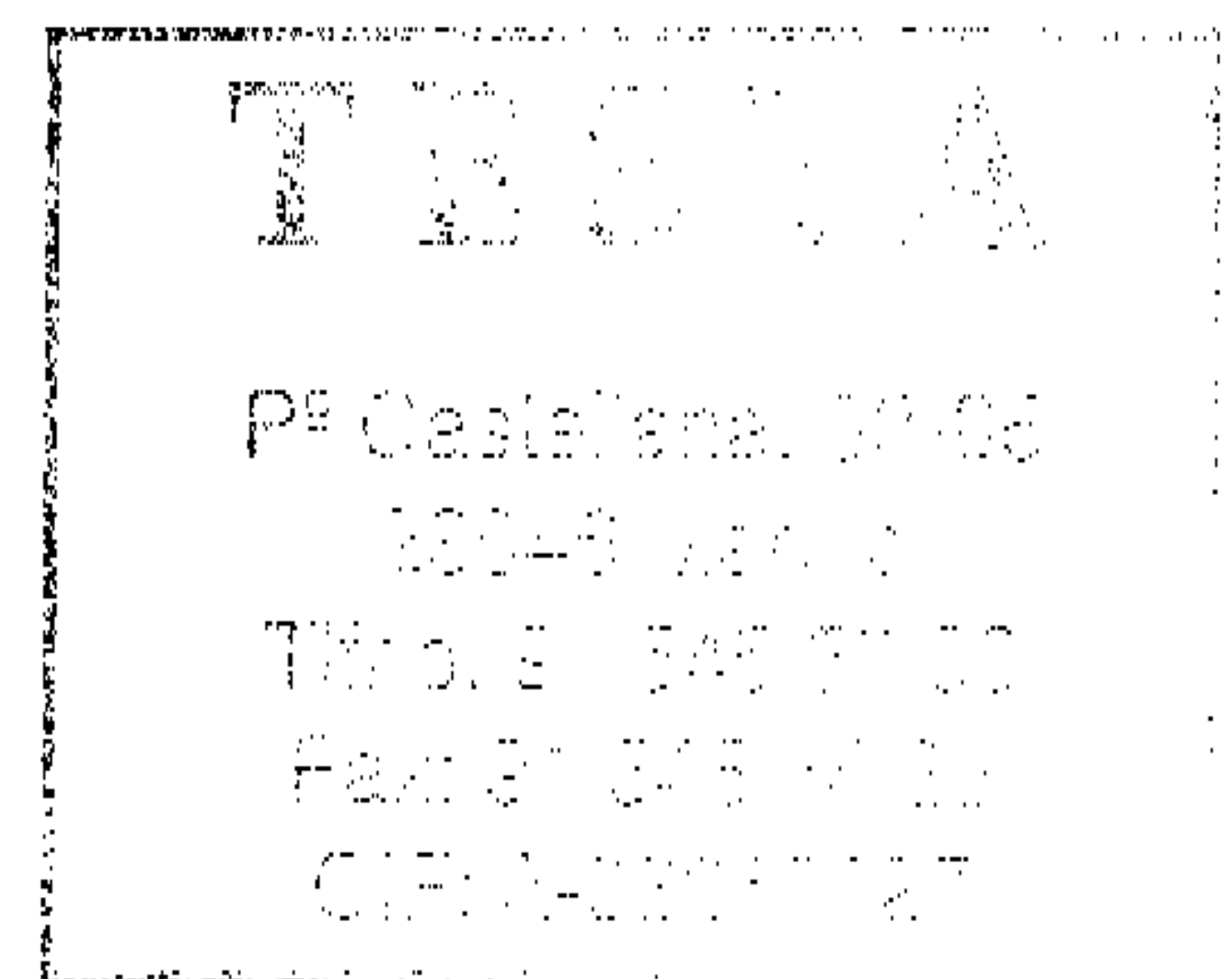
n) Impuesto sobre Sociedades

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

ñ) Consolidación fiscal

La Sociedad y sus sociedades filiales como parte del Grupo Sacyr Vallehermoso, S.A. tributa, desde el ejercicio 2003, en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 43/1995 (Ley del Impuesto de Sociedades), en el ejercicio 2002 tributó en régimen de consolidación fiscal como parte del grupo Vallehermoso, S.A.. Este régimen consiste en considerar a un grupo de sociedades como un único sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades que tributará según el beneficio consolidado.

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



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

Gestión, S.A., Biomosas de Puente Genil, S.L., Cía. Energética Pata Mulo, S.L., Cía. Energética La Roda, S.L., Valoriza Energía, S.L.U., Itaceco, S.L., Navinca, S.A.

o) Ingresos y gastos

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

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

p) Medio Ambiente

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

q) Otras provisiones para riesgos y gastos

En este epígrafe se recogen las responsabilidades probables o ciertas de cualquier clase o naturaleza, originadas por reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones, reparaciones extraordinarias y contingencias probables 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:

<i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-03	Adiciones	Amortiz./ Retiros	Saldo 31-dic-04
Gastos ampliación capital	509	0	(267)	242
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	509	0	(267)	242

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
 31 DE DICIEMBRE DE 2004
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

6. Inmovilizaciones inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-03	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-04
Concesiones administrativas	25.664	144	(55)	11.481	37.234
Aplicaciones informáticas	500	21	0	0	521
Derechos s/ bienes en leasing	333.000	0	0	0	333.000
Coste	359.164	165	(55)	11.481	370.755
Concesiones administrativas	(1.616)	(806)	0	0	(2.422)
Aplicaciones informáticas	(205)	(89)	0	0	(294)
Derechos s/ bienes en leasing	(3.597)	(4.090)	0	0	(7.687)
Amortización Acumulada	(5.418)	(4.985)	0	0	(10.403)
INMOVILIZADO INMATERIAL	353.746	(4.820)	(55)	11.481	360.352

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2004 los derechos de explotación de inmuebles en régimen de alquiler en Bentaberri con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco por un periodo de 75 años y vencimiento en el año 2.074, la concesión otorgada por el IVIMA para la explotación de viviendas en Usera (Madrid) por un plazo de 20 años y vencimiento en el año 2.019 y la entrada en explotación de una residencia en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2.099.

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 12 cuotas por importe neto de 15.024 miles de euros, están pendientes de pago en ejercicios futuros 157 cuotas, tiene vencimiento 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 116.550 miles de euros. En ejercicios anteriores han sido satisfechas 11 cuotas por importe de 82.883 miles de euros. El contrato de arrendamiento financiero fue suscrito en el ejercicio 2003.

115

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

7. Inmovilizaciones materiales

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

<i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-03	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-04
Terrenos	55.390	33.148	(6.767)	(4.671)	77.100
Edificios para arrendamiento y uso propio	1.393.269	165.233	(78.290)	(31.264)	1.448.948
Inmovilizado material en curso	40.252	190.118	0	23.474	253.844
Anticipos a proveedores inmov.material	15.289	7.469	0	0	22.758
Otro inmovilizado	1.611	38	(94)	(245)	1.310
Coste	1.505.811	396.006	(85.151)	(12.706)	1.803.960
Terrenos	0	0	0	0	0
Edificios para arrendamiento y uso propio	(80.465)	(19.857)	4.230	1.225	(94.867)
Inmovilizado material en curso	0	0	0	0	0
Anticipos a proveedores inmov.material	0	0	0	0	0
Otro inmovilizado	(787)	(210)	81	0	(916)
Amortización Acumulada	(81.252)	(20.067)	4.311	1.225	(95.783)
Provisión depreciación inmovilizado	(4.287)	0	0	0	(4.287)
INMOVILIZADO MATERIAL	1.420.272	375.939	(80.840)	(11.481)	1.703.890

Durante el ejercicio, no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles. El importe capitalizado en ejercicios anteriores asciende a 2.187 miles de euros.

El valor neto contable de los inmuebles en explotación afectos a garantías hipotecarias asciende a 1.349.775 miles de euros, siendo su valor de mercado de 2.076.425 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2004, el valor de coste de los inmuebles destinados al arrendamiento asciende a 1.446.221 miles de euros que corresponden a 1.084.378 metros cuadrados y el de inmuebles destinados a uso propio a 2.727 miles de euros que corresponden a 1.138 metros cuadrados fundamentalmente de oficinas.

Como movimientos más significativos dentro del epígrafe de terrenos cabe destacar la adquisición de un terreno en Valdebebas (Madrid) así como la venta de unos terrenos sitios en Meco (Madrid).

Dentro del epígrafe de Edificios para arrendamiento cabe destacar la adquisición de un edificio de oficinas sito en la calle Alcalá 45 (Madrid), 41 y 5 locales comerciales sitios en Centro Oeste (Madrid) y Porto Pi (Palma de Mallorca) respectivamente.

Como baja más significativa la venta del edificio de oficinas sito en Capitán Haya, 41 (Madrid) y el traspaso del edificio de oficinas sito en Josefa Valcárcel 48 a obras en curso debido a la reforma total del mismo. Igualmente cabe destacar las obras de reforma en los edificios Príncipe de Vergara 187 y Capitán Haya 41 (Madrid).

Dentro del epígrafe de inmovilizado material en curso cabe destacar como alta la adquisición del terreno para la construcción de un edificio terciario en los antiguos terrenos de la ciudad deportiva del Real Madrid y como traspasos la finalización y entrada

175

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

en explotación de dos residencias, una sita en la calle Rodríguez Marín (Madrid) y otra en Santo Tomás 9 (Coruña).

A 31 de diciembre de 2004 no existen elementos de inmovilizado totalmente amortizados.

8. Inmovilizaciones financieras

Su composición y movimiento es el siguiente:

Miles de euros	Saldo al 31-dic-03	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo 31-dic-04
Participaciones en empresas del grupo	136.437	9	(17)	0	136.429
Participaciones en empresas asociadas	22.992	1.300	(17.498)	0	6.794
Créditos a empresas de grupo y asociadas	134.632	46.855	(2.206)	80	179.361
Otras inversiones financieras permanentes	38.677	0	(38.549)	0	128
Otros Créditos a largo plazo	107	0	(54)	0	53
Depositos y fianzas constituidas a largo plazo	15.761	3.170	0	0	18.931
Provisiones	(38.583)	(6.273)	29.087	0	(15.769)
INMOVILIZADO FINANCIERO	310.023	45.061	(29.237)	80	325.927

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 2004. 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)).

De las altas de este epígrafe son de destacar las inversiones realizadas en Itaceco, S.L.U. y Gescentesta, S.L.U. Como baja cabe destacar la liquidación de la participación en la sociedad Prima Investment Internacional BV.

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

b) Participaciones empresas asociadas

Como movimiento mas significativo realizado en el ejercicio cabe destacar la enajenación de la participación financiera que la sociedad tenía sobre Lusivial Promoção e Gestao Imobiliaria, S.A.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

c) Créditos a empresas del Grupo y asociadas

Los créditos más significativos al 31 de diciembre de 2004 corresponden a Vallehermoso División Promoción, S.A.U. y Trade Center Hotel, S.L. por importe de 153.046 miles de euros y 25.311 miles de euros, respectivamente, a un tipo de interés de mercado.

d) Otras inversiones financieras permanentes

Como movimiento más significativo realizado durante el ejercicio cabe destacar la venta de las participación financiera en la sociedad Maag Holdings Ltd..

e) 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

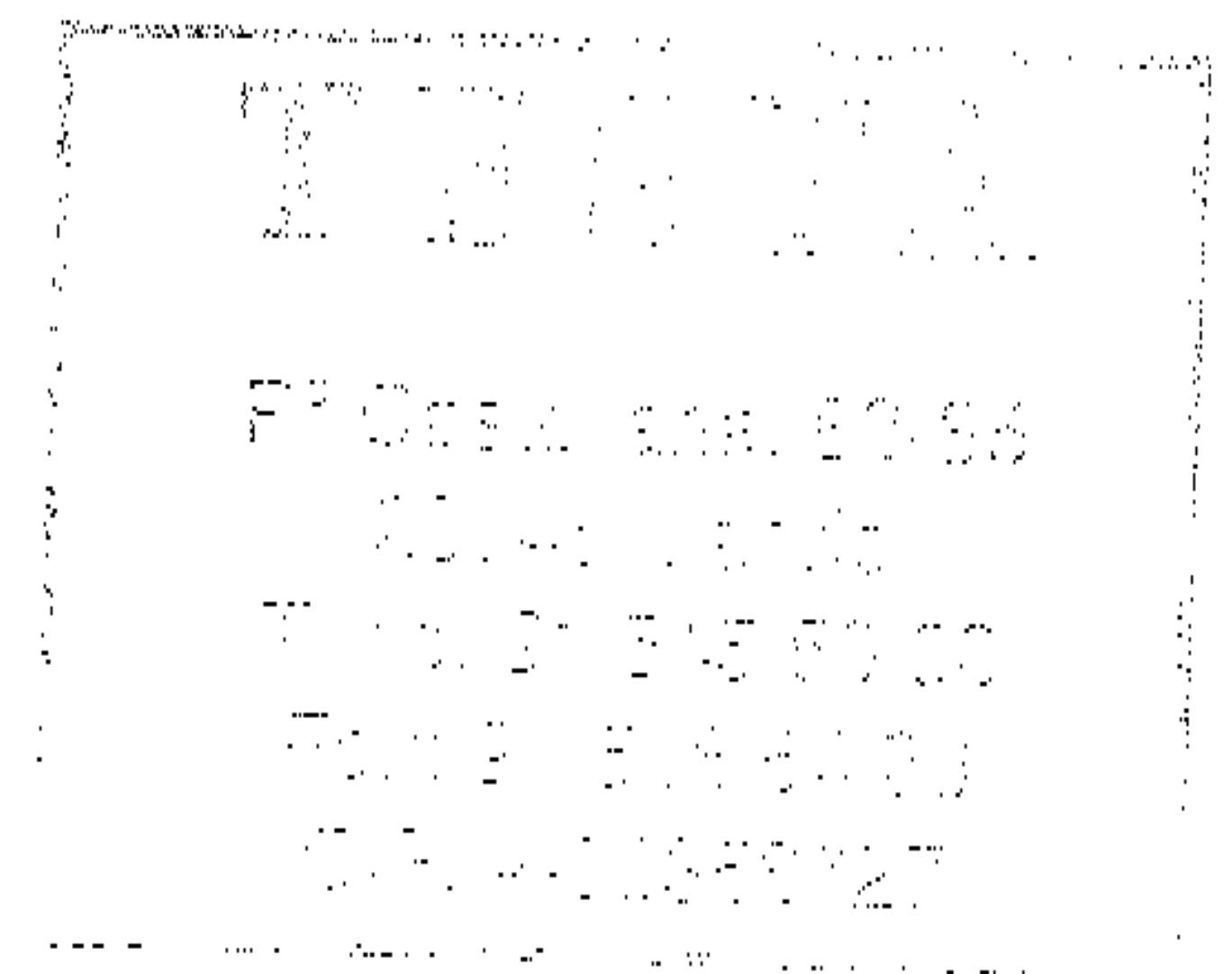
El detalle a 31 de diciembre de 2004 es como sigue:

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-04
Inmuebles	38
Anticipos	(9)
EXISTENCIAS	29

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

Miles de Euros	Variación de existencias
Saldo al 31 de diciembre de 2003	38
Traspasos	0
Coste de ventas	0
Saldo al 31 de diciembre de 2004	38

Durante el ejercicio 2004, al igual que en ejercicios anteriores la Sociedad no ha incorporado en existencias gastos financieros.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

10. Deudores

a) Deudores a largo plazo

La totalidad de deudores a largo plazo se corresponde con efectos comerciales a cobrar.

Un detalle de los vencimientos de los efectos comerciales a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2004, es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importe
Vencimiento 2006	77
Vencimiento 2007	73
Vencimiento 2008	72
Vencimiento 2009	72
Vencimiento posterior a 2009	90
Total	384

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

<u>Miles de Euros</u>	Provisión para insolvencias
SalDOS al 31 de diciembre de 2003	885
Aumentos	556
Aplicaciones	(13)
Cancelaciones	(374)
SalDOS al 31 de diciembre de 2004	1.054

b) Empresas del grupo deudoras

Dentro del epígrafe cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas es de destacar la mantenida con Testa American Real Estate Corporation por importe de 2.474 miles de euros.

115

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

c) Administraciones públicas

El detalle a 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Hacienda Pública, deudora a corto plazo	
Administraciones públicas locales	35
IVA	33.293
Administración Pública deudora	33.328

11. Inversiones financieras temporales

El detalle a 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Saldos al 31-dic-03	Traspasos	Entradas o dotaciones	Salidas o reducciones	Saldos al 31-dic-04
Creditos a empresas del grupo	48.006	0	0	(3.956)	44.050
Intereses créditos empr. del grupo	2.817	(80)	3.077	(3.767)	2.047
Inversiones financieras y otros	6.464	0	3.509	(6.774)	3.199
Coste	57.287	(80)	6.586	(14.497)	49.296
Provisión depreciación valores	0	0	0	0	0
Valor neto en libros	57.287	(80)	6.586	(14.497)	49.296

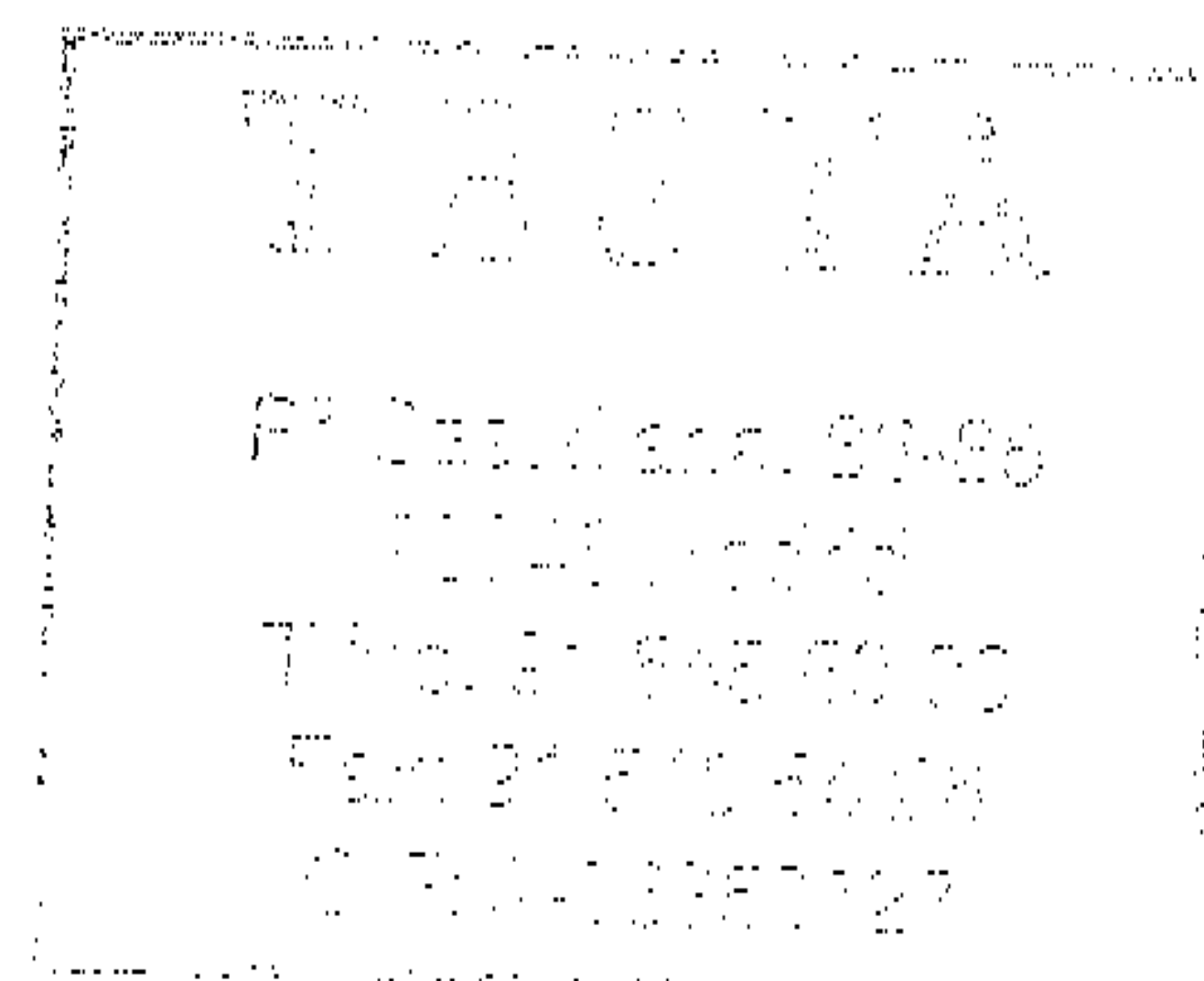
a) Créditos a empresas del grupo

El saldo de créditos a empresas del grupo corresponde a Testa American Real Estate Corporation por importe de 44.050 miles de euros. Dicho importe corresponde al contravalor en euros de 60.000 miles de dólares americanos

b) Inversiones financieras

Como movimiento mas significativo producido en el ejercicio, destaca la venta de las sociedad denominada Renlovi, S.L.U. participada al100% por TESTA.

115



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

12. Fondos propios

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

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31-dic-03	Distribución resultado	Resultado 2004	Dividendo a cuenta	Saldo al 31-dic-04
Capital social	692.855	0	0	0	692.855
Prima de emisión	93.781	0	0	0	93.781
Reserva legal	13.466	14.999	0	0	28.465
Reserva especiales	410	0	0	0	410
Reserva voluntarias	13.591	74.963	0	0	88.554
Resultado del ejercicio	149.986	(149.986)	134.698	0	134.698
Dividendos	(60.024)	60.024	0	(15.012)	(15.012)
Total Fondos Propios	904.065	0	134.698	(15.012)	1.023.751

Al 31 de diciembre de 2004 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%.

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.

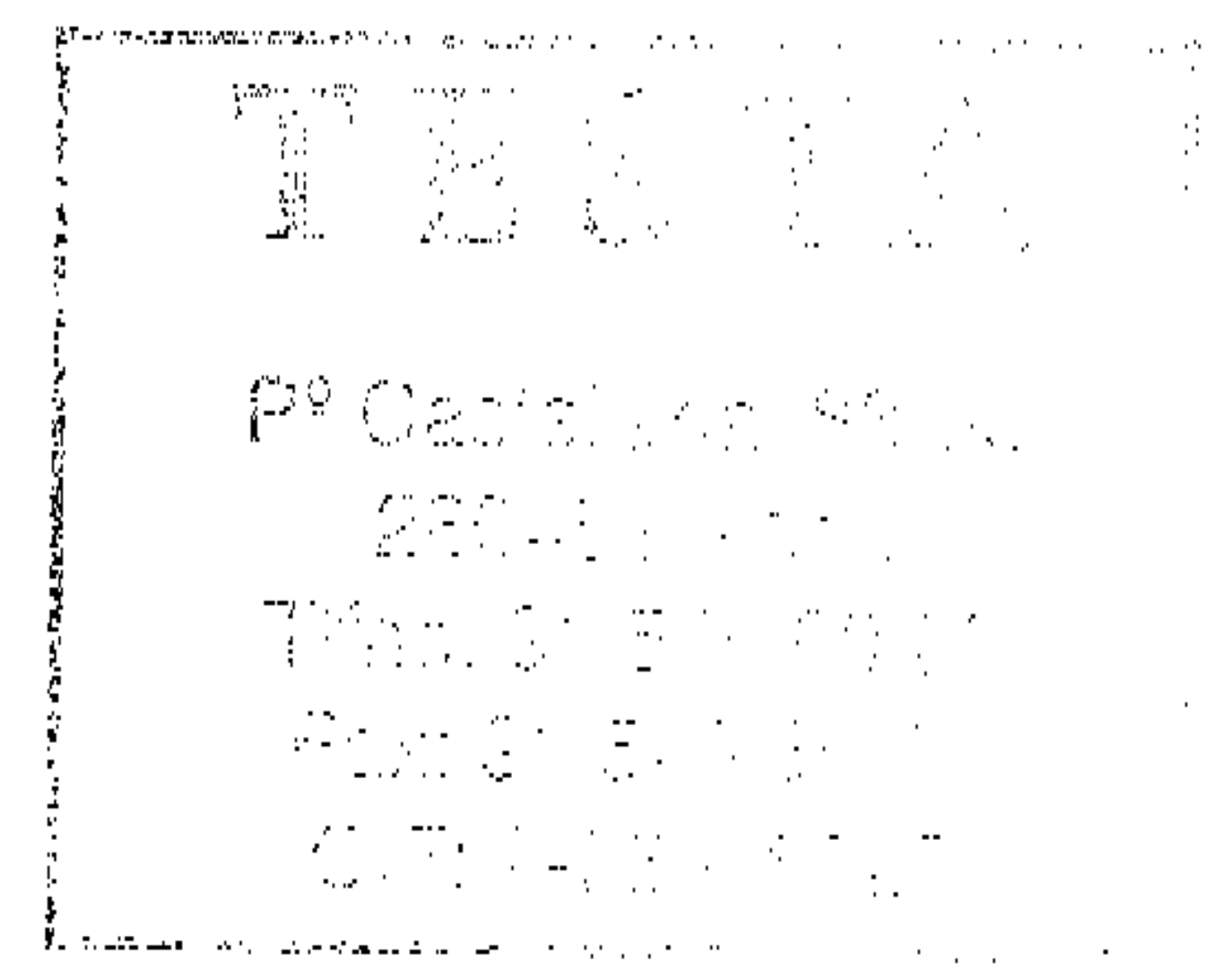
b) Prima de emisión

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.



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

d) Reservas Voluntarias

Incluye reservas de libre disposición generadas en la compañía.

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

El Consejo de Administración acordó el 01 de octubre de 2004, un pago a cuenta de los resultados de 2004 por importe de 15.012 miles de euros. Esta distribución fue formulada a partir del resultado contable neto a 31 de agosto de 2004 por importe de 89.938 miles de euros (Véase Nota 3).

13. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Su detalle al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Ingresos a distribuir
Subvenciones oficiales de capital	1.934
Ingresos arrendamientos diferidos	4.253
Ingresos por intereses diferidos	121
Saldos al 31 de diciembre de 2004	6.308

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.

175

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

14. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2004:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Saldos al 31 de diciembre de 2003	4.390
Aumentos	1.106
Aplicaciones	(1.788)
Provisiones para riesgos y gastos	3.708

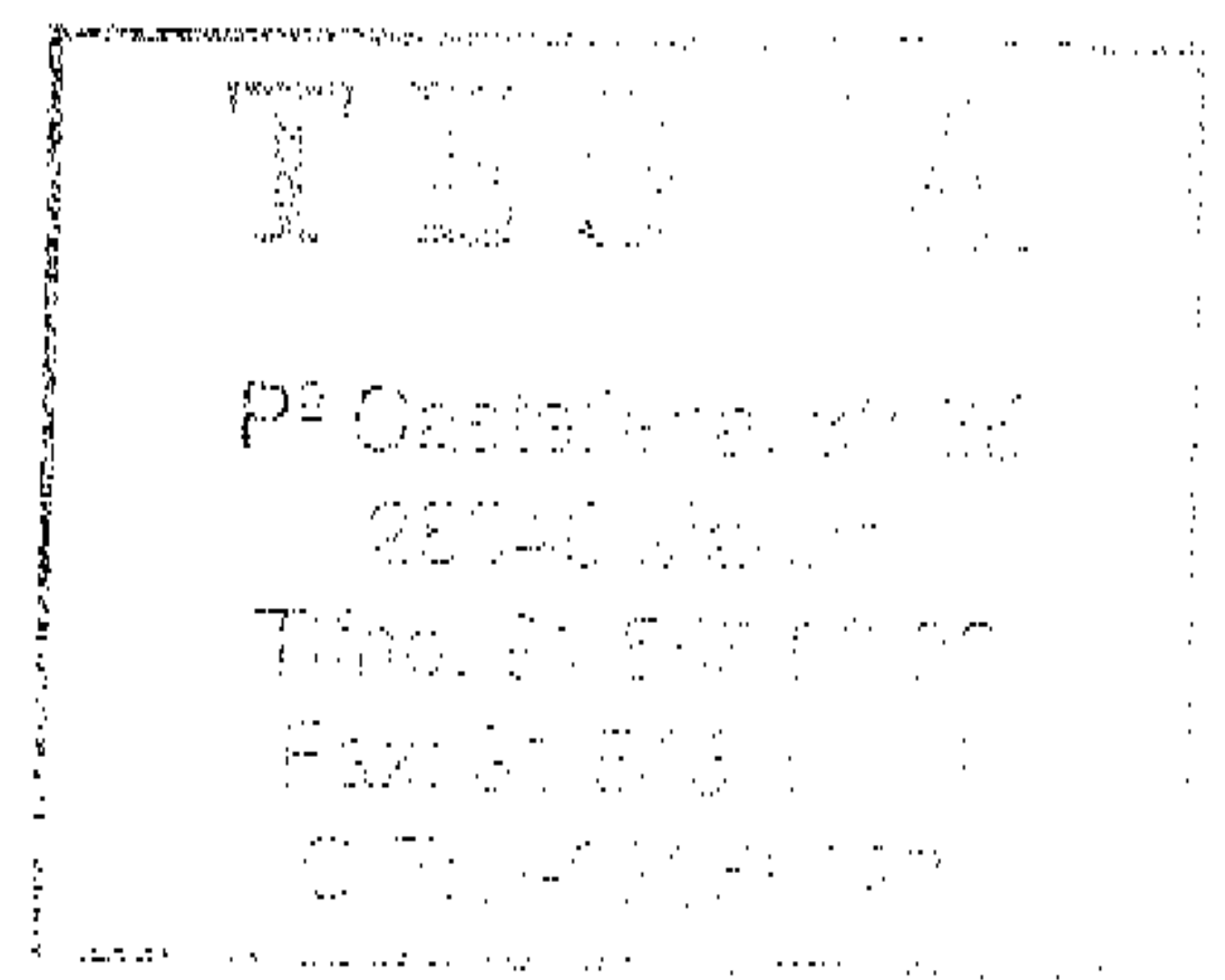
15. Préstamos y deudas financieras

Su detalle al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Deuda Financ. L/P
Préstamos hipotecarios	905.787
Leasing	298.943
Créditos y préstamos	164.034
Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.155
Total deuda financiera a largo plazo	1.370.919

<u>Miles de Euros</u>	Deuda Financ. C/P
Préstamos y Créditos	39.581
Leasing	15.095
Intereses	10.493
Total deuda financiera a corto plazo	65.169

MS



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

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

Miles de Euros	Importes
Año 2006	56.266
Año 2007	128.301
Año 2008	132.384
Año 2009	64.333
Año 2010	58.508
Posteriores	931.127
Total	1.370.919

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 1,20% y el 6,78%.

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

Dentro de Leasing, créditos y préstamos se incluye la deuda total, incluidos los gastos financieros implícitos de la operación de leasing realizada en el ejercicio (Nota 6). El importe principal de la deuda asciende a 248.747 miles de euros y los gastos financieros implícitos ascienden a 65.291 miles de euros.

La Sociedad tiene suscrita operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps).

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

Miles de Euros	Importes
Con collars	120.000
Con I.R.S.	80.000
Total	200.000

La compañía tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2004 con distintas entidades financieras por un importe de 37.590 miles de euros

175

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

16. Otros acreedores

A 31 de diciembre de 2004 este capítulo recoge, principalmente, las fianzas depositadas por arrendatarios.

Adicionalmente y por importe de 2.691 miles de euros se recoge el impuesto diferido a largo plazo (nota 25).

17. Empresas del Grupo

Su detalle a 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Miles de Euros	Importes
Sacyr Vallehermoso, S.A. (Nota 25)	10.410
Vallehermoso Patrimonio SII, S.A.	15.858
Prosacyr Hoteles, S.A.	4.534
Sacyr, S.A.	5.859
Valoriza Facilities, S.A.	6.193
Varios	740
Empresas del Grupo	43.594

18. Otras deudas no comerciales a corto plazo

Su detalle a 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Miles de Euros	Importes
Administraciones públicas	391
Otras deudas no comerciales a corto plazo	0
Deudas no comerciales	391

Los saldos acreedores de Administraciones públicas son los siguientes:

215

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Hacienda Pública acreedora	
I.R.P.F.	327
Seguridad Social	63
Otros conceptos	1
Administración Pública acreedora	391

19. 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>	Importe
Ingresos por arrendamientos	165.351
Venta de edificaciones (Existencias)	12
Ingresos por prestación de servicios	3.540
Cifra de negocio	168.903

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 22.

20. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Sueldos, salarios y asimilados	4.475
Seguridad social	567
Otros gastos sociales	30
Gastos de Personal	5.072

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
 31 DE DICIEMBRE DE 2004
 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

	2004
Directivos	2
Técnicos y Titulados superiores	31
Administrativos	32
Operativos y subalternos	2
Número medio empleados	67

21. Gastos financieros y gastos asimilados

Su detalle es el siguiente:

Miles de Euros	2004
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 22)	40
Por deudas con terceros y gastos asimilados	56.981
Gastos financieros y asimilados	57.021

22. Transacciones con empresas del grupo y asociadas

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

Miles de Euros	2004
Ingresos por arrendamientos	3.090
Ingresos por intereses	8.060
Ingresos	11.150
Otros gastos por facturación de servicios	9.281
Gastos por intereses (Nota 21)	40
Gastos	9.321

23. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 2004 por los miembros del Consejo de Administración, incluidos los que cesaron durante ese ejercicio, agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en miles de euros):

115

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

Atenciones Estatutarias	Importe
Dietas de asistencia:	
- Consejo de Administración	132
- Otras Comisiones u organismos	0
Total Atenciones Estatutarias	132
Retribuciones de Consejeros con responsabilidades ejecutivas	Importe
Salarios	
- Retribución fija	438
- Retribución variable	219
Total Retribuciones Laborales	657
Total General	789

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

La sociedad mantiene un saldo por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración de 42 miles de euros, que devengan un interés del 3% anual.

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.

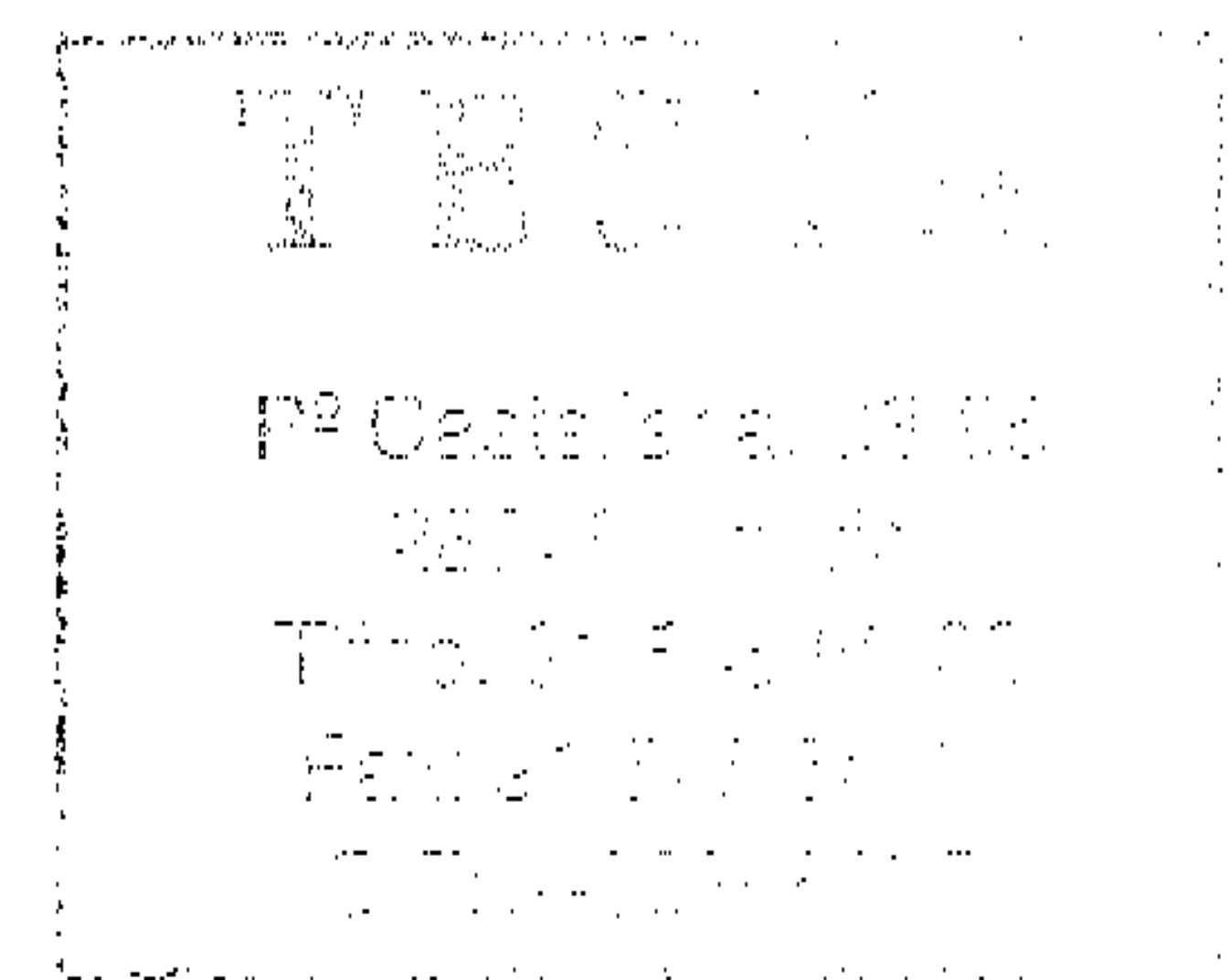
Se ha interpretado el art. 127.ter en relación con el art. 132 de la Ley de Sociedades Anónimas, entendiendo que existe deber de comunicar participaciones o cargos en sociedades cuya actividad real coincida con la propia de TESTA, y por tanto pueda producirse conflicto de intereses entre ambas.

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.

MS



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Expresadas en Miles de euros - €MIs)

24. Resultados en la enajenación de inmovilizado

El detalle es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Resultado
Venta Inmovilizado financiero	4.151
Venta Inmovilizado material	84.409
Resultados por enajenación de inmovilizado	88.560

25. Situación fiscal

El ejercicio 2002 fue primer ejercicio en que Testa Inmuebles en Renta, como parte del Grupo Sacyr 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:

<u>Miles de Euros</u>	
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	179.635
Diferencias permanentes	2.243
Base contable del impuesto	181.878
Diferencias temporales	(13.597)
Base imponible fiscal	168.281
Cuota al 35%	58.898
Deducción reinversión fiscal	(18.368)
Deducción por doble imposición	(353)
Cuota líquida	40.177
Rentenciones	(398)
Pagos a Cuenta Realizados	(29.369)
Cuota pendiente de pago Sacyr Vallehermoso, S.A. (Nota 17)	10.410

MS

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

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

Miles de Euros

Base contable por 35%	63.658
Deducciones reinversión contable	(18.368)
Deducciones por doble imposición	(353)
Gasto del ejercicio	44.937

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 31.12.03	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.04	Impuesto diferido
Cuotas Leasing	3.597	4.090	7.687	2.691
	3.597	4.090	7.687	2.691

Miles de Euros	Saldo al 31.12.03	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.04	Impuesto anticipado (nota 10)
Inversiones Financieras	37.229	(37.229)	0	0
Provisión depreciación inmovilizado	9.496	(9.496)	0	0
	46.725	(46.725)	0	0

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 2004, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2001 a 2004.

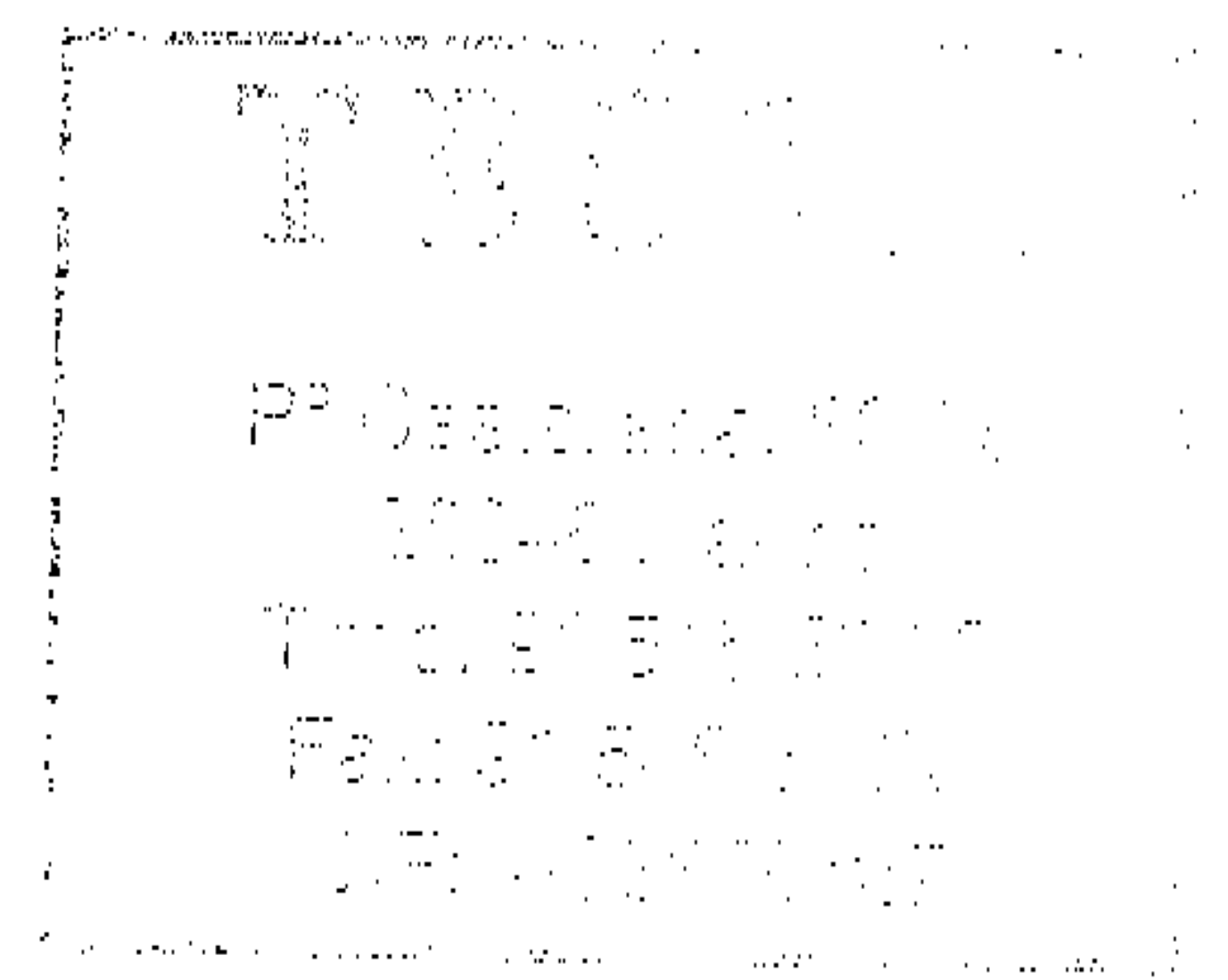
26. Resultados extraordinarios

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

27. Garantías y otras contingencias

La Sociedad tiene prestados avales y garantías financieras por un importe conjunto de 18.693 miles de euros.

215



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)**

28. Cuadro de financiación

El cuadro de financiación del ejercicio 2004 se presenta en el Anexo II el cual forma parte integrante de esta Nota de la memoria de las cuentas anuales.

29. Otra información

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2004 de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ascendieron a la cantidad de 38 miles de euros.

715
/

ANEXO I

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

DETALLE DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresado en Miles de euros - €mls)

Empresas del grupo	Domicilio	Porcentaje de participación directa	Valor Inversión 31.12.04	Provisión	Inversión Neta	Capital	Reservas	Resultado de 2004	Total Fondos Propios	Valor Teórico contable
Nisa, V.H., S.A.U.	Barcelona	100,00%	1.134	-	1.134	1.134	256	-	1.390	1.390
Trade Center Hotel, S.L.U.	(a) Barcelona	100,00%	12.020	-	12.020	12.020	1.549	1.452	15.021	15.021
Vallehermoso Patrimonio, S.A.	(a) Madrid	100,00%	17.643	-	17.643	18.607	791	61	19.459	19.459
Testa American Real Estate Corporation	(b) Miami	100,00%	68.194	(15.769)	52.425	51.391	129	906	52.426	52.426
Gesfontesta, S.A.U.	Madrid	100,00%	643	-	643	571	31	7	609	609
Gescentesta, S.L.U.	Madrid	100,00%	2	-	2	3	-	(1)	2	2
Itaceco, S.L.	Madrid	100,00%	6	-	6	6	-	-	6	6
Prosacyr Hoteles, S.L.	Madrid	100,00%	4.287	-	4.287	180	4.107	4	4.291	4.291
Bardiomar, S.L.	Barcelona	50,00%	20.897	-	20.897	10.000	-	(2.035)	7.965	3.983
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Madrid	50,00%	11.572	-	11.572	6.314	(68)	(70)	6.176	3.088
PK Inversiones 22, S.L.	Madrid	50,00%	31	-	31	60	14	6	80	40
Total empresas del grupo			136.429	(15.769)	120.660					100.315
Empresas asociadas										
PK Hoteles 22, S.L.	Madrid	32,50%	5.122	-	5.122	4.061	(1)	-	4.060	1.320
Parking Palau, S.A.	Valencia	33,00%	1.129	-	1.129	3.420	373	283	4.076	1.345
Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	Barcelona	21,50%	543	-	543	2.524	(287)	794	3.031	652
Total empresas asociadas			6.794	-	6.794					3.317
Totales empresas grupo y asociadas			143.223	(15.769)	127.454					103.632

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.

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
C/...
2004

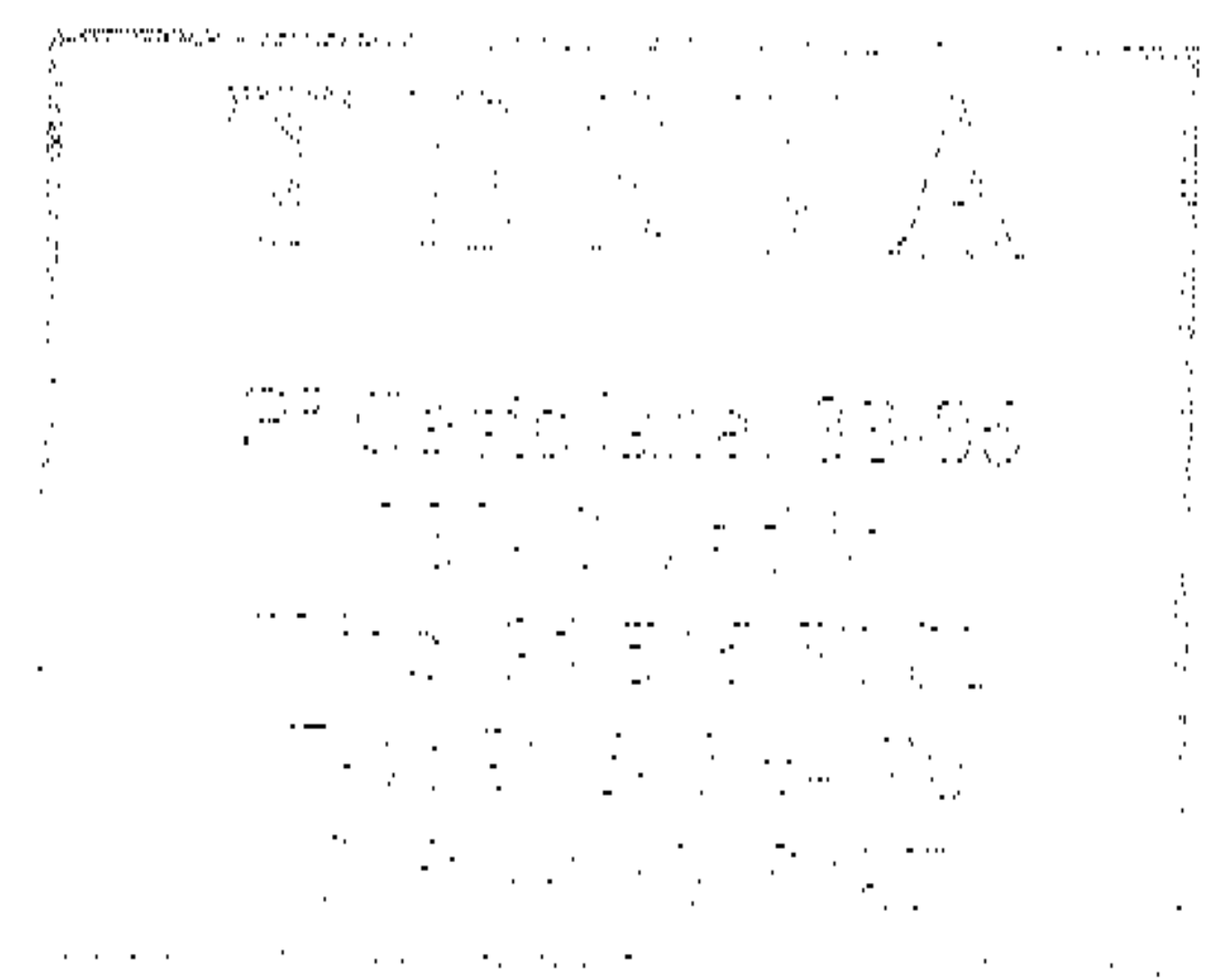
**ANEXO II
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**

**CUADRO DE FINANCIACIÓN PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2004
(Expresado en Miles de euros - €MIs)**

Orígenes	Miles de euros	
	2004	2003
Recursos procedentes de las operaciones		
Resultado neto distribuible	134.698	149.986
Más:		
Amortización del inmovilizado material	25.319	23.593
Dotación de provisiones para riesgos y gastos	1.106	1.074
Dotación a la provisión de inmovilizado financiero	6.273	10.022
Beneficio en la enajenación del inmovilizado inmaterial	-	(2.189)
Beneficio en la enajenación del inmovilizado material	(84.409)	(122.118)
Beneficios en la disolución de filiales	-	(189)
Beneficios en la enajenación del inmovilizado financiero	(4.151)	-
	<u>78.836</u>	<u>60.179</u>
Disminución del capital circulante	27.746	30.276
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	1.505
Acreedores a LP		
Entidades de crédito	203.512	531.650
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizado inmaterial	55	5.714
Inmovilizado material	165.249	233.091
Inmovilizado financiero	33.388	-
Cancelación de inversiones financieras	-	1.184
Deudores a largo plazo	1.540	3.075
Gastos a distribuir en varios ejercicios		
Financiero	11.555	22.674
	<u>443.045</u>	<u>829.169</u>
Total orígenes	<u>521.881</u>	<u>889.348</u>
Aplicaciones		
Aumento del capital circulante	-	-
Adquisiciones de inmovilizado		
Gastos de establecimiento	-	-
Inmovilizaciones inmateriales	165	333.166
Inmovilizaciones materiales	396.006	166.313
Inmovilizaciones financieras		
Inversiones financieras	1.309	68.428
Créditos empresas del grupo y asociadas	46.855	39.642
Otras inversiones financieras	3.250	1.175
Dividendo a cuenta	15.012	60.024
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
Entidades de crédito	50.752	105.452
Empresas del grupo y asociadas	-	3.138
Otros acreedores	-	(4.597)
Traspaso de existencias a inmovilizado	-	6.767
Provisión para riesgos y gastos	1.788	4.741
Gastos a distribuir en varios ejercicios	3.157	103.266
Cancelación ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.587	1.833
	<u>521.881</u>	<u>889.348</u>
Total aplicaciones	<u>521.881</u>	<u>889.348</u>
Variación del capital circulante		
Aumento (disminución) de existencias	(833)	(6.107)
Aumento (disminución) de deudores	5.576	(7.177)
Aumento (disminución) de acreedores a corto plazo	(24.447)	17.395
Aumento (disminución) de inversiones financieras temporales	(7.991)	(34.434)
Aumento (disminución) de tesorería y ajustes por periodificación	(51)	47
Aumento (disminución) de capital circulante	<u>(27.746)</u>	<u>(30.276)</u>

Este anexo forma parte de la Nota 28 de la memoria de las cuentas anuales.

MS



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2004

El grupo Sacyr Vallehermoso desarrolla la actividad de patrimonio inmobiliario a través de su filial TESTA inmuebles en Renta, sociedad cotizada de la que el Grupo ostenta un 99,33%.

Testa posee una destacada capacidad de generación de ingresos recurrentes gracias al largo periodo de vida de sus activos en explotación y de su cartera de clientes, lo que le faculta para crear valor de manera sostenida en el tiempo. A su vez, el potencial de revalorización que poseen sus activos inmuebles permite añadir plusvalías adicionales a los ingresos por renta generados.

En este contexto, Testa mantiene un proceso de crecimiento continuado, apoyado en su perfil promotor, lo que le permite desarrollar desde el origen el producto objeto de explotación y alcanzar rentabilidades superiores a las registradas en el mercado.

La cartera está centrada en usos terciarios, oficinas y centros comerciales, aunque mantiene una posición selectiva en otros como hoteles, residencias de la tercera edad, logística... etc., en diversas localizaciones y en activos de elevada demanda. Asimismo, la rotación de activos maduros se contempla, siempre que su realización genere fondos disponibles para nuevas inversiones de mayor rentabilidad y su permanencia en cartera no permita estimar potencial de revalorización significativo en el futuro.

La posición de TESTA en activos de alta calidad, sus buenas ubicaciones y un tipo de cliente de elevada solvencia, ha permitido durante el último ejercicio mantener una tasa de ocupación de un 97,2%, muy superior al nivel medio registrado en nuestros mercados principales de Madrid y Barcelona.

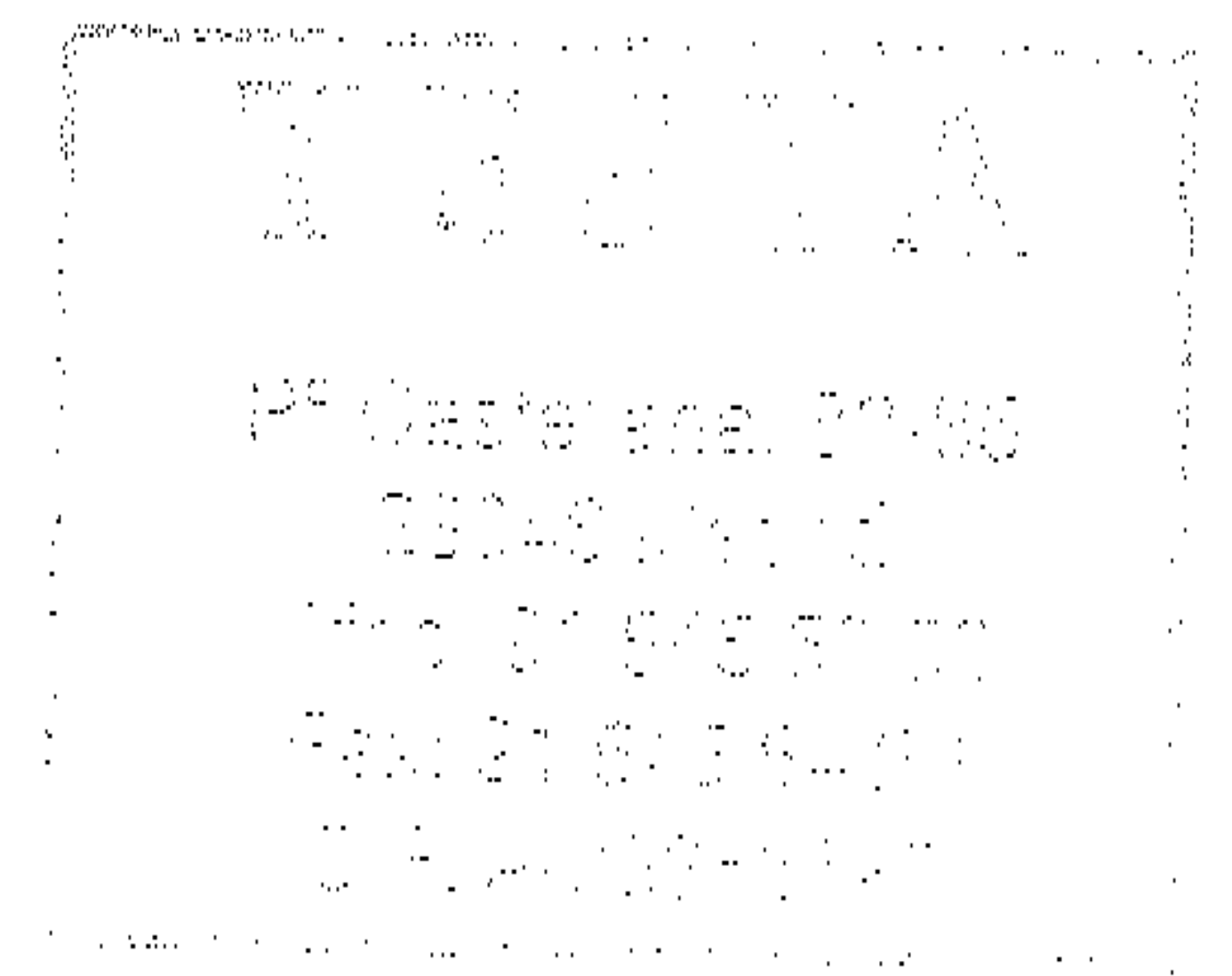
A este respecto es destacable comentar la importancia de la cartera de clientes, cuya calidad y largo plazo de duración, junto con la personalización de los inmuebles en muchos casos, ha permitido el desarrollo de un fuerte vínculo con los clientes y dotar de una destacada fortaleza y estabilidad a la cartera de ingresos y a la ocupación de los inmuebles.

En cuanto al porcentaje de ocupación, a 31 de diciembre de 2004 se encontraba en un nivel satisfactorio, llegando al 96,7% en viviendas, al 94,5% en oficinas y al 97,1% en centros comerciales. En industrial alcanzaba el 98,5%, y por lo que se refiere a los hoteles y residencias para la tercera edad, la totalidad de ellos estaban arrendados a sus gestores.

El valor de los activos inmobiliarios del Grupo Testa a diciembre de 2004, según valoración realizada por C.B. Richard Ellis, asciende a 3.099,9 millones de euros. Esta valoración representa un aumento del 13,3% respecto a la de 2003.

Cabe destacar dentro de la valoración el incremento en la valoración del Suelo, Existencias, Sociedades Participadas y de la Obra en Curso para proyectos de alquiler debido básicamente a:

- la compra producida en 2004 del suelo para la futura Torre SyV situada en los antiguos terrenos de la ciudad deportiva del Real Madrid, en el Paseo de la Castellana. La Torre SyV se encuentra actualmente en fase de elaboración del proyecto definitivo y pendiente de la obtención de licencias para comenzar su construcción, que se espera esté finalizada en el año 2008. El edificio tendrá una altura total de 250 metros, 52.672 metros cuadrados en 55 plantas sobre rasante y otros 45.000 metros cuadrados bajo rasante. Un hotel de la cadena Hotusa ocupará las primeras 33 plantas con una superficie aproximada de 33.200 metros cuadrados. Los restantes 19.500 metros



cuadrados se dedicarán a oficinas en alquiler. El diseño del edificio es obra de los arquitectos Carlos Rubio Carvajal y Enrique Álvarez-Sala Walter y será uno de los edificios más emblemáticos de la nueva zona de negocios de Madrid en el norte del Paseo de la Castellana.

- la adquisición de unos terrenos en Valdebebas

En cuanto a la rotación de activos inmobiliarios hay que destacar las ventas de:

- El edificio de oficinas Capitán Haya 41 en Madrid por un importe de 132,85 millones de euros.
- Un solar por un importe de 36,2 millones de euros y que, dada su antigüedad en el activo del grupo, aportó un elevado margen de 29,4 millones de euros.

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.

115

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de **Testa Inmuebles en Renta, S.A.** formulan las presentes **Cuentas Anuales**, y el **Informe de Gestión** correspondientes al ejercicio 2004, recogido desde la hoja número 1 a la 35, rubricadas por el vicesecretario del Consejo de Administración, don Gerardo Manso Martínez de Bedoya y en las que figura el sello de la Sociedad.

Los miembros del Consejo de Administración lo firmamos en Madrid, el día ocho de Marzo de dos mil cuatro.

Presidente
 D. Pedro Gamero del Castillo y Bayo

Consejero Delegado
 D. Fernando Rodríguez Avial-Llardent

Vocal
 D. Luis Fernando del Rivero Asensio

Vocal
 D. Jose Manuel Loureda Matihán

Vocal
 D. Vicente Benedito Francés

Vocal
 D. Pedro del Corral García-Lomas

Vocal
 D. Francisco Javier Pérez Gracia

Vocal
 D. Rafael Palomo Gómez

Vocal
 D. Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca

Vocal
 D. Miguel Corsini Freese

Vocal
 D. Pedro Pérez Fernández

Vocal
 D. Manuel Manrique Cecilia

Vicesecretario del Consejo (No Consejero)
 D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya

1) Don Luis F. del Rivero no firma ya que no asistió por enfermedad.

INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2004**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de TESTA Inmuebles en Renta, S.A. y Sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales de una sociedad dependiente cuyo activo y resultado representan al 31 de diciembre de 2004, 136 y 4 millones de euros, respectivamente, del total consolidado. Las mencionadas cuentas anuales de esta sociedad han sido auditadas por otro auditor 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 esta sociedad, únicamente en el informe del otro auditor. En el Anexo I de la memoria adjunta se indica esta sociedad y su respectivo auditor.

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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Con fecha 15 de marzo de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe del otro auditor, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 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 2004 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 2004 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 2004. 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 las sociedades consolidadas.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2005 N.º **A1-003513**

COPIA GRATUITA

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

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



Francisco V. Fernández Romero

9 de marzo de 2005

TESTA

Pº Castellana, 88-89
28046 Madrid
Tlfo. 91 545 50 30
Fax: 91 545 54 32
CIF: A-08356727

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

Informe de auditoria,
Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión
al 31 de diciembre de 2004

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
(Expresados en Miles de euros - €MIs)

ACTIVO	Miles de Euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
A) INMOVILIZADO	2.465.224	2.132.455
I. Gastos de establecimiento (nota 5)	872	756
II. Inmovilizaciones inmateriales (nota 6)	439.379	399.912
1. Bienes y derechos inmateriales	454.006	407.716
2. Provisiones y Amortizaciones	(14.627)	(7.804)
III. Inmovilizaciones materiales (nota 7)	1.844.118	1.573.990
1. Terrenos y construcciones	1.662.618	1.583.229
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	1.310	1.611
3. Anticipos e inmovilizado material en curso	289.009	88.849
4. Provisiones y Amortizaciones	(108.819)	(99.699)
IV. Inmovilizaciones financieras (nota 8)	180.471	155.873
1. Participaciones puestas en equivalencia	7.120	10.641
2. Créditos a empresas del grupo y asociadas	153.046	106.653
3. Cartera de Valores a Largo Plazo	182	38.748
4. Otros Créditos	555	107
5. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	19.568	16.399
6. Provisiones	0	(16.675)
V. Deudores a largo plazo (nota 9)	384	1.924
B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 3.i)	78.327	85.186
C) ACTIVO CIRCULANTE	56.790	50.154
I. Existencias	56	862
1. Comerciales	27	0
2. Edificios construidos	38	38
3. Anticipos	(9)	824
II. Deudores	43.715	35.456
1. Clientes por ventas y prestación servicios	5.351	6.953
2. Empresas del grupo deudoras	505	1.809
3. Deudores Varios	38.934	27.579
4. Provisiones	(1.075)	(885)
III. Inversiones financieras temporales (nota 10)	4.932	6.757
1. Cartera de valores a Corto Plazo	3.397	6.757
2. Otros Créditos	1.535	0
IV. Tesorería	8.087	6.754
V. Ajustes por periodificación	0	325
TOTAL ACTIVO.	2.600.341	2.267.795

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
(Expresados en Miles de euros - €MIs)

PASIVO	Miles de Euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
A) FONDOS PROPIOS (nota 11)	1.061.500	921.140
I. Capital suscrito	692.855	692.855
II. Prima de emisión	93.781	93.781
III. Otras reservas de la sociedad dominante	117.429	27.467
1. Reservas distribuibles	28.874	14.001
2. Reservas no distribuibles	88.555	13.466
IV. Reservas en socied. consolid. por integr. global o proporcional	17.287	5.763
V. Reservas en sociedades puestas en equivalencia	61	(428)
VI. Pérdidas y ganancias sociedad dominante	155.099	161.726
1. Pérdidas y ganancias	155.099	161.726
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(15.012)	(60.024)
B) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN (nota 4)	325	604
1. De socied. consolid. por integración global o proporcional	325	319
2. De sociedades puestas en equivalencia	0	285
C) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	6.308	9.895
1. Subvenciones de capital (nota 12)	1.934	3.033
2. Otros a distribuir en varios ejercicios	4.374	6.862
D) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	3.716	4.392
1. Provisión para impuestos	1.009	1.104
2. Otras provisiones	2.707	3.288
E) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.411.771	1.243.470
I. Deudas con entidades de crédito (nota 14)	1.385.280	1.218.222
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 14)	419	383
III. Deudas con sociedades puestas en equivalencia (nota 14)	198	198
IV. Otros acreedores (nota 15)	25.874	24.667
1. Otras deudas	25.874	24.667
F) ACREEDORES A CORTO PLAZO	116.721	86.294
I. Deudas con entidades de crédito (nota 14)	68.715	58.869
1. Préstamos y otras deudas	68.715	58.869
2. Deuda por intereses		
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas	24.018	3.500
III. Deudas con sociedades puestas en equivalencia	0	5
IV. Acreedores comerciales	17.463	17.372
V. Otras deudas no comerciales	1.176	1.577
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	1.054	2.328
VII. Ajustes por periodificación	4.295	2.643
TOTAL PASIVO.	2.600.341	2.265.795

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
(Expresadas en Miles de euros - €Mls)

GASTOS	Miles de euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
1. Reducción de existencias de productos terminados	6	164
2. Aprovisionamientos	527	0
a) Consumo de existencias comerciales	527	0
3. Gastos de personal (nota 17)	6.639	5.849
a) Sueldos, salarios y asimilados	5.689	5.145
b) Cargas sociales	950	704
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	31.033	28.442
5. Variación de las provisiones de tráfico	564	247
c) Variación de otras provisiones de tráfico	564	247
6. Otros gastos de explotación	38.882	41.026
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	77.651	75.728
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	114.596	110.237
7. Gastos financieros y gastos asimilados (nota 19)	57.473	55.135
8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	0	991
9. Diferencias negativas de cambio	152	698
10. Participación en pérdidas de Socdades. puestas en equivalencia	0	3.453
II. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	103.545	60.699
11. Variación provisiones inmov.inmaterial, material y cartera	(9.496)	6.342
12. Pérdidas procedentes inmov.inmaterial, material y cartera	8	0
13. Gastos extraordinarios y pérdidas de otros ejercicios	2.044	691
III. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	97.344	118.963
IV. BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	200.889	179.662
14. Impuesto sobre Sociedades (nota 22)	45.790	17.936
V. RTDO. DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SDAD.DOMINANTE (BENEFICIOS)	155.099	161.726

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

115

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
(Expresadas en Miles de euros - €MIs)

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
INGRESOS		
1. Importe neto de la cifra de negocios (Nota 16)	191.983	181.604
a) Ingresos por arrendamientos	188.045	178.324
b) Venta de edificaciones (existencias)	13	205
c) Ingresos por prestación de servicios	3.925	3.075
2. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	446	125
3. Otros ingresos de explotación	(182)	4.236
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	41	29
b) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	(223)	4.207
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	192.247	185.965
4. Ingresos de otros val.negociab.y créditos del activo inmov.	1	9.448
5. Int.intercalarios y otros gastos incorporados a la producción	0	1.202
6. Otros intereses e ingresos asimilados	45.798	0
I. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	11.826	46.174
7. Participación en bº de sociedades puestas en equivalencia	775	89
II. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
8. Bº procedentes del inmovilizado (nota 21)	88.560	124.307
9. Bº por enajenaciones de participaciones	0	224
10. Ingresos extraordinarios y beneficios de otros ejercicios	1.340	1.465

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

110

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(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 2004 se han incorporado al perímetro de consolidación del Grupo Testa las sociedades Gescentesta, S.L.U e Itaceco, S.L.U. Asimismo han causado baja las sociedades Prima Investmen BV, Lusivial Promoçao e Gestao Imobiliaria, S.A.

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

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 2003 fueron aprobadas en Junta General Ordinaria de fecha 29 de junio de 2004.

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA Cuentas Anuales. Ejercicio 2004. Hoja 6/31.

170

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

- 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 contenidas 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:

a) 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.

b) 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.

115

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

c) 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.

d) 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.
- 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.

e) 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.

f) 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.

110

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**
(Expresada en Miles de euros - €MIs)

g) 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:

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

Los costes de mejora que suponen un aumento 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.

h) 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

015

TESTA

P^a Castellana, 83-85
28046 Madrid
Tifno. 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 2004

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

derechos de suscripción.

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

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

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

i) 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.

j) 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.

k) Inversiones financieras temporales

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

l) 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA Cuentas Anuales. Ejercicio 2004. Hoja 10/31.

126

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

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

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

m) 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.

n) 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.

ñ) 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.

o) 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.

p) 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

P^a Castellana, 83-85
28046 Madrid
Tifno. 91 545 50 00
Fax: 91 545 54 20
CIF: A-08356727

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

q) 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.

r) Consolidación fiscal

La Sociedad y sus sociedades filiales como parte del Grupo Sacyr Vallehermoso, S.A. tributa, desde el ejercicio 2003, en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 43/1995 (Ley del Impuesto de Sociedades), en el ejercicio 2002 tributó en régimen de consolidación fiscal como parte del grupo Vallehermoso, S.A.. Este régimen consiste en considerar a un grupo de sociedades como un único sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades que tributará según el beneficio consolidado.

La sociedad matriz de dicho Grupo es Sacyr Vallehermoso, S.A. constituyendo esta empresa el sujeto pasivo a efectos del mencionado impuesto. Testa Inmuebles en Renta, S.A., forma parte de un "Grupo Consolidable" a efectos fiscales que engloba a su vez a Sacyr Vallehermoso, S.A., Sacyr, S.A., Prinur, S.A., Ideyco, S.A., Microtec, S.A., Aurentia, S.A., Cavosa, S.A., Scrinser, S.A., Obras y Servicios de Galicia y Asturias, S.A., Inchisacyr, S.A., Itinere Infraestructura, S.A., Neopistas, S.A., Avasacyr, S.L., Enaitinere, S.A., Sadyt, S.A., Tyresa, S.A., Cafestore, S.A., Secaderos de Biomasa, S.L., Valoriza Facilities, S.A., Vallehermoso Telecom, S.A., Testa Inmuebles en Renta, S.A., Nisa Vallehermoso, S.A., Gesfontesta, S.A., Trade Center Hoteles, S.L., Prosacyr Hoteles, S.L., Vallehermoso Patrimonio, S.A., Vallehermoso División Promoción, S.A., Tradirmi, S.L., Capace, S.L., Erantos, S.A., Prosacyr Ocio, S.L., Gescentesta, S.L., Valoriza Gestión, S.A., Biomosas de Puente Genil, S.L., Cía. Energética Pata Mulo, S.L., Cía. Energética La Roda, S.L., Valoriza Energía, S.L.U., Itaceco, S.L., Navinca, S.A.

s) 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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA Cuentas Anuales. Ejercicio 2004. Hoja 12/31.

Mp

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidas.

t) Medio Ambiente

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

u) 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. Diferencias negativas de consolidación

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo al 31.12.03	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31.12.04
Por integración global o proporcional	319	0	0	6	325
Por puesta en equivalencia	285	0	(279)	(6)	0
Diferencias negativas de consolidación	604	0	(279)	0	325

Las diferencias negativas de consolidación al 31 de diciembre de 2004 corresponden a las siguientes sociedades:

Miles de euros

Nisa VH, S.A.	319
PK Inversiones 22, S.L.	6
Saldo a 31 de diciembre de 2004	325

5. Gastos de establecimiento

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-03	Adiciones	Retiros	Saldo 31-dic-04
Gastos de establecimiento	756	498	(382)	872
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	756	498	(382)	872

178

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Expresada en Miles de euros - €Mls)

6. Inmovilizaciones inmateriales

Su detalle y movimiento durante el ejercicio es el siguiente:

Miles de euros	Saldo al 31-dic-03	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-04
Concesiones administrativas	74.216	144	(55)	46.170	120.475
Aplicaciones informáticas	500	31	0	0	531
Derechos s/ bienes en leasing	333.000	0	0	0	333.000
Coste	407.716	175	(55)	46.170	454.006
Concesiones administrativas	(4.002)	(2.644)	0	0	(6.646)
Aplicaciones informáticas	(205)	(89)	0	0	(294)
Derechos s/ bienes en leasing	(3.597)	(4.090)	0	0	(7.687)
Amortización Acumulada	(7.804)	(6.823)	0	0	(14.627)
INMOVILIZADO INMATERIAL	399.912	(6.648)	(55)	46.170	439.379

Las concesiones administrativas recogen a 31 de diciembre de 2.004 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 viviendas en Usera (Madrid) por un plazo de 20 años y vencimiento en el año 2.019, una concesión en la promoción denominada "Campo de tiro de Leganés" por un período de 20 años con vencimiento en el año 2.018, una concesión administrativa con la Autoridad Portuaria de Barcelona para la explotación de un hotel, con vencimiento en 2.022, momento en que se prorrogará automáticamente hasta 2.052 y por último como traspasos la entrada en explotación de una residencia en la calle Rodríguez Marín (Madrid) por un plazo de 98 años y vencimiento en el año 2.099 y un hotel en la calle Passeig Taulat 278 (Barcelona) por un plazo de 50 años y vencimiento en el año 2.052.

Durante el presente ejercicio no se han capitalizado gastos financieros dentro de los costes de construcción de los inmuebles, 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 12 cuotas por importe neto de 15.024 miles de euros, están pendientes de pago en ejercicios futuros 157 cuotas, tiene vencimiento 14 de febrero de 2018 y el precio de la opción de compra asciende a 116.550 miles de euros. En ejercicios anteriores han sido satisfechas 11 cuotas por importe de 82.883 miles de euros. El contrato de arrendamiento financiero fue suscrito en el ejercicio 2003.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**
(Expresada en Miles de euros - €MIs)

7. Inmovilizaciones materiales

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

Miles de euros	Saldo al 31-dic-03	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-dic-04
Terrenos	55.390	33.148	(6.767)	(4.671)	77.100
Edificios para arrendamiento y uso propio	1.527.839	166.981	(79.479)	(29.823)	1.585.518
Anticipos e inmovilizado en curso	88.849	212.232	0	(12.072)	289.009
Otro inmovilizado	1.611	38	(94)	(245)	1.310
Coste	1.673.689	412.399	(86.340)	(46.811)	1.952.937
Edificios para arrendamiento y uso propio	(85.130)	(23.617)	4.487	643	(103.617)
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0
Otro inmovilizado	(786)	(210)	81	0	(915)
Amortización Acumulada	(85.916)	(23.827)	4.568	643	(104.532)
Provisión depreciación inmovilizado	(13.783)	0	9.496	0	(4.287)
INMOVILIZADO MATERIAL	1.573.990	388.572	(72.276)	(46.168)	1.844.118

Durante el ejercicio no se han capitalizado gastos financieros en los costes de construcción de los inmuebles, siendo de 2.187 miles de euros los correspondientes a ejercicios anteriores.

El valor neto contable de los inmuebles en explotación afectos a garantías hipotecarias asciende a 1.477.596 miles de euros, siendo su valor de mercado de 2.179.838 miles de euros.

Fuera del territorio español la Sociedad Matriz tiene inversiones por valor de 136.275 miles de Euros y una amortización relativa a las mismas por valor de 8.749 miles de euros.

Como movimientos más significativos dentro del epígrafe de terrenos cabe destacar la adquisición de un terreno en Valdebebas (Madrid) así como la venta de unos terrenos sitos en Meco (Madrid).

Dentro del epígrafe de Edificios para arrendamiento cabe destacar la adquisición de un edificio de oficinas sito en la calle Alcalá 45 (Madrid) y la adquisición 41 y 5 locales comerciales sitos en Centro Oeste (Madrid) y Porto Pi (Palma de Mallorca) respectivamente.

Como baja más significativa la venta del edificio de oficinas sito en Capitán Haya, 41 (Madrid) y el traspaso del edificio de oficinas sito en Josefa Valcárcel 48 a obras en curso debido a la reforma total del mismo. Igualmente cabe destacar las obras de reforma en los edificios Príncipe de Vergara 187 y Capitán Haya 41 (Madrid).

Dentro del epígrafe de inmovilizado material en curso cabe destacar como alta la adquisición del terreno para la construcción de un edificio terciario en los antiguos terrenos de la ciudad deportiva del Real Madrid y como traspasos la finalización y entrada

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**
(Expresada en Miles de euros - €MIs)

en explotación de dos residencias, una sita en la calle Rodríguez Marín (Madrid) y otra en Santo Tomás 9 (Coruña), y en hoteles, uno sito en Passeig Taulat, 278 (Barcelona).

A 31 de diciembre de 2004 no existen elementos de inmovilizado totalmente amortizados.

8. Inmovilizaciones financieras

Su composición y movimiento es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	Saldo al 31-dic-03	Adiciones	Retiros y Traspasos	Saldo 31-dic-04
Cartera de valores a largo plazo	38.748	0	(38.566)	182
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	10.641	1.566	(5.087)	7.120
Créditos a empresas de grupo y asociadas	106.653	46.393	0	153.046
Otros Créditos a largo plazo	107	448	0	555
Depositos y fianzas constituidos a largo plazo	16.399	3.169	0	19.568
Provisiones	(16.675)	0	16.675	0
INMOVILIZADO FINANCIERO	155.873	51.576	(26.978)	180.471

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 2004 es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Coste al 31.12.2003	Provisión al 31.12.2004	Valor neto contable a 31.12.2004
Nova Icaria, S.A.	182	0	182
Cartera de valores a largo plazo	182	0	182

Como movimiento mas significativo realizado durante el ejercicio cabe destacar la venta de la participación financiera en la sociedad Maag Holdings Ltd..

b) Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

Su detalle y movimiento durante los ejercicios 2004 es como sigue:

<i>Miles de Euros</i>	Saldos al 31.12.2003	Adiciones	Resultado de 2004	Retiros y Traspasos	Saldos al 31.12.2004
Parking Palau, S.A.	1.250	0	94	0	1.344
Lusival Promoçao e Gestao Imobiliaria, S.A.	5.087	0	0	(5.087)	0
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	481	0	171	0	652
PK Hoteles 22, S.L.	3.823	1.301	0	0	5.124
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	10.641	1.301	265	(5.087)	7.120

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

c) Créditos a empresas del Grupo y asociadas

El crédito más significativo al 31 de diciembre de 2004 corresponde a Vallerhermoso División Promoción, S.A. por importe de 153.046 miles de euros a un tipo de interés de mercado.

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. Deudores a largo plazo

Un detalle de los vencimientos de los efectos comerciales a cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2004, es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importe
A dos años	77
A tres años	73
A cuatro años	72
A cinco años	72
A más de cinco años	90
Deudores a largo plazo	384

10. Inversiones financieras temporales

El movimiento realizado en el ejercicio es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Saldos al 31.12.2003	Altas	Bajas	Saldos al 31.12.2004
Cartera de valores a corto plazo	6.757	3.397	(6.757)	3.397
Otros créditos	0	1.535	0	1.535
Total Inversiones financieras temporales	6.757	4.932	(6.757)	4.932

Cartera de valores a corto plazo

Durante el ejercicio cabe destacar la venta de la participación financiera que la Sociedad Matriz poseía en Renlovi, S.L.U.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**
(Expresada en Miles de euros - €MIs)

11. Fondos propios

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

Miles de Euros	Saldo al 31-dic-03	Distribución resultado	Resultado 2004	Otros Movimientos	Traspasos	Saldo al 31-dic-04
Capital social	692.855	0	0	0	0	692.855
Prima de emisión	93.781	0	0	0	0	93.781
Otras reservas de la sociedad dominante	27.467	89.962	0	0	0	117.429
Reservas en sociedades consolidadas:						
Por integración global y proporcional	5.763	11.531	0	(7)	0	17.287
Por puesta en equivalencia	(428)	209	0	280	0	61
Dividendo entregado a cuenta	(60.024)	60.024	(15.012)	0	0	(15.012)
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	161.726	(161.726)	155.099	0	0	155.099
Total Fondos Propios	921.140	0	140.087	273		1.061.500

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2004 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 2004, la totalidad de las acciones de la Sociedad Matriz emitidas y puestas en circulación están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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

b) Prima de emisión

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

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

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

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

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**
(Expresada en Miles de euros - €MIs)

12. Subvenciones de capital

Su movimiento es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Saldo al 31.12.03	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.04
Subvenciones de capital	3.033	0	(1.099)	1.934
Totales	3.033	0	(1.099)	1.934

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.).

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

13. Provisiones para riesgos y gastos

A continuación se detalla su movimiento hasta el 31 de diciembre de 2004:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
SalDOS al 31 de diciembre de 2003	4.392
Aumentos	1.113
Aplicaciones	(1.789)
Provisiones para riesgos y gastos	3.716

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**
(Expresada en Miles de euros - €Mls)

14. Préstamos y deudas financieras

Su detalle al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Préstamos hipotecarios	957.360
Leasing, créditos y préstamos	486.134
Deudas con empresas del grupo y asociadas	617
Subtotal	1.444.111
Intereses devengados	10.501
Total deuda financiera	1.454.612
Vencimientos a corto plazo	68.715
Total deuda financiera a corto plazo	68.715
Total deuda financiera a largo plazo	1.385.897

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

<u>Miles de Euros</u>	Importes
Año 2006	55.744
Año 2007	129.786
Año 2008	133.459
Año 2009	65.439
Posteriores	1.001.469
Total	1.385.897

Los tipos de interés medios de los préstamos y créditos indicados anteriormente se sitúan entre el 1,02% y el 6,78%.

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 248.747 miles de euros y los gastos financieros implícitos ascienden a 65.291 miles de euros.

La Sociedad Matriz tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados son collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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>	Importes
Con collars	120.000
Con I.R.S.	80.000
Total	200.000

El Grupo tiene créditos y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2004 con distintas entidades financieras por un importe de 39.151 miles de euros.

15. Otros acreedores a largo plazo

A 31 de diciembre de 2004 este capítulo recoge, principalmente, las fianzas depositadas por arrendatarios.

Adicionalmente y por importe de 2.691 miles de euros se recoge el impuesto diferido a largo plazo (nota 22).

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

16. Importe neto de la cifra de negocios

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

Miles de Euros	Importe
Ingresos por arrendamientos	188.045
Venta de edificaciones (Existencias)	13
Ingresos por prestación de servicios	3.925
Cifra de negocio	191.983

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios, a excepción de 12.813 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 18.

17. Gastos de personal

Su detalle es el siguiente:

Miles de Euros	Importes
Sueldos, salarios y asimilados	5.689
Cargas Sociales	950
Gastos de Personal	6.639

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

	2004
Directivos	2
Técnicos y Titulados superiores	51
Administrativos	35
Operativos y subalternos	64
Número medio empleados	152

TESTA

Pº Castellana, 83-85
 28046 Madrid
 Tfno. 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 2004**

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

18. Transacciones con empresas del Grupo y asociadas

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

<u>Miles de Euros</u>	2004
Ingresos por arrendamientos	3.090
Ingresos por intereses	4.355
Ingresos	7.445
Otros gastos por facturación de servicios	9.281
Gastos	9.281

19. Gastos financieros y gastos asimilados

Su detalle es el siguiente:

<u>Miles de Euros</u>	2004
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0
Por deudas con terceros y gastos asimilados	57.473
Gastos financieros y asimilados	57.473

20. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

El importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 2004 por los miembros del Consejo de Administración, incluidos los que cesaron durante ese ejercicio, agregado de forma global por concepto retributivo, es el siguiente, (expresado en miles de euros):

<u>Atenciones Estatutarias</u>	<u>Importe</u>
Dietas de asistencia:	
- Consejo de Administración	132
- Otras Comisiones u organismos	0
Total Atenciones Estatutarias	132
<u>Retribuciones de Consejeros con responsabilidades ejecutivas</u>	<u>Importe</u>
Salarios	
- Retribución fija	438
- Retribución variable	219
Total Retribuciones Laborales	657
Total General	789

TESTA

Pº Castellana, 83-85
 28046 Madrid
 Tfno. 91 545 50 00
 Fax: 91 545 54 26
 C.I.F. A-08356727

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

(Expresada en Miles de euros - €Mls)

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

La sociedad mantiene un saldo por préstamos a determinados miembros del Consejo de Administración de 42 miles de euros, que devengan un interés del 3% anual.

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.

21. Resultados en la enajenación de inmovilizado

El detalle es el siguiente:

<i>Miles de Euros</i>	Resultado
Venta Inmovilizado financiero	4.151
Venta Inmovilizado material	84.409
Resultados por enajenación de inmovilizado	88.560

22. 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.

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Expresada en Miles de euros - €MIs)

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:

<i>Miles de Euros</i>	
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	200.889
Diferencias permanentes	(13.558)
Base contable del impuesto	187.331
Diferencias temporales	(13.586)
Base imponible fiscal	173.745
Cuota Impuesto	59.832
Deducción reinversión fiscal	(18.368)
Deducción por doble imposición	(353)
Cuota líquida	41.111

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades a fecha de cierre para el Grupo Testa asciende a 45.790 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:

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31.12.03	Movimiento del ejercicio	Saldo al 31.12.04	Impuesto diferido
Cuotas Leasing	3.597	4.090	7.687	2.691
Totales	3.597	4.090	7.687	2.691

<i>Miles de Euros</i>	Saldo al 31.12.03	Movimiento ejercicio	Saldo al 31.12.04	Impuesto anticipado
Inversiones Financieras	37.229	(37.229)	0	0
Provisión depreciación inmovilizado	9.496	(9.496)	0	0
Totales	46.725	(46.725)	0	0

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

TESTA

Pº Castellana. 83-85
28046 Madrid
Tlfo. 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 2004

(Expresada en Miles de euros - €MIs)

de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2004, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios del 2001 a 2004.

23. Resultados extraordinarios

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

24. Garantías y Contingencias

El grupo Testa tiene prestados avales y garantías financieras por un importe conjunto de 18.693 miles de Euros.

25. Otra información

El importe de los honorarios de las firmas de auditoría que auditan las sociedades del Grupo para el ejercicio 2004 asciende a 92 miles de euros.

De acuerdo con la legislación mercantil, en particular el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad, y la Disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, Testa Inmuebles en Renta, S.A. deberá formular sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005, inclusive, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera que hayan sido adoptadas por la Unión Europea (NIIF adoptadas).

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005 serán las primeras que el Grupo Testa preparará aplicando las NIIF adoptadas.

Las NIIF adoptadas requieren que, salvo por las excepciones contempladas en la NIIF 1, la información comparativa del ejercicio 2004 incluida en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 sea preparada de acuerdo con las mismas normas. Esto implicará modificaciones en la valoración, clasificación y presentación de determinadas partidas del balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre del ejercicio 2004, presentadas de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados en España. Además, las NIIF adoptadas requieren que el Grupo incluya en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005 determinadas conciliaciones, para reflejar los impactos contables de la conversión en los fondos propios consolidados al inicio y al cierre del ejercicio 2004 y en el resultado consolidado de dicho ejercicio.

El Grupo está desarrollando el proceso de conversión a las NIIF adoptadas, analizando los impactos contables de su aplicación y los relacionados con los distintos procesos afectados, entre ellos los vinculados a los sistemas de información. Los impactos contables finales, que dependerán, entre otros aspectos, de las opciones disponibles que sean seleccionadas por los administradores y de las nuevas normas o interpretaciones finalmente adoptadas por la Unión Europea, se detallarán en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2005

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA Cuentas Anuales. Ejercicio 2004. Hoja 26/31.

MS

Anexo I

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

DETALLE DE PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresado en Miles de euros)

	Domicilio	Porcentaje de participación directa	Valor Inversión 31.12.04	Beneficio atribuible Sociedad Dominante	Reservas en soc consolidadas	
					Integ Proporcional	Puesta en Equivalencia
Consolidadas por integración global						
Nisa, V.H.S.A.U.	Barcelona	100,00%	1 134	-	(63)	-
Trade Center, S.L.U.	Barcelona	100,00%	12 020	1.452	1.549	-
Vallehermoso Patrimonio SII, S.A.	Madrid	100,00%	17 643	61	925	-
Testa America Real Estate, Corporation	Miami	100,00%	68 194	4.062	14.950	-
Gesfontesta, S.A.U	Madrid	100,00%	643	7	(40)	-
Gescentesta, S.L.U	Madrid	100,00%	2	(1)	-	-
Itaceco, S.L.	Madrid	100,00%	6	-	-	-
Prosacyr Hoteles, S.A.	Madrid	100,00%	4 287	4	-	-
Subtotal			103 929	5.585	17.321	-
Integración Proporcional						
PK Inversiones 22, S.L.	Madrid	50,00%	31	3	-	-
Bardiomar, S.L.	Barcelona	50,00%	20 897	(1.018)	-	-
Provitae	Madrid	50,00%	11 572	(35)	(34)	-
Subtotal			32 500	(1.050)	(34)	-
Puesta en equivalencia						
Parking Palau, S.A.	Valencia	33,00%	1 129	93	-	123
Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	Barcelona	21,50%	543	681	-	(62)
PK Hoteles 22, S.L.	Madrid	32,50%	5 122	-	-	-
Subtotal			6 794	774	-	61
Testa Inmuebles en Renta, S.A.				149.790	-	-
Total				155.099	17.287	61

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.

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

Este anexo forma parte integrante de la Nota 11 de la memoria de las cuentas anuales.

TESTA

Castellana, 83-85
28046 Madrid
Tlf: 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 2004
(Expresado en Miles de euros)

Sociedades no consolidadas	Domicilio	participación directa	Porcentaje de	Valor Inversión	Capital	Reservas	Resultado
Nova Icaria, S.A.	(c) Madrid	10%		31.12.04 182	-	-	-
Total				38.748	-	-	-

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

(a) 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 11 de la memoria de las cuentas anuales.

TESTA

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

TESTA

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

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2004

El grupo Sacyr Vallehermoso desarrolla la actividad de patrimonio inmobiliario a través de su filial TESTA inmuebles en Renta, sociedad cotizada de la que el Grupo ostenta un 99,33%.

Testa posee una destacada capacidad de generación de ingresos recurrentes gracias al largo periodo de vida de sus activos en explotación y de su cartera de clientes, lo que le faculta para crear valor de manera sostenida en el tiempo. A su vez, el potencial de revalorización que poseen sus activos inmuebles permite añadir plusvalías adicionales a los ingresos por renta generados.

En este contexto, Testa mantiene un proceso de crecimiento continuado, apoyado en su perfil promotor, lo que le permite desarrollar desde el origen el producto objeto de explotación y alcanzar rentabilidades superiores a las registradas en el mercado.

La cartera está centrada en usos terciarios, oficinas y centros comerciales, aunque mantiene una posición selectiva en otros como hoteles, residencias de la tercera edad, logística... etc., en diversas localizaciones y en activos de elevada demanda. Asimismo, la rotación de activos maduros se contempla, siempre que su realización genere fondos disponibles para nuevas inversiones de mayor rentabilidad y su permanencia en cartera no permita estimar potencial de revalorización significativo en el futuro.

La posición de TESTA en activos de alta calidad, sus buenas ubicaciones y un tipo de cliente de elevada solvencia, ha permitido durante el último ejercicio mantener una tasa de ocupación de un 97,2%, muy superior al nivel medio registrado en nuestros mercados principales de Madrid y Barcelona.

A este respecto es destacable comentar la importancia de la cartera de clientes, cuya calidad y largo plazo de duración, junto con la personalización de los inmuebles en muchos casos, ha permitido el desarrollo de un fuerte vínculo con los clientes y dotar de una destacada fortaleza y estabilidad a la cartera de ingresos y a la ocupación de los inmuebles.

En cuanto al porcentaje de ocupación, a 31 de diciembre de 2004 se encontraba en un nivel satisfactorio, llegando al 96,7% en viviendas, al 94,5% en oficinas y al 97,1% en centros comerciales. En industrial alcanzaba el 98,5%, y por lo que se refiere a los hoteles y residencias para la tercera edad, la totalidad de ellos estaban arrendados a sus gestores.

El valor de los activos inmobiliarios del Grupo Testa a diciembre de 2004, según valoración realizada por C.B. Richard Ellis, asciende a 3.099,9 millones de euros. Esta valoración representa un aumento del 13,3% respecto a la de 2003.

Cabe destacar dentro de la valoración el incremento en la valoración del Suelo, Existencias, Sociedades Participadas y de la Obra en Curso para proyectos de alquiler debido básicamente a:

- la compra producida en 2004 del suelo para la futura Torre SyV situada en los antiguos terrenos de la ciudad deportiva del Real Madrid, en el Paseo de la

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2004**

Castellana. La Torre SyV se encuentra actualmente en fase de elaboración del proyecto definitivo y pendiente de la obtención de licencias para comenzar su construcción, que se espera esté finalizada en el año 2008. El edificio tendrá una altura total de 250 metros, 52.672 metros cuadrados en 55 plantas sobre rasante y otros 45.000 metros cuadrados bajo rasante. Un hotel de la cadena Hotusa ocupará las primeras 33 plantas con una superficie aproximada de 33.200 metros cuadrados. Los restantes 19.500 metros cuadrados se dedicarán a oficinas en alquiler. El diseño del edificio es obra de los arquitectos Carlos Rubio Carvajal y Enrique Álvarez-Sala Walter y será uno de los edificios más emblemáticos de la nueva zona de negocios de Madrid en el norte del Paseo de la Castellana.

- la adquisición de unos terrenos en Valdebebas al Ayuntamiento de Madrid, al que se vendió el edificio de Capitán Haya 41 y se le compró el inmueble de oficinas sito en la calle Alcalá nº 45 de Madrid y dicho suelo.

En cuanto a la rotación de activos inmobiliarios hay que destacar las ventas de:

- El edificio de oficinas Capitán Haya 41 en Madrid por un importe de 132,85 millones de euros.
- Un solar por un importe de 36,2 millones de euros y que, dada su antigüedad en el activo del grupo, aportó un elevado margen de 29,4 millones de euros.

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. 83-85
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 2004

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores del **Grupo Testa** formulan las presentes **Cuentas Anuales Consolidadas**, y el **Informe de Gestión Consolidado** correspondientes al ejercicio 2004, recogido desde la hoja número 1 a la 31, rubricadas por el vicesecretario del Consejo de Administración, don Gerardo Manso Martínez de Bedoya y en las que figura el sello de la Sociedad.

Los miembros del Consejo de Administración lo firmamos en Madrid, el día ocho de Marzo de dos mil cuatro.

Presidente

D. Pedro Gamero del Castillo y Bayo

Consejero Delegado

D. Fernando Rodríguez Avial-Llardent

Vocal

D. Luis Fernando del Rivero Asensio

Vocal

D. Jose Manuel Loureda Matihán

Vocal

D. Vicente Benedito Francés

Vocal

D. Pedro del Corro García-Lomas

Vocal

D. Francisco Javier Pérez Gracia

Vocal

D. Rafael Palomo Gómez

Vocal

D. Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca

Vocal

D. Miguel C. Freese

Vocal

D. Pedro Pérez Fernández

Vocal

D. Manuel Manrique Cecilia

Vicesecretario del Consejo (No Consejero)

D. Gerardo Manso Martínez de Bedoya

GRUPO TESTA INMUEBLES EN RENTA Cuentas Anuales. Ejercicio 2004. Hoja 31/31.

1) Don Luis F. del Rivero no firma ya que no asistió por enfermedad.